



Uit

NORGES
ARKTISKE
UNIVERSITET

Det juridiske fakultet i Tromsø

Granneskjønn etter granneloven § 7

En analyse av granneskjønn som prosessform og dens konsekvenser for tiltakshaver og naboer

Martin Homlong Ølstadløyken

Masteroppgave i JUR-3902, Mai 2017



Innholdsfortegnelse

1	INNLEDNING	1
1.1	Oppgavens tema.....	1
1.1.1	Rettslig kontekst.....	1
1.1.2	Historikk og rettsutvikling	3
1.1.3	Rettskilder og metode.....	4
1.1.4	Avgrensninger	6
1.1.5	Aktualitet og videre fremstilling	6
2	FORHOLDET MELLOM GRANNELOVEN OG PLAN- OG BYGNINGSLOVEN 8	
2.1	Synspunkter om lovkollisjon – «det to-sporede system»	8
2.2	Konklusjon og rettslig vurdering – behovet for harmonisering mellom regelsettene 11	
3	RETTSVIRKNINGEN AV GRANNESKJØNN	12
3.1	Innledning	12
3.2	Betydning for tiltaket	12
3.2.1	Forbud under skjønnsbehandlingen.....	12
3.2.2	Resultater av granneskjønn	15
3.3	Nytt skjønn	17
3.4	Betydning for andre rettsmidler	18
3.4.1	Retting og erstatning etter gl. §§ 9 og 10.....	18
3.5	Hvem får granneskjønn rettsvirkning for?	21
3.6	Rettslig vurdering og konklusjon.....	22
4	GRANNEVARSEL OG SØKSMÅLSFRIST	23
4.1	Innledning.....	23
4.2	Naboer som har rett til varsling.....	23
4.2.1	Ulikheter i «granne»-begrepet	23
4.3	Varsling	26
4.3.1	Formkrav	26
4.3.2	Betydning for søksmålsfristen for granneskjønn.....	27
4.3.3	Andre virkninger av at det utstedes grannevarsel eller ikke	29
4.4	Rettslig vurdering og konklusjon.....	31
5	RETTSLIG INTERESSE	32
5.1	Generelt om rettslig interesse.....	32
5.2	Rettslig interesse etter grannelova § 7.....	33

5.2.1	Kravet om aktuelt tiltak	33
5.2.2	Nærmere om «tiltak»-begrepet	35
5.2.3	Betydningen av offentlig saksbehandling.....	36
5.2.4	«Rimeleg grunn».....	37
5.3	Graneloven § 2 – tålegrensen	38
5.3.1	Innledning	38
5.3.2	Vurderingen av tålegrensen ved granneskjønn	39
5.3.3	Betydningen av byggetillatelse.....	41
5.3.4	Forholdet til miljølovgivningen.....	42
5.4	Privatrettslige begrensninger i søksmålsadgangen - Avtale.....	46
5.5	Rettslig vurdering og konklusjon.....	46
5.5.1	Problematikken ved tiltaksvurderingen.....	46
5.5.2	Betraktninger rundt tålegrensen	48
6	ØKONOMISK RISIKO VED GRANNESKJØNN.....	49
6.1	Innledning.....	49
6.2	Granneskjønn mangler egen erstatningsregel	50
6.3	Sammenligning med midlertidig forføyning.....	51
6.4	Rettslig vurdering og konklusjon.....	54
7	KILDER.....	56
7.1	Litteraturliste.....	56
7.1.1	Bøker	56
7.1.2	Tidsskrifter.....	57
7.1.3	Øvrig litteratur	57
7.2	Lover	57
7.3	Forarbeider	58
7.4	Rundskriv, forskrift og offentlige uttalelser	58
7.5	Rettsavgjørelser.....	58
7.5.1	Høyesterettsavgjørelser	58
7.5.2	Underrettspraksis	59
7.6	Nettsteder	59
7.7	Øvrige kilder	59

1 INNLEDNING

1.1 Oppgavens tema

1.1.1 Rettslig kontekst

Granneskjønn er en særskilt prosessform forbeholdt naboer og er forankret i granelova (gl.).¹ De tilfeller hvor reglene om granneskjønn kan påberopes finner vi i gl. §§ 7, 8, 14 og 15. Felles for samtlige av bestemmelsene – i tråd med det sentrale formålet bak granneskjønn – er både å forhindre potensiell eiendomsskade, samt å dempe konfliktnivået mellom naboene.² Adgangen til å begjære granneskjønn etter gl. § 7 er videre inntatt i miljølovgivningen, nærmere bestemt i vannressursloven (vrl.)³ § 6 og forurensningsloven (forurl.)⁴ § 10.

Ut i fra ordlyden i gl. § 7 første ledd er granneskjønn er en forhåndsavgjørelse som både tiltakshaver og den berørte nabo kan kreve. Et granneskjønn skal i forkant av tiltaket ta stilling til hvorvidt det kan nektes gjennomført – enten i sin helhet eller på måten som er forespeilet i de aktuelle planene – på bakgrunn av privatrettslige regler. Granneskjønn er forøvrig en midlertidig avgjørelse. Et granneskjønn vil derfor ikke være det samme som en fastsettelsesdom på at et tiltak er i strid med loven. Skulle en domstol ved granneskjønn f.eks. komme til at et tiltak er i strid med loven vil tiltakshaver fortsatt kunne prøve kravet ved en ordinær domstol i ettertid.⁵

Byggeprosjekter – uavhengig av hvilken skala de utføres i – kan ofte medføre konflikter mellom tiltakshaver og dens naboer. Det vil derfor være i både tiltakshaver og de berørte naboers interesse å få de rettslige forhold avklart forut for byggestart. Dette vil være like aktuelt hvorvidt det dreier seg om å løse mindre uenigheter om estetiske og praktiske sider av tiltaket, eller hvor man ønsket å forhindre alvorlige eiendomsskader og klare lovbrudd før skaden oppstår. Granneskjønn var altså tiltenkt en helt klart prosessbesparende og

¹ Lov 16. juni 1961 nr. 15 om rettshøve mellom grannar.

² NUT 1957: 3 Rådsegn 2 – Om eigendomsretten i grannehøve, side 30.

³ Lov 24. november 2000 nr. 84 om vassdrag og grunnvann.

⁴ Lov 13. mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall.

⁵ Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger, *Tingsrett*, 8. utgave, Oslo 2016, side 441.

konfliktdempende funksjon, og lovgiver har vektlagt at loven skulle sikre «grannevennskapen».⁶

Hva angår selve saksgangen i saker om granneskjønn har det betydning at det dreier seg om et rettslig skjønn, jf. gl. § 18. Dette innebærer at begjæringer om granneskjønn skal behandles etter skjønnsprosessloven (skjl.).⁷ Skjønnsprosessen er en del av den sivilprosessen, men utgjør en forenklet form for rettergang.⁸ En måte å se på granneskjønn på er som en hybrid mellom forliksråd og midlertidig forføyning. Ved at retten har adgang til å bestemme hvordan et tiltak skal iverksettes vil det være stort rom for løsninger som begge naboene kan eniges om - et resultat som er typisk for behandling ved forliksrådene. Dette kommer også til uttrykk i forarbeidene hvor det påpekes at «Dermed vert det ei samråding mellom skjønnsretten og partane, og slkjønet[sic] kjem til å gjera teneste som ei *tingingnemd eller eit slag forliksråd*» (min kursivering).⁹

Samtidig kan tiltaket stanses mens saken er til behandling for å hindre eventuelle skadevirkninger av at tiltaket gjennomføres, noe som har klare paralleller til reglene om midlertidig forføyning i tvisteloven (tvl.)¹⁰ § 32-1 tredje ledd hvor det kan fremmes en forhåndsavgjørelse om sikring i påvente av et påfølgende søksmål. På lik linje med midlertidig forføyning vil et krav om granneskjønn føre til at tiltakshaver umiddelbart må stanse tiltaket inntil retten har gitt tillatelse eller kommet til en beslutning i saken, jf. gl. § 7 første ledd siste punktum. En sentral forskjell er imidlertid at man ikke trenger å følge opp med et søksmål senere, noe som kan kreves ved midlertidig forføyning. En annen vesentlig forskjell er den økonomiske risikoen ettersom man ved en midlertidig forføyning kan bli objektivt ansvarlig for den saksøktes økonomiske tap dersom det i ettertid viser seg at saksøker ikke hadde et tilstrekkelig krav på sikringstidspunktet, jf. tvl. § 32-11 første ledd. Altså er det et enda større incentiv for å benytte seg av granneskjønn da risikoen for en påfølgende tidkrevende og kostbar rettslig prosess kan virke avskrekkende for mange naboer.

⁶ NUT 1957:3 Rådsegn 2, side 17

⁷ Lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker.

⁸ Øystein Knudsen, *Innføring i ekspropriasjons- og skjønnsrett*, 1997 Oslo, side 102.

⁹ NUT 1957:3 Rådsegn 2, side 31.

¹⁰ Lov 17. juni 2005 nr. 90 om mekling og rettergang i sivile tvister.

På bakgrunn av dette er derfor både tiltakshaver og hver enkelt av de berørte naboene gitt muligheten til å få avklart uenigheter om tiltaks lovlighet og i ytterste tilfelle få stanset prosjekter. Granneskjønn er med andre ord en preventiv prosessform som skal forhindre tap, skader og ulemper, og samtidig spare både privatpersoner og domstolene for en rekke kostbare rettssaker når skaden først har oppstått, ved å tilby en forenklet og billigere løsning i forkant av tiltaket.

1.1.2 Historikk og rettsutvikling

Den første naboloven kom i 1887¹¹ og forut for dette tidspunktet var rettsforholdet mellom naboer i svært liten grad lovregulert. Det som eksisterte av rettsregler av naborettslig art før loven, var enkelte reguleringer om utnyttelse av vassdrag, noen naborettslige bestemmelser i bygningslovene for byene, samt regler i sunnhetslovgivningen,¹² men det fantes ingen særegen lov på området.

Norge var fra gammelt av et hovedsakelig bondesamfunn hvor de spredte og ulike gårdene i stor grad samarbeidet om utnytting og bruk av eiendommene. Etersom denne utnyttingen og bruken av eiendommene var mer eller mindre ensartet og i noenlunde samme omfang, var det ikke et særskilt behov for lovfestede regler for naboforhold. Mot slutten av 1800-tallet ble imidlertid næringen i Norge drastisk differensiert og medførte problemer lovgivningen ikke hadde tatt høyde for.¹³ Det var særlig framveksten av industrialisering, som medførte nye farer og skader, som skapte behovet for nytt regelverk. Den første kodifiseringen av naborettslige regler kan også sees i sammenheng med utviklingen av det ulovfestede objektive erstatningsansvaret etter blant annet rettsavgjørelser som den såkalte Nitroglyserin-dommen, Rt. 1875 s. 330.¹⁴ Sann sett kan den første naborettslige lovgivningen settes inn i en større rettslig trend – behovet for regler som vernet enkeltindivider og samfunnet forøvrig mot utilsiktede skader og ulemper knyttet til utnytting av eiendom.

¹¹Lov 27. mai 1887 nr. 1 (opphevet)

¹²Helge Jakob Kolrud og Olav Perland, *Naboloven (Lov om rettshøve mellom grannar av 16. juni 1961 nr. 15)*, Oslo 1995, side 5.

¹³NUT 1957:3 Rådsegn 2, side. 5

¹⁴Kirsti Strøm Bull og Nikolai K. Winge, *Fast Eiendoms Rettsforhold*, 2. utgave, Oslo 2015 side 116.

Forut for den andre naboloven som kom i 1961 var adgangen til å kreve forhåndsavgjørelse i form av skjønnsbehandling forbeholdt tiltakshaver. Den nye loven gikk også videre ved at skjønnsretten nå kunne bestemme at tiltaket kunne stanses i sin helhet.¹⁵ I nyere tid har lovgiver tatt videre grep for å forhindre forurensnings- og miljøskader, med vedtakelsen av naturvernloven i 1970, senere naturmangfoldloven (nml.)¹⁶ og forurensningsloven i 1981. Miljøets rettsvern, derunder hensynet til en bærekraftig og forsvarlig ressursutnyttelse, må sies å ha fått en sterkere stilling i norsk rett, og utviklingen synes å fortsette i den retningen.

I 1992 ble miljøvernet inkorporert i Grunnloven § 112 (den gang § 110 b) og det er i dag antatt at bestemmelsen sikrer at hensynet til miljøet skal vektlegges ved tolkning av hele den øvrige lovgivningen.¹⁷ Utviklingen har bidratt til å utvide rekkevidden av tålegrensen i gl. § 2. I forarbeidene til forurensningsloven kommer utviklingstrekkene uttrykkelig til syne ved at lovgiver har fastslått at domstolene skal tolke innholdet i tålegrensen i gl. § 2 strengere for å sikre et mer effektivt vern mot forurensning.¹⁸ I tillegg bør Norges tilslutning til Århuskonvensjonen fra 1998 nevnes, særlig konvensjonens artikkel 9 nr. 3, som skal sikre at det gis adgang til administrativ avgjørelse eller domstolsprøving av tiltak som kan stride mot miljørett. Samlet sett vitner dette om en lovgivertrend som gradvis styrker vernet i granneloven ved at også den som blir berørt av et planlagt tiltak kan kreve granneskjønn og at innholdet i tålegrensen har fått et større virkeområde.

1.1.3 Rettskilder og metode

Opgavens tema åpner ikke opp for særlige utfordringer av metodisk art, da alminnelig juridisk metode vil bli anvendt i den videre fremstillingen. Oppgavens tema byr imidlertid på enkelte metodiske spørsmål som bør påpekes. For det første har det siden 1970-tallet pågått en juridisk debatt om hvorvidt det foreligger en lov kollisjon mellom reglene i plan- og

¹⁵ Ot.prp. nr. 24 (1960-1961), Om lov om rettshøve mellom grannar, side 32.

¹⁶ Lov 19. juni 2009 nr. 100 om forvaltning av naturens mangfold.

¹⁷ Se blant annet Erlend Baldersheim, *Reglar om fast eigedom*, 2010 Oslo, side 174, og Inge Lorange Backer, «Domstolene og miljøet», *Lov og Rett*, 1993, s. 451-468, side 456.

¹⁸ Ot.prp. nr. 11 (1979-1980), Om lov om vern mot forurensninger og om avfall, side 106.

bygningsloven (pbl.)¹⁹ og granneloven – nærmere bestemt hvorvidt et tiltak som er gitt tillatelse av myndighetene vil utelukke at samme tiltak kan være ulovlig etter granneloven. Alle tiltak som går på utnytting av fast eiendom reguleres på denne måten både av offentlige og privatrettslige regler. Spørsmål av særskilt betydning for oppgaven er definisjonen av hvem som er nabo, de ulike krav til varsling, samt hvorvidt et tiltak som er godkjent av offentlige myndigheter likevel kan være i strid med granneloven. Forholdet mellom plan- og bygningsloven og granneloven har derfor betydning for omfanget og rekkevidden av den rettslige interessen ved granneskjønn og oppgaven vil derfor til en viss grad redegjøre for denne debatten og dens betydning i denne sammenhengen.

Videre vil en stor del av oppgaven omhandle spørsmålet om hvordan kravet til rettslig interesse skal vurderes i relasjon til gl. § 7. Det vil i den forbindelse vises til en rekke eksempler fra rettspraksis. Ettersom kravet til rettslig interesse er formulert som en rettslig standard som gir domstolene stort handlerom og mulighet til å tilpasse betingelsene for søksmål med samfunnsutviklingen,²⁰ er det i teorien påpekt at det bør utvises varsomhet med å tillegge slike avgjørelser prejudikatvirkning.²¹ Det som imidlertid kan slutes ut fra avgjørelsene er «enkelte mer presise – til dels også mer spesifikke – retningslinjer for når søksmål skal fremmes».²² De avgjørelsene som vises til gir altså ikke uttrykk for noen absolutte vilkår, men må kunne anses som veiledende retningslinjer for når rettslig interesse foreligger.

Til sist vil oppgaven i gjennomgående grad bygge på underrettspraksis ettersom det foreligger ytterst få avgjørelser fra Høyesterett som omhandler granneskjønn. Oppgaven bygger derfor hovedsakelig på saker hvor det er krevd overskjønnsbehandling ved lagmannsrettene, jf. skjl. § 32. Underrettspraksis har som utgangspunkt begrenset rettskildemessig vekt,²³ men i de

¹⁹ Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling.

²⁰ Jens Edvin A. Skoghøy, *Tvisteløsning – Domstoler, søksmål, saksbehandling og bevis*, 2. utgave, Oslo 2014, side 363.

²¹ Inge Lorange Backer, *Rettslig interesse – for søksmål, skjønn og klage*, 1984 Oslo, side 36.

²² Op.cit., side 33.

²³ Torstein Eckhoff og Jan E. Helgesen, *Rettskildelære*, 5. utgave, Oslo 2011, side 162

tilfeller hvor avgjørelsene ikke har blitt påanket videre og følgelig ikke blitt avklart av Høyesterett må disse avgjørelsene tillegges en viss vekt innenfor dette området.²⁴

1.1.4 Avgrensninger

Det kan også kreves granneskjønn etter gl. §§ 14 og 15, men oppgavens fokus vil hovedsakelig ligge på § 7. Begrunnelsen er at disse bestemmelsene har veldig konkret avgrensede virkeområder. Det er derfor mer interessant å belyse rekkevidden og innholdet av gl. § 7, da den er anvendelig for tiltak som er i strid med samtlige av bestemmelsene i graneloven. Oppgaven vil derfor vise til hvor stor rekkevidde granneskjønnsbestemmelsen i § 7 er gitt, særlig da den kan anvendes overfor påståtte overtredelser på tålegrensen i gl. § 2, som omfatter miljøinteresser, da disse er formulert som rettslige standarder. Det vil ikke bli gitt noen inngående analyse av innholdet i tålegrensen i gl. § 2 da dette ligger utenfor oppgavens problemstilling. Oppgaven vil imidlertid delvis måtte behandle tålegrensen der det er nødvendig for oppgaven, men da bare i den grad det er relevant for å belyse omfanget av hva som kan gjøres til søksmålsgjenstand ved granneskjønn. Videre vil debatten om forholdet mellom plan- og bygningsloven og graneloven i utgangspunktet ligge utenfor oppgavens hovedtema og det vil derfor ikke gis noen inngående fremstilling av disse metodiske utfordringene.

1.1.5 Aktualitet og videre fremstilling

Naboforhold er ofte gjenstand for konflikt og tvist, noe som kanskje kan forklares i at tiltak på naboens eiendom kan ramme både trivselsmessige og økonomiske interesser. Granneskjønn skal sørge for langsiktige løsninger som harmonerer både med tiltakshaver og den berørte nabos interesser. Videre er granneskjønn, som tidligere nevnt, tiltenkt en prosessbesparende funksjon. En begjæring om granneskjønn i forkant av tiltaket vil ikke bare kunne sørge for et godt naboskap, men tar også sikte på å unngå en senere rettsak om stansing, retting eller erstatning. Skal et lovstridig tiltak rettes i etterkant vil det for øvrig ikke alltid føre fram, da det kan gjøres unntak for retting av et ulovlig tiltak dersom det påfører tiltakshaver skade eller tap som er klart uforholdsmessig opp i mot den fordel naboen oppnår, jf. gl. § 10 annet ledd.

²⁴ Kåre Lilleholt, *Knophs oversikt over Norges rett*, 14. utgave, Oslo 2014, side 13-14.

Med andre ord vil skaden i enkelte tilfeller ikke la seg rette, og selv om naboen da vil kunne ha krav på økonomisk kompensasjon, kan dette gå utover naboforholdet ettersom det ulovlige tiltaket da blir permanent.

Videre vil behovet for næringssskaping, boliger og energi øke i tritt med befolkningsveksten. Ettersom den norske økonomien og samfunnet gradvis beveger seg bort fra den tradisjonelle olje- og petroleumsvirksomheten på norsk sokkel, er det en uttalt målsetning fra Stortinget at det skal satses langt mer på utnytting av landjord, naturressurser og alternativ energi.²⁵ Det er derfor liten grunn til å anta at tvister om utnyttelse av eiendom og ressurser i nærmiljøet vil avta i fremtiden. Til tross for den tiltenkte funksjonen og praktiske anvendelsesområde, fremmes det få granneskjønnsbegjæringer årlig. Skjønnsaker er statistisk underrepresentert ved norske domstoler.²⁶ Dette kan kanskje forklares ved at det ikke er mange som er klar over adgangen, eventuelt at man velger å benytte seg av andre rettsmidler, som for eksempel midlertidig forføyning, for å stanse byggearbeider som påstås lovstridig. Oppgaven vil imidlertid vise at en nabo som velger å benytte seg av granneskjønn slik regelverket er i dag, løper en adskillig mindre økonomisk risiko i forhold til den man ellers løper med en midlertidig forføyning, samtidig som man kan oppnå et tilnærmet likt resultat. Temaet er for øvrig i svært liten grad behandlet i juridisk teori, og reglene om granneskjønn synes ikke å ha vært gjenstand for revisjon siden 1961, noe som gjør det svært interessant å belyse.

Den videre fremstilling vil først illustrere gjeldende rettsoppfatninger om forholdet mellom plan- og bygningsloven og graneloven, og dernest hvilke rettslige virkninger en begjæring om granneskjønn får. Dette er sentralt for drøftelsene i kapittel 4 og 5 som tar for seg den prosessuelle siden av oppgaven – rettslig interesse og søksmålgjenstand. Ettersom granneskjønn er en lite kjent prosessform, blir virkningen av granneskjønn behandlet før vilkårene. Dette er gjort fordi det er viktig å belyse bakgrunnen for hvorfor vilkårene blir tolket slik de blir. Hva angår sistnevnte vil oppgaven til en viss grad belyse omfanget av det eiendomsrettslige og miljørettslige vern som er gitt i gl. § 2, og vise i hvilken grad

²⁵ Meld. St. 25 (2015-2016) Kraft til endring – Energipolitikken mot 2030, side 179.

²⁶ Domstolsadministrasjonens årsstatistikk over innkomne saker til tingrettene. Tilgjengelig fra: <https://www.domstol.no/globalassets/upload/da/internet/domstol.no/domstoladministrasjonen/statistikk/statistik-k-2016/arsstatistikk--forsteinstans-2016.pdf> (Lest 1. mai 2017)

granneskjønn utgjør et effektivt rettsmiddel mot overtredelser av bestemmelsen. Oppgaven vil til sist ta for seg enkelte økonomiske konsekvenser av granneskjønn målt opp mot dens beslektede rettsmiddel midlertidig forføyning, samt ta stilling til hvorvidt det er behov for en lovendring hva angår det økonomiske ansvaret for granneskjønnsbegjæringer som ikke fører frem.

2 FORHOLDET MELLOM GRANNELOVEN OG PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

2.1 Synspunkter om lovkollisjon – «det to-sporede system»

Hvordan graneloven skal anvendes i forhold til plan- og bygningsloven har vært gjenstand for en lang rettslig debatt. Begge lovene regulerer privates adgang til å utnytte egen eiendom, men hvor plan- og bygningsloven primært tar sikte på å ivareta offentlige interesser, vil graneloven hovedsakelig verne privates interesser.²⁷ Det følger for så vidt av pbl. § 21-6 at «bygningmyndighetene ikke [skal] ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader». Dette tilsier at et tiltak kan gis byggetillatelse etter reglene i plan- og bygningsloven, og samtidig være i strid med graneloven. Et sentralt stridstema var derfor lenge hvorvidt det var tale om en lovkollisjon eller om man kan operere med parallelle regelverk som rammer ulike sider av samme tilfelle.

Problemstillingen har vært gjenstand for inngående diskusjon og særlig kan det vises til debatten mellom kommuneadvokat Audvar Os og professor Carl August Fleischer på 1970-tallet. Debatten oppstod i etterkant av Høyesteretts avgjørelse inntatt i Rt. 1974 s. 122. Et bygg var oppført i samsvar med både reguleringsplan og byggetillatelse, men ble påstått i strid med graneloven. Rettens flertall konkluderte med at «bestemmelser i en byggetillatelse som er gitt i henhold til stadfestet reguleringsplan, uten videre går foran granelovens bestemmelse».²⁸ Førstvoterende fant imidlertid grunn til å presisere at dette vil avhenge av hvilke bestemmelser i graneloven som påberopes. Når det kom til vurderingen av

²⁷ Falkanger, 2016, side 400.

²⁸ Rt. 1974 s. 122, side 128.

tålegrensen i gl.§ 2 var det «klart at så ikke er tilfelle».²⁹ Mindretallet støttet seg til førstvoterendes tolkning, men var uenige i utfallet.

I etterkant kritiserte Audvar Os avgjørelsen og mente at «et byggverk oppført i samsvar med byggetillatelse der naboprotester har vært vurdert etter bygningslovens regelsett kan ikke senere utløse erstatningskrav med samme faktiske grunnlag etter granelovens § 2».³⁰ Os mente at det her forelå lovkollisjon, hvor plan- og bygningsloven måtte gå foran. Fleischer var uenig i en slik tolkning, og mente at det faktum at et tiltak er tillatt av myndighetene ikke betyr annet enn at tiltaket ikke strider mot plan- og bygningsloven, og at det i realiteten ikke forelå noen lovkollisjon.³¹ Sandvik argumenterte i den tid for Fleischers syn med at «et opplegg der bygningsrådsbehandlingen skulle oppfattes som bindende regulering av den naboettslige problematikken, selv under Os' forutsetning ville skape vanskelig avgrensingsproblemer»,³² og påpekte problematikken ved at bygningslovens nabobegrep er snevrere enn det tilsvarende i granelovens.

I dagens plan- og bygningslov fremgår det klart at bygningsmyndighetene som utgangspunkt ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold, jf. pbl. § 21-6 første ledd første punktum, og det er videre i tredje punktum inntatt et uttrykkelig forbehold ved formuleringen «tillatelse etter denne lov innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold». Av forarbeidene til bestemmelsen fremgår det at bygningsmyndighetene har en «svært begrenset undersøkelsesplikt» når det kommer til private rettsforhold.³³ Bestemmelsen gjelder imidlertid primært hvor tiltakshaver ønsker å bygge på egen eiendom og myndighetene skal da som utgangspunkt legge til grunn at tiltakshaver har den nødvendige hjemmelen til eiendomsretten.³⁴ Hva angår naboers vern er det antatt at pbl. § 29-4 første ledd legger til

²⁹ Rt. 1974 s. 122, side 130.

³⁰ Audvar Os, «Et tilfelle av lovkollisjon: bygningsloven – graneloven», *Lov og Rett*, 1976, s. 234.

³¹ Carl August Fleischer, «Forholdet mellom graneloven og en tillatelse etter bygningsloven – En kommentar til kommuneadvokat Audvar Os' innlegg om lovkollisjon i Lov og Rett 1976 s. 234», *Lov og Rett*, 1976, s. 465-470, side 466-467.

³² Tore Sandvik, *Bygningslov og privatrett*, Institutt for offentlig retts skriftserie, Skrift nr. 1 1978, side 14.

³³ Ot.prp. nr. 45 (2007-2008), Om lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (byggesaksdelen), side 99.

³⁴ Ingunn Elise Myklebust og Marianne Reusch, «Private rettsforhold i byggesaksbehandlingen», *Lov og Rett*, nr. 5 2015, s. 287-304, side 290.

grunn en viss plikt for kommunen å ta hensyn til naboenes interesser etter tålegrensen i gl. § 2 i de tilfeller hvor ulempene fremstår mer tydelige.³⁵

Det kan imidlertid ikke uten videre legges til grunn at et tiltak ikke er lovstridig selv om bygningsmyndighetene har vurdert det. Bygningsmyndighetene gir som nevnt bare en tillatelse som tilsier at tiltaket ikke strider mot de offentlige bestemmelsene, og har ingen videre rettskraftvirkning utover det. Videre tilsier ordlyden i pbl. § 29-4 at bygningsmyndighetene som et utgangspunkt kun undersøker hvordan byggets plassering, høyde, utsikt og byggegrense påvirker naboer, noe som ikke kan sies å omfatte hele vurderingen som ligger i tålegrensen. Videre kan man ikke sammenligne bygningsmyndighetene og domstolenes saksbehandling slik at de på lik linje ivaretar naboenes interesser. Mads Henry Andenæs er av en lignende oppfatning og mener at «Uansett hvilke rettssikkerhetsgarantier man forsøker å bygge inn i forvaltningens saksbehandling, kan den ikke konkurrere med domstolsbehandling når det gjelder å få et forhold grundig og allsidig belyst».³⁶

Til sist kan det vises til rundskriv til plan- og bygningsloven – H-2015-8 – hvor det klart slås fast at «[granneloven] er ikke harmonisert med plan- og bygningsloven, som er en offentligrettslig lov», og ved motstrid «vil dermed bygningsmyndighetene ved sin behandling av søknaden måtte la plan- og bygningsloven gå foran».³⁷ Det fremgår midlertidig klart av rundskrivet at en nabo allikevel «kan vinne frem med at tiltaket er i strid med granneloven og må fjernes».³⁸ Etter dette synes det klart at hovedregelen er at et tiltaks lovlighet etter offentligrettslige regler ikke automatisk medfører at et tiltak er lovlig i henhold til granneloven – ofte omtalt som “det to-sporete system”.³⁹ Etter min mening foreligger det derfor ikke noen lov kollisjon mellom regelsettene, og et tiltaks lovlighet etter plan- og bygningsloven sperrer ikke for at samme tiltak kan være i strid med granneloven.

³⁵ Myklebust og Reusch, 2015, side 302.

³⁶ Mads Henry Andenæs. «Bygningslovgivningen og eiendomsretten», Stensilserie, Institutt for privatrett, Universitetet i Oslo nr. 100, 1985, side 89.

³⁷ Rundskriv fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet, H-2015-8, punkt 8.2.1.

³⁸ *Ibid.*

³⁹ Hans Chr. Bugge, *Lærebok i miljøforvaltningsrett*, 4. utgave, Oslo 2015, side 298.

2.2 Konklusjon og rettslig vurdering – behovet for harmonisering mellom regelsettene

Det opereres altså med parallelle regelsett når det kommer til eiendomsutnyttelse. Et slikt parallelt regelverk kan imidlertid medføre forvirring og frustrasjon hos både nabo og tiltakshaver, og i verste fall økonomisk ansvar for sistnevnte. Ettersom det blant jurister ikke uten videre kan sies å være enighet om et tiltak er lovlig dersom bygningsmyndighetene har godkjent det, er det heller ikke grunn til å tro at rettstilstanden er oversiktlig for ikke-jurister. Det har av den grunn tidligere vært foreslått å harmonisere regelsettene ved å innskrenke granneloven. Justisdepartementet foreslo i 1991 at det burde innføres en tilsvarende begrensning i granneloven som i forurl. § 10 første ledd, hvor det ikke kan kreves granneskjønn for konsesjonspliktig forurensning. I plan- og bygningsloven ville tilsvarende innskrenkning da blitt at det ikke kan kreves granneskjønn ved tiltak som krever byggetillatelse.⁴⁰ Slik harmonisering har imidlertid ikke funnet sted.⁴¹

I relasjon for granneskjønn får dette en sentral betydning. For det første inneholder både granneloven og plan- og bygningsloven krav til varsling av naboer innen gitte frister forut for at tiltaket igangsettes, og det er slik varsling som utløser søksmålsfristen for granneskjønn, jf. gl. § 7 første ledd annet punktum. For det andre opererer de ulike lovene med hver sin definisjon av begrepet «nabo», som igjen er de som vil ha partsevne i granneskjønn. For det tredje får ulikhetene betydning for hvorvidt et granneskjønn i det hele tatt kan fremmes. Ettersom det etter gjeldende rett ikke antas å være noe i veien for at et tiltak kan være lovlig etter plan- og bygningsloven, og ulovlig etter granneloven, kan en byggherre risikere å bli part i et granneskjønn selv om offentlige myndigheter har godkjent prosjektet og han i god tro har innrettet seg deretter. Et tiltak godkjent av offentlige myndigheter kan altså som utgangspunkt gjøres til søksmålgjenstand ved et granneskjønn.

⁴⁰ Justisdepartementets uttalelser til Kommunaldepartementet, 20. september 1991, 5741/1990, 2674/1990, punkt 3.3.

⁴¹ Rundskriv fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet, H-2015-8, punkt 8.2.1.

3 RETTSVIRKNINGEN AV GRANNESKJØNN

3.1 Innledning

Etter gl. § 7 første ledd første punktum kan «kvar av grannane» - altså både den som vil utføre et tiltak og den berørte naboen – få avgjort om et tiltak vil være i strid med loven på forhånd ved granneskjønn. Virkningen av at en av partene krever skjønn blir rent umiddelbart at byggherren ikke kan sette tiltaket i verk uten «serskilt samtykke av skjønet før endeleg avgjerd ligg føre i skjønssaka», jf. gl. § 7 første ledd fjerde punktum. Som ordlyden tilsier er dette en rettsvirkning som eksisterer mens behandlingen pågår. Når det kommer til hva som kan bli utfallet av et granneskjønn følger det av loven at skjønet enten kan tillate tiltaket, nedlegge forbud mot tiltaket, eller tillate at tiltaket kan igangsettes på gitte vilkår.

Begjæring om granneskjønn behandles av tingrettene som suppleres med skjønnsmedlemmer, jf. skjl. § 5 første ledd. Skjønet består som utgangspunkt av fire skjønnsmedlemmer og én dommer som styrer saken, men kan både bestå av så få som to og så mange som seks skjønnsmedlemmer dersom partene ber om det og dommeren finner det ubetenkelig eller nødvendig, jf. skjl. § 11 første ledd.

3.2 Betydning for tiltaket

3.2.1 Forbud under skjønnsbehandlingen

Det ligger to stansingselementer i gl. § 7 – for det første skal det omtvistede tiltaket stanses mens saken behandles med mindre skjønet gir sitt samtykke, og for det andre kan selve resultatet av skjønnsbehandlingen bli at tiltaket skal stanses. At tiltaket forbys mens saksbehandlingen pågår vil være en nødvendig grunnforutsetning. Hele formålet med granneskjønnet er nettopp at et tiltak i daværende form vil stride mot loven og at man derfor på forhånd ønsker å stanse eller endre tiltaket. Settes tiltaket i gang vil ikke disse alternativene lenger være mulige. Forbudet er imidlertid ikke absolutt ettersom skjønet kan gi byggherren tillatelse til igangsetting. Ordlyden gir imidlertid ingen veiledning om hvilke tilfeller byggherren skal få slik tillatelse og forarbeidene har bare i liten grad behandlet spørsmålet:

«Slikt unnatak vil vere rimeleg når det t.d. er mykje om å gjere for tiltakshavaren å kome i gang på same tid som igangsetjinga ikkje kan føre til at saka blir låst fast til ei viss løysing på punkt som kan vera i strid med gl.»⁴²

Ut i fra disse uttalelsene virker det som at lovgiver oppstiller to momenter for at tillatelse skal gis. Det må for det første være «mykje om å gjere» for byggherren å få kommet i gang med bygging og for det andre må igangsettingen ikke føre til at tiltaket blir gjennomført på en sånn måte at det kan være i strid med loven og tilstanden ikke kan rettes opp igjen senere. Formuleringen tilsier at det må foreligge tungtveiende grunner på tiltakshavers side som tilsier at prosjektet må få fortsette som planlagt, samtidig som at man blir nødt til å ta stilling til om det er mulig å rette opp ulemper og skader dersom det viser seg at tiltaket er ulovlig. Vurderingen blir med andre ord snudd på hodet – det blir her *tiltakshaver* som må fremlegge anførsler mot stansing, i motsetning til utfallet av skjønnet, hvor det er naboen som må argumentere for stansing. Disse to momentene er imidlertid kun de som er oppgitt som eksempler i forarbeidene og det er derfor ikke grunn til å anta at de er uttømmende, men må antas å være de mest sentrale.

Fra rettspraksis synes vilkåret «mykje om å gjera» hovedsakelig å ha blitt tolket i økonomisk øyemed. Stansing av større byggeprosjekter vil utvilsomt medføre økte kostnader for en byggherre og ved prosjekter i regi av det offentlige vil det også være i strid med allmenne interesser. Slike hensyn synes å være tungtveiende momenter for at et tiltak gis særskilt tillatelse. Som eksempel kan det vises til kjennelse fra Gulating lagmannsrett fra 2014 som omhandlet en kommunes oppussing og utvidelse av en skole. Saken hadde vært avvist av tingretten og kommunen hadde anført at ytterligere forsinkelse ville ha storsamfunnsmessig og økonomisk betydning. Lagmannsretten var enig med kommunen og pekte blant annet til omfanget av prosjektet (en entreprise på ca. 110 millioner kroner), samt betydningen av at bygningene sto ferdig til skolestart.⁴³ I en avgjørelse av Flekkefjord byrett fra 1975 ble det gitt tillatelse til å igangsette tiltaket før skjønnet var avgjort. Flekkefjord kommune planla å anlegge en søppelplass som grunneiere protesterte mot og krevde granneskjønn. Kommunen

⁴² Ot.prp. nr.24 (1960-1961) side 32.

⁴³ LG-2014-172200.

fikk medhold i saken og ble gitt tillatelse på bakgrunn av den omfattende mengden av uttalelser og vurderinger som var innhentet fra ulike offentlige instanser.⁴⁴

Et tilfelle hvor skjønnnet derimot la terskelen forholdsvis lav er en kjennelse fra Gulating lagmannsrett fra 1996. Det var krevd granneskjønn etter gl. § 7 i forbindelse med anleggelse av en pir ved en kai. Saksøker mente piren ville ødelegge hans adkomst til sjøen og at tiltakshaver derfor ikke kunne gis tillatelse til å gå i gang med byggingen ettersom det tapet han ble påført ikke kunne rettes ved erstatning. Lagmannsretten mente imidlertid at fordi byretten hadde vært på befaring i området og ment at kaianlegget «i liten utstrekning» berørte hans adkomst til sjøen, var det derfor lite sannsynlig at en anke ville føre fram. Det ble videre lagt vekt på at tiltakshaver «tar en kalkulert risiko for å pådra seg erstatningsansvar dersom det i ettertid viser seg at tiltaket strider mot naboloven § 2».⁴⁵ At det åpnes for å ta slike avgjørelser før saken er ferdig behandlet, vil etter min mening motvirke formålet med granneskjønnnet – nemlig å forhindre at det oppstår situasjoner som utløser erstatningsansvar. Resultatet fremstår også som lite overveid ettersom det ikke synes å ha vært «mykje om å gjere» for tiltakshaver å få ferdigstilt kaianlegget.

Ut i fra den overnevnte praksis er det vanskelig å trekke noen klare linjer for når det kan gjøres unntak fra hovedregelen om at tiltaket skal stanses til saken er ferdigbehandlet. Sentrale vurderingsmomenter synes imidlertid å være hvilke interesser som blir berørt og i hvilken grad, hvor det tilsynelatende legges en viss vekt på tiltakets samfunnsnytte, og hvor store kostnader forsinkelse av tiltaket vil medføre, jf. LG-2014-172200. Tiltakets størrelse og formål tillegges altså vekt. Videre synes det å legges vekt på hvor stor sannsynlighet skjønnnet tror det er for at en eventuell anke i saken vil føre fram, i hvert fall i de tilfeller hvor faktum er godt redegjort for. Det kan her dras paralleller til vurderingen som skal tas ved en begjæring om midlertidig forføyning etter tvl. § 34-2 første ledd – at både krav og sikringsgrunn må sannsynliggjøres dersom retten skal bestemme at saksøktes aktivitet skal stanses. Reglene om midlertidig forføyning sammenlignet med reglene om granneskjønn blir behandlet i større grad i kapittel 6.

⁴⁴ RG 1975 s. 421, side 438.

⁴⁵ LG-1996-616.

3.2.2 Resultater av granneskjønn

Skjønnen kan ha tre utfall: tiltaket kan tillates slik det er, tillates på vilkår eller retningslinjer påbudt av skjønnen, eller stanses i sin helhet. Som nevnt i innledningen er formålet dels å komme fram til løsninger som i størst mulig grad ivaretar partenes interesser, dels å forhindre at det oppstår skader eller ulempe i strid med loven. I den sammenheng kan det undertiden oppstå spørsmål om hva som skal være skjønnets overordnede mål, eller omformulert: skal skjønnen alltid velge det minst inngripende alternativet?

Gode grunner taler for at skjønnets primæroppgave må være å komme til en løsning hvor tiltaket tillates. Som eier av en eiendom skal man ha adgang til å utnytte den slik man ønsker, med den begrensning at det ikke medfører ulemper eller skade for andres tilsvarende bruk og nytte. Et slikt syn ble også uttrykt av Frostating lagmannsrett i 1985, hvor det ble uttalt at en nabo «[kan ikke] uten videre ha noen vernet rett mot endret utnyttelse av en naboeiendom. Dette går langt videre enn tålegrensen i granneloven».⁴⁶ Skjønnets medlemmer må derfor ta hensyn til dette og i første omgang undersøke i hvilken grad naboene blir berørt av tiltaket, om det i det hele tatt er lovstridig, for deretter å undersøke om det finnes passende og rimelige alternativer. Bare i de tilfeller hvor tiltaket klart strider mot loven eller hvor det ikke er alternativer som kan veie opp for den lovstridige utnyttelsen, bør skjønnen forby tiltaket.

I praksis synes det også å være tatt et slikt utgangspunkt. I Høyesteretts dom inntatt i Rt. 1965 s. 933 hadde en tiltakshaver i første instans fått tillatelse til å igangsette sitt planlagte tiltak, mens lagmannsretten kom til at tiltaket måtte stanses. I anken til Høyesterett ble det av tiltakshaver anført saksbehandlingsfeil hos lagmannsretten ved at de «helt [hadde] unnlatt å drøfte hvorledes tiltaket burde settes i verks så det ikke kommer i strid med loven» og at dette var «*skjønnets prinsipale oppgave*» (min kursivering).⁴⁷ Høyesterett kom enstemmig til at lagmannsretten ikke hadde vurdert tålegrensen i gl. § 2 riktig og opphevet overskjønnet. Det ble derfor ikke tatt direkte stilling til anførselen om hva som skal være skjønnets førsteprioritet, men førstvoterende avsluttet med at «jeg ikke ser noe holdepunkt for å anta at

⁴⁶ RG 1986 s. 109, side 113.

⁴⁷ Rt. 1965 s. 933, side 934.

overskjønnet er vilkårlig». ⁴⁸ På en annen side uttalte Nord-Gudbrandsdal herredsrett i en dom fra 1971 at «Det retten *prinsipalt skal gjera* etter § 7 i grannelova, er å gje føresegner om korleis tiltaket bør setjast i verk[...]Berre dersom den meiner at tiltaket i alle tilfelle kjem i strid med lova, skal den forby det» (min kursivering). ⁴⁹ Etter dette blir det vanskelig å gi et konkret svar, men mye taler for at skjønnet først må ta stilling til om og i hvilken grad tiltaket vil stride mot loven, for deretter å velge den løsning som best bøter på dette. Stansing kommer således i andre rekke.

Videre kan det oppstå spørsmål om hvor høy terskelen skal være for at skjønnet skal kunne nedlegge forbud mot et tiltak. Sivillovbokutvalget påpekte at «grannen har krav på forbod mot slikt som ein veit vert ulovleg», men at det som utgangspunkt ikke kan settes forbud i «dei tilfella då fylgjene er uvisse». ⁵⁰ Det fastholdes samtidig at hvor tiltaket har potensiale eller fare for så «alvorlege fylgjer at det i alle tilfelle bør vera forbode i setja tiltaket i verk», skal det nedlegges forbud selv om det er usikkert om slike følger vil inntre. ⁵¹ Justisdepartementet synes å være enig i en slik terskel, men ønsket å klargjøre at en «forutsetnad for [forbud] er *i alle høve* at skjønnet finn at tiltaket kjem i strid med lova» (min kursivering). ⁵²

Lovgiver har tilsynelatende ment at det skal foreligge en forholdsvis høy terskel for å stanse et tiltak, og et grunnleggende vilkår må være at skjønnet finner at tiltaket er lovstridig. Det kan videre sluttet fra uttalelsene at tvilen om hvorvidt tiltaket vil volde ulovlig skade på en naboeiendom skal komme tiltakshaveren til gode, med mindre skadepotensialet er av en alvorlighetsgrad som tilsier at man ikke kan ta sjansen på at de vil realisere seg. Forarbeidene sier ikke noe om hvor stort skadepotensialet må være, men lovens systematikk taler for at man må tolke bestemmelsen i samsvar med erstatningsansvaret og retteplikten i gl. §§ 9 og 10. Granneskjønn skal nettopp ta sikte på å unngå en rettsak om retting eller erstatning. Samtidig vil enkelte skader ikke kunne la seg rette eller kompenseres for mot vederlag, eventuelt at retting vil medføre uforholdsmessige kostnader for tiltakshaver. Gode grunner taler derfor for at det er slike følger som må vurderes når skjønnet skal ta stilling til et forbud.

⁴⁸ Rt. 1965 s. 933, side 936.

⁴⁹ RG 1972 s. 122, side 126.

⁵⁰ NUT 1957: 3 Rådsegn 2, side 31.

⁵¹ *Ibid.*

⁵² Ot.prp.nr.24 (1960-1961) side 32.

Blant virkemidler som kan ilegges for å sørge for at tiltaket igangsettes i samsvar med granneloven, kan skjønnnet fatte avgjørelse om at det enten stilles sikkerhet for potensielt erstatningsansvar etter gl. § 9, at tiltakshaver må sette i stand forhåndstiltak for å sikre mot særskilte skader nevnt i gl. § 5, eventuelt at det settes i gang forhåndstiltak etter gl. § 13 for å verne eiendommer som tåler mindre enn tålegrensen, jf. gl. § 7 tredje ledd. Betingelser etter tredje ledd er som hovedregel rettslig bindende,⁵³ og brudd på betingelsene, eventuelt forbud etter annet ledd, kan kunne straffes med bøter eller fengsel i opptil 6 måneder etter straffeloven⁵⁴ § 170 bokstav a. Skjønnnet kan imidlertid også nøye seg med å gi retningsgivende uttalelser om hvordan planene bør endres for at tiltaket ikke skal komme i strid med loven. Brudd på slike veiledende betingelser etter første ledd medfører imidlertid ingen direkte konsekvenser, annet enn at det kan kreves retting etter gl. § 10 eller kompensasjon etter § 9.⁵⁵

3.3 Nytt skjønn

Etter gl. § 8 kan det kreves et nytt skjønn dersom det viser seg at «vilkår eller pålegg i avgjerd etter § 7 fyrste stykke» er for strenge eller ikke får den tiltenkte virkning. Ordlyden tilsier derfor at et forbud mot tiltak etter gl. § 7 annet ledd ikke kan endres ved et nytt skjønn. Denne forståelsen deles av Kolrud og Perland som samtidig mener at et slikt forbud kan falle bort ved et nytt skjønn etter gl. § 7 dersom forutsetningene for det opprinnelige har endret seg.⁵⁶ Lovgiver var imidlertid klar på at «Eit nedlagt forbud etter § 7 andre stykket må og kunne takast vekk med nytt skjønn om føresetnadene for forbudet fell bort. Nokon skarp grense millom slikt skjøn og «tilleggsskjønn» etter § 8 blir det såleis ikkje».⁵⁷ Loven åpner med andre ord for å lempe på strenge tiltak i et skjønn, noe som igjen henger sammen med at lovgiver har anerkjent at det ved et forhåndsskjønn kan være utfordrende å forutse hvilken virkning et tiltak vil få. Dette kan igjen tale for at skjønnsmedlemmene ikke bør være for tilbakeholdne med å stille vilkår eller nedlegge forbud ettersom virkningen etter loven kan bøtes ved et nytt skjønn, noe som følgelig bør inngå i vurderingen.

⁵³ Kolrud og Perland, 1995, side 19-20.

⁵⁴ Lov 20. mai 2005 nr. 28 om straff.

⁵⁵ Kolrud og Perland, 1995, side 19-20

⁵⁶ Op.cit., side 20.

⁵⁷ Ot.prp.nr.24 (1960-1961) side 34.

3.4 Betydning for andre rettsmidler

3.4.1 Retting og erstatning etter gl. §§ 9 og 10

Et viktig element ved granneskjønn er at det ikke får slik rettsvirkning at det avskjærer senere domstolsbehandling av tiltakets lovlighet. Dette var en klar forutsetning hos lovgiver som slo fast at skjønnets avgjørelser «er førehandsavgjerder og gjeld *ikkje anna enn om og korleis tiltaket bør setjast i verk*» (min kursivering).⁵⁸ Skjønnet er under enhver omstendighet en midlertidig avgjørelse, og at skjønnet har vurdert et tiltak som lovlig eller ulovlig hindrer ikke at en domstol i en senere sak kommer til et annet resultat.⁵⁹ Som et naturlig motstykke til dette vil det heller ikke være til hinder for en ordinær domstolsbehandling at granneskjønn ikke har vært avholdt selv om de faktiske forholdene tilsier at en eller begge partene burde ha gjort dette.⁶⁰ At man som part ikke benyttet seg av muligheten til å kreve granneskjønn medfører derfor ingen innskrenkning i adgangen til å prøve saken ved de ordinære domstolene – derunder adgangen til å benytte seg av for eksempel midlertidig forføyning.⁶¹ Skulle det imidlertid oppstå en rettsak om et tiltaks lovlighet med krav om stansing, retting eller erstatning etter gl. §§ 9 og 10, vil det få betydning hvorvidt granneskjønn har blitt avholdt eller ikke – både direkte og indirekte.

Dersom granneskjønn er avholdt og skjønnsretten har konkludert med at et tiltak ikke kan stanses eller har tillatt tiltaket på nærmere bestemte vilkår, kan den som har vært part i skjønnet som en direkte konsekvens ikke kreve det stanset eller rettet i en ordinær rettsak, jf. gl. § 10 første ledd bokstav a. Man kan imidlertid fortsatt kreve erstatning for skade eller ulempe som oppstår selv om tiltaket er gjennomført i samsvar med skjønnet, jf. gl. § 9 første ledd annet punktum. Fra forarbeidene er dette begrunnet i at det ved slike tilfeller er:

«gitt fram på den måten som nettopp har til føremål å tryggja mot ulovleg skade. Fører tiltaket til ulovleg skadeverknad likevel så er det noko dei sakunnige ikkje rekna med, og den ansvarlege er inkje å leggja til last. Då bør skyldnaden hans ikkje gå lenger enn til å halda grannen skadelaus.[...]den som går lovleg fram i

⁵⁸ NUT 1957: 3 Rådsegn 2, side 31.

⁵⁹ Karen Eg Taraldrud, *Oversikt over rettigheter til fast eiendom*, Oslo 2016, side 135 og LF-1998-127.

⁶⁰ Se blant annet RG 1986 s. 550, side 555.

⁶¹ LE-1987-699.

samsvar med granneskjønsavgjerd, skal kunne kjenna seg trygg på at han ikkje kan tvingast til å leggja ned verksemda si».⁶²

Formålet med granneskjønn er som vist i avsnitt 1.1.1 å forhindre skade eller ulempe som utløser et senere søksmål. Tiltakshaver skal med andre ord i god tro kunne innrette seg etter skjønnets vurdering, og skal ikke straffes for å ha opptrådt aktsomt deretter. Granneskjønn får imidlertid en indirekte virkning hva angår tiltakshavers aktsomhet. Etter gl. § 10 annet ledd kan det gjøres et unntak fra den alminnelige plikten en tiltakshaver har til å rette et tiltak som er lovstridig, såfremt det «ikkje er noko nemnande å leggja tiltakshavaren til last». En problemstilling blir da hvordan unntaket for retteplikten i gl. § 10 annet ledd kommer til anvendelse for tilfeller hvor tiltakshaver har bygd i strid med granneskjønnet. I utredningen ble det om slike tilfeller uttalt at utgangspunktet vil være at tiltakshaver allikevel vil kunne omfattes av unntaksbestemmelsen.⁶³ Justisdepartementet mente imidlertid at bestemmelsen må anvendes strengt i slike tilfeller og uttalte at når «tiltakshavaren [set] seg ut over eit greitt skjønsforbod som han kjenner eller burde kjenne til, *må han sjølv ta tapet* om saka seinare blir sett på spissen etter granelova» (min kursivering).⁶⁴ Både formuleringen av ordlyden og forarbeidene tilsier at tiltakshaver ikke skal dra fordeler av å opptre utilbørlig eller åpenbart uaktsomt, noe som for så vidt også var et motiv i utredningen: «ingen kan [...] rekna med vinning av ei så grov sjølvtekt».⁶⁵ Forsettlege og uaktsomme brudd fra tiltakshaver på det som er fastsatt i granneskjønnet får derfor betydning om naboen senere går til sak om retting.

En annen beslektet problemstilling er hvilken betydning det får for gl. §§ 9 og 10 at granneskjønn ikke har blitt holdt. Som nevnt kan både tiltakshaver og naboer kreve granneskjønn for å fastslå om lovligheten av tiltaket, og eventuelt undersøke alternativer til utforming og gjennomføringsmåter. At tiltakshaver kan kreve granneskjønn er imidlertid ikke bare oppstilt som en mulighet, men dels også en forpliktelse som kan få betydning for en eventuell senere vurdering av hans aktsomhet. Dette synes å fremgå av forarbeidene: «når grannevarsel ikkje er gjeve og tiltaket *openbert ikkje* burde vore sett i verk uten

⁶² NUT 1957: 3 Rådsegn 2, side 33.

⁶³ Op.cit., side 34.

⁶⁴ Ot.prp. nr. 24 (1960-1961), side 39.

⁶⁵ NUT 1957: 3 Rådsegn 2, side 34.

granneskjøn...[bør praksis] ikkje verta så slapp eller slepphendt at det freistar folk til å fara sjølvrådige fram mot grannane eller til å *vera slurvne med å halda granneskjønn*» (min kursivering).⁶⁶ Lovgiver synes å ha ment at det i enkelte situasjoner vil være behov for en forhåndsavklaring som tiltakshaver må ta ansvaret for, og oppstiller en indirekte plikt for tiltakshaver å kreve granneskjønn.

Rettspraksis taler vidare for en slik plikt på tiltakshavers side. Det er i flere avgjørelser tillagt vekt at tiltakshaver ikke har avholdt granneskjønn etter å ha blitt møtt med protester fra naboer. Som eksempel kan det vises til den såkalte «Riften Skytterlag»-dommen fra 1965 som gjaldt naboer som krevde stansing av en skytebane etter gl. § 10. Flertallet uttalte at «[d]et som kan gi grunn til tvil i forhold til de naboer som har krevd stansing, er at skytterlagene anla banen uten å begjære naboskjønn».⁶⁷ Mindretallet var enig i dette, men gikk noe lengre og uttalte: «Jeg legger også betydelig vekt på at skytterlagene selv har en vesentlig skyld i den vanskelige situasjon som er oppstått, fordi de har unnlatt å holde skjønn [...] og heller ikke har gjort noe for å innhente samtykke fra naboene før de gikk i gang med baneanlegget».⁶⁸ Dommen ble imidlertid avsagt med dissens da retten var uenig i hvor stor vekt som skulle legges på dette, ettersom planene var alminnelig kjent lenge før byggingen startet og kritikken om at de ikke hadde avholdt granneskjønn kom først når skytebanene var tilnærmet ferdig.

I underrettspraksis er det gitt uttrykk for lignende synspunkter som mindretallets i Rt. 1965 s. 310. I Agder lagmannsretts dom fra 1985 ble et ektepar pålagt å rive en garasje som var ansett som i strid med gl. § 2. Lagmannsretten mente ekteparet kunne ha valgt alternative og likeverdige plasseringer av bygget, som ikke medførte utsiktstap for naboene. Med henvisning til gl. § 10 annet ledd ble det uttalt at ektemannen «som er bygningsingeniør og entreprenør, hadde [...] all foranledning til å få lovlighetsspørsmålet vurdert ved skjønn etter grannelovens § 7».⁶⁹ Årsaken til unnlattelsen var at ekteparet hadde antatt at utsikten uansett ville bortfalle på grunn av bebyggelse av de to nedenforliggende tomtene, noe lagmannsretten mente var en «rettslig uholdbar antagelse, og [ekteparet] må sies å være atskillig å legge til

⁶⁶ NUT 1957: 3 Rådsegn 2, side 34

⁶⁷ Rt. 1965 s. 310 «Riften Skytterlag», side 317.

⁶⁸ Op.cit., side 319.

⁶⁹ LA-1985-143.

last ved at de på et slikt grunnlag igangsatte bygningsarbeidet». ⁷⁰ Avgjørelsen taler for at det vil kunne forventes at profesjonelle tiltakshavere benytter seg av granneskjønn hvor omstendighetene tilsier det.

Tilsvarende ble lagt til grunn av mindretallet i en avgjørelse fra Frostating lagmannsrett fra 1969 som omhandlet byggingen av en minkfarm. Mindretallet mente at manglende nabovarsel og anvendelse av granneskjønn etter gl. § 7 ville ha ført til at minkfarmen ble oppført på en alternativ plassering slik at den ikke var i strid med gl. § 2, og uttalte at «jeg [finner] alternative plasseringer utilstrekkelig utredet. Denne usikkerhet må imidlertid gå ut over [tiltakshaver]». ⁷¹ Flertallet viste til anførselene om manglende nabovarsel og granneskjønn, men kom til at tiltaket ikke var i strid med tålegrensen ettersom de alternative plasseringene var upassende og at den valgte plasseringen var «meget hensiktsmessig». ⁷²

Felles for avgjørelsene overfor er at ved bedømmelsen av en tiltakshavers aktsomhet i relasjon til gl. § 10 annet ledd, vil det legges en ikke ubetydelig vekt på hvorvidt søksmålet kunne vært unngått ved at tiltakshaver benyttet seg av granneskjønn. Det oppstilles med andre ord en slags indirekte plikt til å benytte seg av granneskjønn, klart begrunnet i prosessbesparende hensyn. Plikten utløses i de tilfeller hvor det utstedes nabovarsel og naboene uttrykker protester av en grad som tiltakshaver må ta til etterretning. Har nabo ikke varslet, taler det for uaktsomhet. Det virker imidlertid som at det da er forutsatt at tiltakshaver må ha forstått at tiltaket kan ha vært lovstridig, samt at han skulle ha hatt rimelige og realistiske alternativer til hvordan tiltaket skulle gjennomføres. Foreligger det en klar oppfordring og mulighet til å komme til en forhåndsløsning, må den derfor benyttes.

3.5 Hvem får granneskjønn rettsvirkning for?

Granneskjønn har kun virkning for den som er part i skjønnet, jf. skjl. § 2, jf. tvl. § 19-15 første ledd. Dette innebærer potensielt at en byggherre kan ha fått tillatelse til å fortsette med

⁷⁰ LA-1985-143.

⁷¹ RG 1970 s. 45, side 49.

⁷² Op.cit. side 48. Se også avgjørelsene fra Kristiansand byretts fra 1973 og Lofoten herredsrett fra 1972.

Tiltakshaver avholdt ikke granneskjønn i forkant, noe som henholdsvis medførte saksomkostningsansvar for i ett tilfelle og fritak for saksomkostninger for naboer i annet, jf. RG 1974 s. 16, side 23 og RG 1973 s. 173, side 182

tiltaket av skjønnsretten i henhold til én nabos krav om granneskjønn, og samtidig kunne bli saksøkt av en annen nabo på samme grunnlag. At tiltaket er blitt vurdert som lovlig i den ene saken, vil ikke ha rettskraftig virkning for den andre, selv om det trolig vil være et sentralt moment i vurderingen.⁷³ For en byggherre som blir saksøkt i et granneskjønn vil det derfor kunne være hensiktsmessig å vurdere å slå sammen flere saker til én for å unngå risikoen for at tiltaket blir langvarig stanset som følge av at flere naboer fremmer granneskjønn enkeltvis. Dette ble eksempelvis gjort av Flekkefjord kommune i overnevnte sak, hvor kommunen i utgangspunktet ble saksøkt av 14 naboer, og da naboene anførte at vann fra søppelplassen ville forurense eiendommene nedenfor, valgte kommunen selv å begjære granneskjønn overfor ytterligere 16 naboer og fikk sakene slått sammen til felles behandling.⁷⁴ Tiltakshaver har full mulighet til å forene flere krav om granneskjønn til en felles sak dersom det lar seg gjøre etter tvistelovens bestemmelser, jf. skjl. § 2, jf. tvl. kapittel 15.

3.6 Rettslig vurdering og konklusjon

Som vist ovenfor er terskelen høy for at stansing blir resultatet av et granneskjønn, og normen er tilsynelatende at det alltid skal vurderes mindre drastiske tiltak før stansing – i form av enten rettslige bindende påbud og betingelser, eller veiledende vilkår for gjennomføring av tiltaket. Det skal imidlertid ikke like mye til for å tillate igangsetting mens saken pågår, selv om bestemmelsen er utformet som et snevert unntak fra hovedregelen om at tiltaket skal stanses mens saken pågår. Ettersom det ikke kan slutes ut ifra verken loven og dens forarbeider eller overnevnt praksis, bør det etter min vurdering i alle tilfeller ikke stilles strengere krav til sannsynliggjøring fra en nabos side for at tiltaket skal stanses, enn det som følger av reglene om midlertidig forføyning. At tiltaket kan igangsettes mens saken pågår får igjen problematiske konsekvenser for den rettslige interessen til saksøker, se avsnitt 5.2 nedenfor. Dette tilsier at skjønnet bør være tilbakeholdne med å gi slik tillatelse, spesielt siden slik stansing vil kunne la seg rette ved nytt skjønn eller reviderende skjønn etter gl. § 8.

Videre får det en selvstendig betydning hvorvidt granneskjønn er avholdt ettersom det i enkelte tilfeller forventes av tiltakshaver at han på eget initiativ krever det. Som illustrert vil

⁷³ Falkanger, 2016, side 442.

⁷⁴ RG 1975 s. 421, side 422.

dette kunne inngå i vurderingen av tiltakshavers aktsomhet og kan i verste tilfelle medføre at han må rette tiltaket i ettertid eller bli pålagt økonomisk ansvar. Slike tilfeller oppstår ved varslingen av naboene, og det må derfor sies å være vesentlig at en tiltakshaver skaffer seg en oversikt over hvem som etter loven har krav på slikt varsel, ta eventuelle innsigelser til etterretning, og deretter vurdere om situasjonen tilsier at han burde avholde granneskjønn. Problematikk kan i den forbindelse oppstå ettersom granneloven opererer med et annet «nabo»-begrep enn for eksempel plan- og bygningsloven, noe som blir behandlet i kapittel 4.

4 GRANNEVARSEL OG SØKSMÅLSFRIST

4.1 Innledning

Det er for det første et grunnleggende vilkår for å kunne kreve granneskjønn at begjæringen fremmes enten av tiltakshaveren selv eller en nabo. For det andre, når kravet kommer fra andre enn tiltakshaver, må kravet fremmes innen fire uker fra vedkommende har mottatt nabovarsel etter gl. § 6. Fristen løper ikke dersom tiltakshaver ikke har varslet naboene.⁷⁵ Ettersom lovgiver har oppstilt en søksmålsfrist som er forbeholdt naboer som er uenige i tiltakshavers planer, samt at denne fristen utløses av grannevarsel, må det både avklares hvem som regnes som nabo, og hva som anses som tilstrekkelig varsling etter gl. § 6.

4.2 Naboer som har rett til varsling

4.2.1 Ulikheter i «granne»-begrepet

Som nevnt i det forutgående kapittelet opereres det med et såkalt “to-sporet” system i norsk lovgivning, altså at plan- og bygningslovens bestemmelser ikke kolliderer med granneloven. Førstnevnte lov inneholder egne bestemmelser om nabovarsel. Etter pbl. § 21-3 første ledd skal naboer varsles i forbindelse med byggherrens søknadsprosess. Det virker mer eller mindre alminnelig antatt at med “nabo” i plan- og bygningslovens forstand forstås eiere eller festere som støter umiddelbart opp mot den eiendommen det varslede tiltaket skal igangsettes

⁷⁵ Ot.prp.nr.24 (1960-1961), side 32.

på.⁷⁶ Omfanget av tilfeller hvor naboene skal varsles har videre blitt innskrenket ved byggesaksforskriften⁷⁷ hvor det de siste år har blitt gjort flere fritak for søknad og varsling for mindre tiltak på egen eiendom.

Graneloven har imidlertid ingen konkret avgrenset definisjon av hvem som regnes som «granne» etter loven. Rent språklig vil det naturlige utgangspunktet være de rent umiddelbart tilstøtende eiendommer slik som i plan- og bygningsloven. Virkeområdet kan imidlertid ikke sies å være så snevert. Loven er bygd opp slik at ulike bestemmelser kommer til anvendelse i ulike tilfeller. «Granne»-begrepet vil forstås annerledes hvor dette klart fremgår av lovens ordlyd. Enkelte bestemmelser forutsetter for eksempel at det må dreie seg om ulempe overfor en tilgrensende naboeiendom,⁷⁸ se blant annet bestemmelsen om trehøyde i gl. § 3, «nærare hus, hage, tun eller dyrka jord på granneeigendommen enn tredjeparten av trehøgda». De bestemmelser hvor lovgiver har latt nabobegrepet stå åpent vil imidlertid være gjenstand for en nærmere tolkning, se særskilt gl. § 2. I forarbeidene valgte man å la «granne»-begrepet stå åpent og mente at domstolene skal kunne avgjøre dette ut ifra det enkelte tilfellet og lovens formål.⁷⁹ Man kan altså være nabo etter én bestemmelse, men ikke etter en annen, og man kan derfor fastslå at granelovens nabobegrep er relativt.⁸⁰ I forbindelse med forståelsen av nabobegrepet i gl. § 2, er det i forarbeidene uttalt at det er «verknaden av den plagsame verksemda» som skal legges til grunn.⁸¹ Det er dermed ikke noe krav om geografisk tilknytning i motsetning til de overnevnte bestemmelsene som særskilt forutsetter det. Den alminnelige rettsoppfatningen, både i den nåværende og i den tidligere graneloven, var at to eiendommer kunne være naboer uten å være tilstøtende.⁸² Hvor stor krets av eiendommer som skal anses som «naboer» vil derfor avhenge av ulempene fra tiltaket.

Graneloven er også direkte knyttet opp mot flere andre lover, deriblant vannressursloven og forurensningsloven. Den tidligere vassdragsloven av 1940 som vannressursloven avløste var

⁷⁶ Se blant annet Carl Wilhelm Tyrøn, *Plan og bygningsloven - kommentarutgave*, 2010 Oslo, side 385, og Øystein Nore Nyhus, «*Norsk Lovkommentar*», www.rettsdata.no, Plan- og bygningsloven, note 635 (sist revidert 1. oktober 2016).

⁷⁷ Forskrift om byggesak (SAK 10) FOR-2010-03-26-488.

⁷⁸ Falkanger, 2016, side 452.

⁷⁹ Ot.prp. nr. 24 (1960-1961), side 24.

⁸⁰ Kolrud og Perland, 1995, side 6.

⁸¹ Ot.prp. nr. 24 (1960-1961), side 22.

⁸² Falkanger, 2016, side 452 og Taraldrud, 2016, side 111.

ansett å være *lex specialis* til granneloven og dette gjelder fortsatt.⁸³ Når det kommer til nabobegrepet i vannressursloven skal det anvendes på samme måte som i granneloven – basert på virkning og ikke beliggenhet.⁸⁴ Tiltak i forbindelse med kraftproduksjon vil ofte effektivt avskjære andres mulighet til utnyttelse av samme vassdrag, f.eks. rørlegging og anleggelse av demninger. Ved slike tiltak vil det i rettslig forstand være utallige naboer som kan påberope seg vernet i både granneloven og vannressursloven. I tillegg må det vektlegges at selv om vannressursloven § 13 første ledd forutsetter at vassdrag som det alminnelige utgangspunkt er underlagt privat rett og utnyttelse, må man ta i betraktning at vassdrag er en svært allmennviktig og noe sårbar ressurs.⁸⁵

Et tilsvarende syn ble lagt til grunn ved utformingen av forurensningsloven hvor Lovutvalget fastslo at den «tekniske utviklingen har medført at enkelte typer forurensning kan ha en veldig rekkevidde», noe som igjen medfører at kretsen av naboer «strekker seg like langt som skadene og ulempene rekker».⁸⁶ Det ble videre uttalt at det vil kunne virke unaturlig å omtale to eiendommer som naboer dersom en forurensende virksomhet rammer en privat eiendom som befinner seg svært langt borte, men det ble fastholdt at det var en klar forutsetning at den tekniske utviklingen «vil måtte få konsekvenser for grannelovens anvendelsesområde».⁸⁷ I juridisk teori er det påpekt at miljøskader kan ramme uavhengig av direkte geografisk tilknytning:

«dei “juridiske” grensene mellom grunnstykke [er] utelukkende menneskeskapte, kunstige, vilkårlig trekte grenser. Naturen sine egne fysiske lover og elles faktiske kjensgjerningar lèt seg ikkje normera av disse grensane».⁸⁸

Slike synspunkt har mye for seg. Å begrense «granne»-begrepet til tilstøtende eiendommer gjør det svært tilfeldig hva som kan påberopes som lovstridig atferd, særlig siden miljøskader ofte vil kunne få utilsiktede skadevirkninger som verken fremstår som logiske eller påregnelige. Samlet sett vil det med andre ord være svært mange interesser som blir påvirket av tiltak som berører vassdrag og ferskvannskilder, og som eventuelt kan medføre

⁸³ Ola Brekken mfl., *Vannressursloven*, Oslo 2001, side 43.

⁸⁴ *Ibid.*

⁸⁵ Baldersheim, 2010, side 83.

⁸⁶ NOU 1982: 19 – Generelle lovregler om erstatning for forurensningsskade, side 22.

⁸⁷ *Ibid.*

⁸⁸ Baldersheim, 2010, side 47.

forurensningsskader eller plager. Kretsen av personer som har krav på varsling i forkant av et tiltak er derfor adskillig større etter granneloven enn i plan- og bygningsloven.

4.3 Varsling

4.3.1 Formkrav

Adgangen til å begjære granneskjønn løper fra og med den dagen man har mottatt «grannevarsel» - nabovarsel, jf. gl. § 7 første ledd. Fristen er på fire uker fra varsel ble mottatt og naboer som ønsker å benytte seg av prosessformen vil derfor ha et forholdsvis lite tidsvindu. Sammenholdt med at det ikke er noen klare formkrav i lovens ordlyd, er det ikke overraskende at flere rettsavgjørelser tar for seg hva som skal anses som tilstrekkelig varsling.

Særskilt problematisk er det at både granneloven og plan- og bygningsloven har regler om grannevarsel. Etter pbl. § 21-3 første ledd første og annet punktum skal naboer varsles om tiltak og gis en minimumsfrist på to uker for å komme med innsigelser. Varsling kan droppes dersom tiltaket ikke, eller i liten grad, berører naboenes interesser, jf. andre ledd. Tiltakshaver kan altså selv velge ikke å utstede nabovarsel dersom det etter hans vurdering ikke er nødvendig ut ifra tiltakets art.⁸⁹ De to lovene fungerer som nevnt parallelt med hverandre, og det synes nå å være alminnelig oppslutning om at varsel etter plan- og bygningsloven langt på vei oppfyller kravet til varsling i granneloven. Begge har tross alt tilsynelatende samme innhold og virkning – naboen gjøres bevisst om at det planlegges aktivitet på naboeiendommen som han kan ha en berettiget interesse i å påvirke. Videre vil det kunne virke urimelig å kreve varsling etter både plan- og bygningsloven ut ifra rent praktiske hensyn.

Dette ble blant annet lagt til grunn i Høyesteretts kjæremålsutvalgs kjennelse inntatt i Rt. 1997 s. 1415 hvor en nabo forsøkte å stanse byggearbeid ved en skole i Oslo. Kommunen hadde i januar 1997 sendt ut nabovarsel i forbindelse med søknad om byggetillatelse, og naboen krevde granneskjønn i april – tre måneder senere. Naboen krevde granneskjønn etter

⁸⁹ Øystein Nore Nyhus, «Norsk Lovkommentar», www.reettsdata.no, Plan- og bygningsloven, note 637 (sist revidert 1. oktober 2016)

gl. § 7, men ble avvist av både Oslo byrett og Borgarting lagmannsrett fordi den var for sent fremsatt. For kjæremålsutvalget ble det anført at varsel etter plan- og bygningsloven ikke var sammenfallende med varsel etter granneloven. Det gjaldt derfor ingen fire-ukers frist og skjønnet var som følge av det rettidig fremmet. I tillegg ble det anført at varselet var innholdsmessig feil og at Oslo kommune skulle ha utstedt et nytt varsel med supplerende opplysninger. Kjæremålsutvalget påpekte at granneloven §§ 6 og 7 ikke har noen formkrav og det er derfor ikke noe som tilsier at varsling i forbindelse med byggesøknad ikke oppfyller grannelovens krav til varsel:

«Det avgjørende må være om varselet etter plan- og bygningsloven har et slikt innhold at det også ivaretar *de bærende hensyn* som ligger bak varslingskravet i naboloven, nemlig at naboen skal gjøres kjent med tiltak som kan bli til skade eller ulempe på eiendommen og at dette skal skje før tiltaket iverksettes» (min kursivering).⁹⁰

Uttalelsen kan imidlertid ikke tolkes som at det er noen form for automatikk mellom varsling etter plan- og bygningsloven og granneloven. Som kjæremålsutvalget påpeker må varselet vurderes selvstendig ut ifra de interesser granneloven skal verne om. De ulike lovene ivaretar som utgangspunkt offentlige og private hensyn og interesser i ulik grad, og må anvendes deretter. Den nedre grense må anses å ligge ved at naboen gjøres oppmerksom på tiltaket i slik grad at det gir naboen en oppfordring og mulighet til å gripe inn. Dette illustreres blant annet i en kjennelse fra Borgarting lagmannsrett fra 2008 hvor det, med henvisning til uttalelsene i Rt. 1997 s. 1415, ble antatt at muntlig varsling – i dette tilfelle en telefonsamtale – var tilstrekkelig varsling. Ettersom telefonsamtalen fant sted over fire uker før naboen krevde granneskjønn, ble kravet avvist.⁹¹ Av notoritetshensyn *bør* imidlertid nabovarsel gis skriftlig.

4.3.2 Betydning for søksmålsfristen for granneskjønn

Som nevnt utløser varsling etter gl. § 6 en frist på fire uker for en nabo å begjære granneskjønn. For naboer som ikke har mottatt varsel løper det ingen søksmålsfrist.⁹² Loven kan imidlertid være noe misvisende når det kommer til søksmålsfristen. Etter gl. § 7 første

⁹⁰ Rt. 1997 s. 1415/HR-1997-469-K, side 1417. Fra underrettspraksis, se blant annet RG-2009-1191/LB-2008-196008 og LB-2011-85208 som begge henviser til og bekrefter kjennelsens tolkning..

⁹¹ LB-2008-127601.

⁹² Ot.prp.nr.24 (1960-1961) side 32.

ledd andre punktum må naboen gå til sak «seinast 4 veker etter at han fekk varsel som nemnt i § 6». Det kan i første omgang virke som at en nabo uansett vil ha fire uker på seg til å fremme en sak om granneskjønn dersom man er uenig i tiltaket. Fristen må imidlertid sees i sammenheng med formålet bak granneskjønn og lovens system for øvrig. Granneskjønn er en forhåndsavgjørelse og et krav må følgelig fremmes før tiltaket er igangsatt. Dette fremgår også klart av forarbeidene hvor det er presisert at;

«Har ein granne ikkje fått grannevarsel av di tiltakshavaren i det heile ikkje har gitt noko varsel, eller av di han har lete vere å sende varsel til nett denne grannen, må grannen kunne krevje granneskjøn ubunden av fristen. Den grensa er det likevel at skjønnet må vere kravt «føreår» - altså før tiltaket er sett i verk.»⁹³

Uavhengig av om en granne har misligholdt varslingsplikten må et krav om skjønn altså kreves forut for at tiltaket er igangsatt. En slik grense gir mening ettersom formålet til et granneskjønn vil være enten å komme til en form for forlik hvor det planlagte tiltaket utføres slik at det ikke påfører saksøker skade eller ulempe, eventuelt at tiltaket stanses før skaden inntreffer. Er tiltaket allerede igangsatt, vil disse alternativene ikke lenger være i behold, og saksøker vil ikke kunne utlede noen rettsvirkning fra granneskjønnet. Dette taler for at vilkåret «føreått» skal tolkes svært strengt, noe som igjen får betydning for søksmålsfristen.

Et illustrerende tilfelle for at søksmålsfristen må vike for vilkåret «føreått» finner man fra en sak fra Gulating lagmannsrett hvor nabovarsel var sendt så sent at tiltaket allerede var igangsatt 10 dager etter saksøker mottok varslingsbrev. Saksøkerne ble ikke hørt i sin anførsel om at det måtte gjøres unntak for vilkåret om «føreått» i slike tilfeller. Lagmannsretten viste til lovens formål; «at man ved forhåndsskjønn skal få kunne vurdert et tiltaks lovlighet forut for iverksettelse – tilsier også det er slik denne fristen er ment å forstås.»⁹⁴ En nabo kan derfor ikke forvente å ha fire uker på seg til å gå til sak mot et tiltak han anser som lovstridig dersom han ønsker å benytte seg av et granneskjønn, men må handle nærmest umiddelbart etter å ha blitt varslet.

⁹³ Ot.prp.nr.24 (1960-1961) side 32.

⁹⁴ LG-2014-17200.

4.3.3 Andre virkninger av at det utstedes grannevarsel eller ikke

At tiltakshaver bryter plikten til å utstede nabovarsel i forkant er forøvrig ikke sanksjonert i naboloven. Fra rettspraksis har det heller ikke blitt tillagt noen selvstendig betydning at slikt varsel uteblir, selv om det tilsynelatende kan få betydning for vurderingen av hvorvidt tålegrensen i gl. § 2 er brutt, samt erstatningsspørsmålet.⁹⁵ Enkelte teoretikere påstår derfor at regelen om nabovarsel i granneloven i realiteten har liten praktisk betydning ettersom søknadsprosessen i plan- og bygningsloven uansett krever at tiltakshaver varsler naboene og dermed oppfyller denne plikten.⁹⁶ Et slikt syn kan imidlertid ikke uten videre legges til grunn. Som nevnt vil omfanget av personer med tilknytning som nabo være langt større i granneloven enn i plan- og bygningsloven, og det er derfor ikke grunn til å anta at den samme krets personer vil motta varsling om tiltaket. For naboer som ikke har mottatt varsel løper ingen frist og en entreprenør vil derfor gjøre seg sårbar for rettslig forfølgning selv om vedkommende er i god tro om tiltakets lovlighet.

Tidligere er det vist at rettspraksis har lagt til grunn at selv om det er gitt varsel etter plan- og bygningsloven, utelukker der ikke at det skal varsles etter granneloven. Dette kan igjen medføre at en tiltakshaver vil kunne pådra seg økonomisk ansvar selv om dette ikke er særskilt regulert i gl. § 6, noe som også klart synes å ha vært lovgivers intensjon: «kjem det uvarsla tiltaket til å valda granneskade som det vert rettsak om, kan den som har late vera å varsla, koma til å stå veikare i saka».⁹⁷

Fra rettspraksis er det åpnet for at manglende varsling etter granneloven kan utløse erstatningsansvar etter det ulovfestede culpa-ansvaret. Blant annet vurderte Oslo tingrett i 2008 om et brudd på varslingsplikten etter gl. § 6 medførte erstatningsansvar etter det ulovfestede culpaansvaret. Norges Bank hadde søkt om byggetillatelse fra Oslo kommune i forbindelse med ombygging og i søknadsprosessen ble det utstedt varsel etter plan- og bygningsloven. Varslet opplyste om fasadeendringer, nye vinduer, m.m., men nevnte ingenting om at det ville være behov for et riggområde i forbindelse med arbeidet. Riggområdet ble veldig omfattende og strakk seg så langt ut i gaten at den ble enveiskjørt.

⁹⁵ LB-2008-196008.

⁹⁶ Einar Mo, *Faste eiendommers rettsforhold*, Oslo 2017 side 187.

⁹⁷ NUT 1957:3 Rådsegn 2, side 30.

Berørte naboer med forretningslokaler i gaten gikk til sak ettersom de ikke var blitt varslet om rigganlegget i nabovarslet etter plan- og bygningsloven. Tingretten fant at rigganlegget skulle ha blitt varslet om etter gl. § 6, men frikjente Norges bank for erstatningskrav.⁹⁸ Anken til Borgarting lagmannsrett førte ikke fram. Lagmannsretten var enig med tingretten i at Norges Bank skulle ha utstedt et nytt grannevarsel etter gl. § 6, men fant imidlertid at det ikke forelå årsakssammenheng mellom den manglende varsling og det påståtte tap, og retten vurderte derfor ikke om den manglende varslingen medførte erstatning etter culpa-ansvaret.⁹⁹ Anke til Høyesterett ble ikke fremmet da kjæremålsutvalget mente rettsspørsmålet var av prinsipiell betydning.¹⁰⁰ Etter dette er det rettslig noe uklart hvorvidt manglende varsling etter gl. § 6 i seg selv kan medføre økonomisk ansvar etter alminnelige erstatningsrett og hvordan aktsomhetskravet skal vurderes. Avgjørelsene illustrerer imidlertid at varsling etter plan- og bygningsloven og graneloven på ingen måte sammenfaller fullt ut og at selv om det ikke fremgår uttrykkelig av ordlyden i gl. § 6, kan unnlattelse få negative konsekvenser for tiltakshaver.

Videre er det antatt at manglende varsling vil kunne få betydning ved et søksmål om retting eller erstatning etter gl. §§ 9 og 10.¹⁰¹ Som redegjort for i avsnitt 3.4.1 vil en tiltakshaver stå dårligere ved et senere søksmål dersom han ikke har krevd granneskjønn når tilbakemeldingene fra varslingen tilsa det. Det må derfor antas at dette ansvaret går videre hvor tiltakshaver ikke varsler i det hele tatt. Fra rettspraksis finnes flere eksempler som omhandlet slike krav hvor det er blitt vektlagt at nabovarsel etter graneloven ikke har blitt gitt og at naboen dermed har blitt avskåret adgangen til å kreve granneskjønn. En sak fra Eidsivating lagmannsrett omhandlet en nabo som hadde bygget en mur rundt hele eiendommen sin. Muren skulle settes i grenselinjen mellom eiendommene. Naboen og saksøker var enige i at murens størrelse tilsa at man ikke trengte å søke om tillatelse hos myndighetene. Muren ble imidlertid oppført mens saksøker var på ferie og han mottok ingen form for varsling om byggingen. Saksøkeren mente muren hadde blitt altfor høy og altfor skjemmende, og gikk til sak om retting og erstatning etter gl. § 10. Til støtte for sitt krav anførte saksøker blant annet at naboen hadde unnlatt å utstede nabovarsel og derfor ikke gitt

⁹⁸ TOSLO-2010-140558.

⁹⁹ LB-2011-85208.

¹⁰⁰ HR-2010-16-U.

¹⁰¹ Kolrud og Perland, 1995, side 18.

ham mulighet til å kreve granneskjønn etter gl. § 7. Saksøker ble tilkjent erstatning og saksomkostninger av lagmannsretten og selv om betydningen av muligheten til å kreve granneskjønn ikke ble direkte nevnt, uttalte lagmannsretten at naboen ved sin oppførsel hadde «fratatt [saksøker] enhver mulighet til å influere på murens størrelse og utseende» (min kursivering).¹⁰² Selv om det ikke ble uttrykkelig nevnt, kan det antas at granneskjønn – som er et sentralt virkemiddel for å påvirke et slikt tiltak – må falle inn under de alternativer som lagmannsretten mente saksøker var blitt frarøvet.

Tilsvarende ble resultatet i dom fra Ytre Follo Herredsrett fra 1970 hvor retten mente:

«Det må bebreides saksøkte at han ikke før arbeidene ble satt i gang gjennom grannevarsel etter granneloven § 6 med redegjørelse for sine planer, ga anledning til slike forhandlinger som er forutsatt i forarbeidene til denne og *eventuelt ved granneskjønn* fikk ordnet rettslig grunnlag for sitt tiltak» (min kursivering).¹⁰³

Adgangen til granneskjønn er med andre ord ansett som en vernet interesse hos en nabo, og en tiltakshaver som har opptrådt på en måte som krenker denne interessen ved ikke å varsle om tiltaket vil kunne pådra seg økonomisk ansvar, selv om det i loven ikke er oppstilt noen særskilte sanksjoner av at varslingsplikten brytes.

4.4 Rettslig vurdering og konklusjon

Til tross for at en nabo ikke kan forvente å ha fire uker på seg til å kreve granneskjønn, taler både prosessbesparende- og rimelighetshensyn for at det ved tilfeller hvor tiltakshaver igangsetter arbeid før fristen utgår, må dette vektlegges som momenter ved en eventuell sak om retting og erstatning. Hvis ikke vil søksmålsfristen for det første utelukkende gå i favør tiltakshaver da han når som helst kan igangsette arbeidet uten å frykte konsekvenser, mens den berørte nabo vil kunne bli avskåret fra å kreve forhåndsavgjørelse på langt tidligere tidspunkt enn det lovens ordlyd tilsier. En konsekvens vil være at en nabo nærmest umiddelbart må gå til sak mot tiltakshaver for å ikke miste sitt krav. Dette vil i praksis fort utelukke muligheten for konferering og rådførelse med jurister og advokat, og kan føre til

¹⁰² LE-1991-579.

¹⁰³ RG 1971 s. 41, side 52.

mange uoverveide og unødvendige søksmål. For det andre vil det fort medføre at fristen blir illusorisk og at en tiltakshaver enkelt kan slippe å måtte delta i en rettslig behandling i forkant. Dersom en tiltakshaver velger å igangsette et tiltak før utløpet av fireukers-fristen i grannevarslet, må det være en kalkulert risiko som må skje for tiltakshavers regning. Skulle det vise seg at tiltaket strider med loven og at det kunne vært unngått ved å avholde granneskjønn, må det følgelig få økonomiske konsekvenser for tiltakshaver.

Videre kan det bli en kostbar affære for en byggherre som velger ikke å varsle ettersom naboer som har begjært granneskjønn eller senere gått til ordinært søksmål har måttet betale erstatning eller saksomkostninger, eller begge deler, noe som tilsier at slike konsekvenser burde bli mer oversiktlige. Dette kan tale for at reglene for varsling bør utvides i plan- og bygningsloven, noe Justisdepartementet foreslo i 1991.¹⁰⁴ Desto større tiltak, desto flere berørte interesser og desto større økonomisk tap dersom tiltaket forsinkes eller stanses som følge av en rettslig tvist som tiltakshaver ikke har tatt høyde for i forkant.

5 RETTSLIG INTERESSE

5.1 Generelt om rettslig interesse

Granneskjønn er et rettslig skjønn og må derfor avgjøres etter reglene i skjønnsprosessloven, jf. gl. § 18. Skjønnsprosessen er som nevnt en form for forenklet sivil rettergang og er en særlov i sivilrettslig sammenheng. Følgelig kommer flere deler av tvisteloven til anvendelse så langt det er anledning og ikke annet er bestemt ved lov, jf. skjl. § 2 første ledd. Dette innebærer blant annet at tvistelovens første del, derunder de grunnleggende forutsetningene som må være tilstede for at en sak skal kunne behandles for domstolen, kommer til anvendelse også i saker om granneskjønn.

Kravet til rettslig interesse fremgår av tvl. § 1-3, og er tradisjonelt delt i tre. Det må for det første dreie seg om et rettskrav – et krav eller rettsforhold mellom partene som søkes avklart av saksøker. For det andre må saksøker ut ifra partenes tilknytning til rettskravet ha et beskyttelsesverdig behov for dom for sitt krav. Til sist må situasjonen tilsi at saksøker har et

¹⁰⁴ Justisdepartementets uttalelser, 20. september 1991, 5741/1990, 2674, punkt 3.3.

reelt behov for rettslig avklaring – også omtalt som «aktualitetskravet».¹⁰⁵ Saksøker må påvise at det foreligger et rettsforhold mellom seg selv og saksøkte som begge har en tilstrekkelig tilknytning til, samt at det må foreligge faktiske forhold som gir saksøker en aktuell interesse i å få dom på rettsforholdet.

Kravet om rettslig interesse regnes som absolutte prosessforutsetninger, og domstolene skal ta stilling til spørsmålet av eget initiativ.¹⁰⁶ Videre må kravet til rettslig interesse som hovedregel foreligge på alle stadier av domstolsbehandlingen.¹⁰⁷ Skulle søksmålgjenstanden ikke lenger eksistere, eventuelt at saksøker ikke lenger kan utlede noen rettsvirkninger fra en dom, vil ikke kravet om aktualitet være tilstede og videre søksmålsbehandling vil fremstå som hensiktsløst.

I praksis vil anvendelsen av kriteriet rettslig interesse imidlertid være noe annerledes når det kommer til skjønnssaker enn ved alminnelige sivile søksmål. Er skjønnen hjemlet i lov vil lovhjemmelen som regel gjøre at kravet til rettslig interesse løser seg selv.¹⁰⁸ Den enkelte lovbestemmelse vil i slike tilfeller ofte angi klare krav til hvem som gis søksmålsadgang og hva som kan være søksmålgjenstand. Rettslig interesse i skjønnssaker vil derfor som utgangspunkt foreligge for saksøkere som påberoper seg krav som bare kan gjennomføres etter avgjørelse ved skjønn.¹⁰⁹ Hvor særlovgivningen oppstiller bestemmelser som gir adgang til å kreve skjønn er det disse som skal legges til grunn for å avgjøre hvem som har rettslig interesse i skjønnsbegjæringen.¹¹⁰ Rettslig interesse for å begjære granneskjønn må etter dette vurderes konkret etter de vilkårene som er gitt i bestemmelsene i granneloven, men må fortsatt vurderes i lys av tvisteloven hvor særbestemmelsene ikke gir tilstrekkelig avklaring.

5.2 Rettslig interesse etter grannelova § 7

5.2.1 Kravet om aktuelt tiltak

Etter gl. § 7 første ledd første punktum kan en nabo kreve at skjønnretten avgjør «føreått» hvordan et «tiltak» bør settes i verk så det ikke kommer i strid med granneloven. Ordlyden

¹⁰⁵ Skoghøy, 2014, side 363.

¹⁰⁶ Op.cit., side 366.

¹⁰⁷ Jo Hov, *Innføring i prosess I-II*, Oslo 2009, side 149.

¹⁰⁸ Backer, 1984, side 191.

¹⁰⁹ Op.cit., side 192.

¹¹⁰ Op.cit., side 194.

forutsetter, som vist i avsnitt 4.3.2, at en begjæring om granneskjønn må fremsettes før tiltaket er igangsatt. En naturlig konsekvens vil da bli at en begjæring om granneskjønn fremsatt etter at tiltaket er iverksatt ikke kan tas til følge. Når et tiltak er igangsatt må saksøker derfor føre saken for en ordinær domstol.¹¹¹

Grensedragningen for når et tiltak er iverksatt er imidlertid ikke enkel i praksis og vil ofte være omtvistet. Det kan for det første være utfordrende å fastslå når en berørt nabo først får behov for avklaring og må benytte seg av sin adgang til å kreve dette. I forarbeidene til granneloven uttalte departementet følgende:

«Stoda kan vere den at tiltaket ikkje på nokon måte kan kome til meins for grannen, eller det kan vere hin i det heile *ikkje har nokon tanke om å setje tiltaket i verk med det første*. Han bør då ikkje kunne tvingast med på ei skjønssak som ikkje har noko vettug foremål» (min kursivering).¹¹²

Forarbeidene synes ikke å gi noen ytterligere klargjøring av når et tiltak er iverksatt og granneskjønn ikke kan kreves. Lovgivers klare intensjon var imidlertid at en tiltakshaver skal spares for unødig domstolsbehandling. Det kan eksempelvis synes urimelig å trekke en byggherre eller entreprenør ved et byggeprosjekt for retten i de tilfeller prosjektet fortsatt befinner seg på utredningsstadiet. Videre vil det være svært vanskelig å ta stilling til om et planlagt tiltak er lovstridig når det kun foreligger løse eller hypotetiske planer.

Et grunnleggende utgangspunkt synes imidlertid å være at tiltak som er ferdigstilte ikke tilfredsstillende kravet til rettslig interesse, noe som blant annet fremgår av Høyesteretts kjæremålsutvalgs kjennelse inntatt i Rt. 1998 s. 903. Saken gjaldt oppføring av en bod i grenselinjen mellom to tomter. Naboen begjærte granneskjønn i forkant av byggestarten, men under saksforberedelsen valgte byretten ved kjennelse å gi tiltakshaver tillatelse til å sette i gang arbeidet. Saksøker anket ikke denne kjennelsen. Ved anke til Høyesteretts kjæremålsutvalg ble det forgjeves anført at forhåndssamtykke ikke førte til at tiltakets lovlighet ikke lenger kunne prøves. Kjæremålsutvalget fastslo at for tiltak som er ferdigstilte, vil et granneskjønn «ikke lenger innebære rettsvirkninger» for saksøker og det forelå derfor

¹¹¹ Falkanger, 2016, side 440.

¹¹² Ot.prp. nr. 24 (1960-1961), side 32.

ikke rettslig interesse.¹¹³ Saksøker ble henvist til å fremme krav om retting eller erstatning i form av et alminnelig søksmål.¹¹⁴ Det kan fra dette sluttet at rettslig interesse bortfaller når det ikke lenger er aktuelt å gjennomføre det tiltaket naboskjønnsbegjæringen gjelder. Saksøker må da fremme begjæring om midlertidig forføyning for å få stanset tiltaket.

5.2.2 Nærmere om «tiltak»-begrepet

En annen vanskelig grensedracting er *når* et tiltak anses igangsatt og granneskjønn følgelig er utelukket. Forarbeidene gir en viss avklaring:

«skjønet [*kan*] direkte berre ta avgjerd om korleis eit tiltak bør setjast i verk, så det ikkje skal koma i strid med lova. Men inn under dette må og gå *førebuande arbeid til bygging eller tilrigging* for ei verksemd eller anne tiltak som seinare skal setjast i verk. Slike arbeid vil i seg sjølv vere eit «tiltak» (min kursivering).¹¹⁵

I mangel på andre vurderingskriterier må det legges til grunn at et tiltak må anses som igangsatt når tiltakshaver har tatt aktive og praktiske skritt for fullbyrdelse – for eksempel forberedende graving eller andre midlertidige tilstelninger på eiendommen. For mindre byggeprosjekter i boligstrøk vil ikke vurderingen kunne sies å være særlig krevende. Skal en nabo for eksempel føre opp en ny garasje, må oppføringen av bygget klart anses som et tiltak, og anses som igangsatt når naboen foretar nevnte forberedende skritt. Mer krevende vurderinger vil imidlertid kunne oppstå ved større entreprenørprosjekter hvor det dreier seg om oppføring av flere bygninger i ett og samme prosjekt. En vurdering vil da kunne bli om hele prosjektet skal anses som ett «tiltak», eller flere sammensatte «tiltak».

Gulating lagmannsrett behandlet denne problemstillingen i 2014. En skole skulle rehabiliteres, og enkelte gamle skolebygg skulle rives, mens andre bare skulle pusses opp. I tillegg skulle det oppføres flere nye bygg. Naboene reagerte på plasseringen av det ene nybygget, og mente utsiktstapet var i strid med gl. § 2. Rehabiliteringsarbeidet ble igangsatt og naboene fremmet granneskjønn. Det ble forgjeves anført at «tiltak» i gl. § 7 sin forstand måtte forstås som bare den aktivitet som ble påstått i strid med gl. § 2. Ettersom deres

¹¹³ Rt. 1998 s. 903/HR-1998-292-K, side 905.

¹¹⁴ Se tilsvarende resultat i blant annet Gulating Lagmannsretts kjennelse, LG-1996-618.

¹¹⁵ Ot.prp. nr. 24 (1960-1961) side 32.

granneskjønn kun rettet seg mot ett av byggene, hvor byggingen ikke hadde startet, og ikke byggeprosjektet i sin helhet, måtte det anses som rettidig fremsatt. Om hvordan begrepet «tiltak» skulle forstås, uttalte lagmannsretten følgende:

«Naboloven § 7 har ingen angivelse på hva uttrykket «eit tiltak» er ment å omfatte i den enkelte sak. Slik lagmannsretten ser det, må begrepet anses å være dynamisk i den forstand at det må foretas en konkret vurdering i den enkelte sak av hva som er «eit tiltak» og hvor det blant annet vil være naturlig å se hen til hva som er omsøkt og varslet om i nabovarselet, og i foreliggende sak også hva det er fattet vedtak om av kommunen».¹¹⁶

Lagmannsretten mente videre at naboenes synspunkter kunne være rimelige, men at ettersom fremdriften av prosjektet var «innbyrdes avhengig av hverandre og at det er lagt opp til en drift på skolen hele tiden mens arbeidet pågår», måtte hele prosjektet anses som ett «tiltak». Samtidig ble det åpnet for at enkelte større prosjekter kan anses som flere selvstendige «tiltak».¹¹⁷ Tiltaket ble derfor ansett som igangsatt til tross for at det omtvistede bygget ikke var startet på og saksøkerne manglet følgelig rettslig interesse for granneskjønnsbegjæringen.

5.2.3 Betydningen av offentlig saksbehandling

En interessant problemstilling vil være hvordan kravet om rettslig interesse skal vurderes i de tilfeller hvor det foreligger parallellbehandling – tiltakshaver søker kommunen om byggetillatelse samtidig som naboene begjærer granneskjønn. Som kapittel 2 illustrerer er det ikke noen direkte sammenheng mellom lovligheten av et tiltak etter granneloven og det faktum at tiltakshaver har fått tillatelse fra det offentlige. Undertiden kan det imidlertid oppstå tvil om hvordan offentlig behandling av en byggetillatelse påvirker naboenes rettslige interesse, spesielt hvor tiltakshaver får avslag.

Problemstillingen var omtvistet i to avgjørelser fra Gulating lagmannsrett fra 2006 og 2007 hvor det var krevd granneskjønn etter tiltakshaver varslet om tiltaket etter plan- og bygningsloven. I sistnevnte avgjørelse, med henvisning til 2006-avgjørelsen, kom

¹¹⁶ LG-2014-172200.

¹¹⁷ *Ibid.*

lagmannsretten fram til at det «ikke uten videre [vil] være avgjørende om en forvaltningsmessig saksbehandling er avsluttet. Det vil være relevant å se hen til det privatrettslige forhold mellom partene og i hvilket omfang dette kan prøves innenfor rammen av den saken som er anlagt».¹¹⁸ Dette synes mer eller mindre å være i samsvar med prinsippet om det «to-sporede» systemet ved byggesaksbehandling.

En annen problemstilling som under tiden kan oppstå, er hvor det omtvistede tiltaket endres mens skjønnsbegjæringen er til behandling. I en kjennelse fra Gulating Lagmannsrett begjærte en nabo granneskjønn etter å ha mottatt nabovarsel fra tiltakshaver som søkte Bergen kommune om tillatelse til å føre opp et tilbygg på sin bolig. Bergen byrett valgte å stanse saken inntil kommunen hadde fattet en avgjørelse om byggetillatelsen. Kommunen avsto de opprinnelige planene, men godkjente et revidert forslag til tilbygget. Bergen byrett mente da at saksøker manglet rettslig interesse da byggeprosjektet skjønnet gjaldt ikke ville bli oppført. Naboene anket og lagmannsretten kom til at endringer på et tiltak «medfører ikke at naboskjønnet blir gjenstandsløst med mindre det er tale om et helt annet prosjekt både hva gjelder utforming og plassering».¹¹⁹ Dette må bero på en konkret vurdering av det enkelte tiltak og det er vanskelig å dra noen generelle linjer, men uttalelsene taler for at tiltakshaver må endre sine planer i en betydelig grad for at naboenes rettslige interesse skal falle bort.

5.2.4 «Rimeleg grunn»

Samtidig kan en skjønnsbegjæring «i alle høve avvisast når det ikkje har rimeleg grunn», jf. gl. § 7 første ledd tredje punktum. I forarbeidene ble dette begrunnet med at:

«[d]et bør elles ikkje vere høve til å reise krav om skjøn på kva grunnlag som helst. ein «granne» bør [ikke] kunne bruke skjønssaka til *heilt grunnlaus eller jamvel sjikanøs innblanding* i det som går for seg på eigedomane ikring» (min kursivering).¹²⁰

Lovgiver har tilsynelatende oppstilt en høy terskel for at en begjæring om granneskjønn skal avvises da betegnelsene «heilt grunnlaus» og «sjikanøs innblanding» er benyttet. Dersom et

¹¹⁸ LG-2007-178721, se også LG-2006-82832.

¹¹⁹ LG-1999-1231.

¹²⁰ Ot.prp. nr. 24 (1960-1961), side 32.

tiltak anses å være i strid med granneloven og saksøker faller innenfor lovens nabobegrep, skal det tilsynelatende mye til for at retten skal kunne avvise en granneskjønnsbegjæring.

Videre vil retten uansett måtte ta stilling til saksøkers pretensjoner vedrørende søksmålgjenstanden – hvorvidt det omtvistede tiltaket er i strid med loven eller ikke. Vurderingen av hvorvidt saksøker mangler rimelig grunn for sitt søksmål fremstår dermed som en sikkerhetsventil som skal hindre de mer ytterliggående misbrukstilfeller hvor det er svært tydelig at en nabo fremmer sak utelukkende for påføre tiltakshaver ulempe eller tap. På bakgrunn av dette er det lite som tilsier at kravet om «rimeleg grunn» skal fortolkes strengt.

5.3 Granneloven § 2 – tålegrensen

5.3.1 Innledning

Granneskjønn kan kreves i de tilfeller hvor det er sannsynlig og rimelig å anta at tiltaket vil stride mot noen av bestemmelsene i granneloven, jf. gl. § 7. Grannelovens §§ 3-5 byr som nevnt imidlertid ikke på nevneverdige utfordringer når det kommer til brudd ettersom de inneholder svært konkrete vurderingskriterier. Gl. § 2 står derimot i en noe særskilt stilling. Bestemmelsen er i stor grad gjenstand for skjønnsmessige avgjørelser innenfor forholdsvis vide rammer, og innholdet er i stor grad basert på rettspraksis. Vurderingen av om et tiltak er i strid med gl. § 2 kan derfor by på tvil. Lovgiver var tilsynelatende bevisst på denne problematikken og påpekte at; «Når avgjerdsla lyttakast[sic] på førehand, seier det seg sjølv at akjonsretten[sic] ikkje kan ha så påliteleg oversyn over fylgjene av tiltaket som ein domstol kan ha etterpå».¹²¹

Videre er omfanget langt fra fullstendig avklart.¹²² Den såkalte tålegrensen i gl. § 2 er både relativ og dynamisk, noe som gir den et vidt virkeområde, ikke minst ettersom den har en direkte forbindelse til tilsvarende vurderinger i forurensningsloven og vannressursloven. Sammenholdt med reglene om granneskjønn har gl. § 2 stor betydning som vist til ovenfor – både for hvem som må varsles forut for et tiltak, om tiltakshaver skal få særskilt tillatelse til igangsetting under saksbehandlingen, samt for resultatet for skjønnnet. En direkte følge av

¹²¹ NUT 1957: 3 Rådsegn 2, side 31.

¹²² Falkanger, 2016, side 451.

dette blir derfor at de retningslinjene som kan utledes av praksis vedrørende vurderingen av tålegrensen etter gl. § 2 er sentrale for å fastslå omfanget og rekkevidden av gl. § 7. Den videre framstillingen vil derfor konkret ta for seg hvilke rettigheter som kan utledes fra gl. § 2 i relasjon til granneskjønn.

5.3.2 Vurderingen av tålegrensen ved granneskjønn

Bestemmelsen i gl. § 2 er formulert som en rettslig standard, som Nygaard omtaler som en «målestokk for sosialt korrekt atferd». ¹²³ Formålet er at innholdet skal kunne tilpasses samfunnsutviklingen til en hver tid, og domstolene vil kunne tolke og prøve innholdet i standarden opp mot gjeldende samfunnsoppfatninger. ¹²⁴ Rettslige standarder kan videre klargjøres av nærmere bestemte vurderingsmomenter eller retningslinjer – også omtalt som rasjonalisering av standarden, ¹²⁵ noe gl. § 2 er et godt eksempel på. Etter gl. § 2 er det forbudt å igangsette et tiltak eller utføre handlinger som urimelig eller unødig er til skade eller ulempe, derunder fare, på naboeiendommen. I vurderingen av hva som skal anses som unødig skal det tas hensyn til hva som er teknisk og økonomisk mulig for å hindre eller begrense ulempene og skadevirkningene, samt naturmangfoldet. Når det kommer til urimelighetsvurderingen skal det i tillegg legges vekt på hva en nabo ellers må forvente basert på hva som er vanlig for stedet eller lignende steder. Selv om et tiltak hører inn under det en nabo må forvente, vil det kunne anses som urimelig dersom det påfører en avgrenset krets av personer en betydelig forverring av bruksvilkårene.

Bestemmelsen angir hvilken atferd som er forbudt i naboforhold, men det vil kunne være vanskelig å vurdere skader og ulemper i forkant av igangsetting. Ved et granneskjønn er det nettopp en slik vurdering som skal tas, i motsetning til ordinære søksmål om retting, stansing eller erstatning for ulemper eller skader som allerede har oppstått. Vurderingen av tålegrensen ved et granneskjønn må derfor bli noe annerledes. Siden gl. § 2 er en rasjonalisert rettslig standard, men som mangler et særlig konkret innhold, kan det være vanskelig å fastslå at et planlagt tiltak vil komme til å være i strid med loven – både for tiltakshaver og for skjønnsmedlemmene. Falkanger mener følgelig at det derfor bør utvises forsiktighet med å

¹²³ Nils Nygaard, *Rettsgrunnlag og standpunkt*, 2. utgave, Oslo 2004, side 190-191.

¹²⁴ *Ibid.*

¹²⁵ *Op.cit.*, side 391.

nedlegge forbud.¹²⁶ Likeså mener Kolrud og Perland at det er forholdsvis strenge krav for å forby et tiltak i sin helhet, og at det antakeligvis må kreves fare for fysisk eiendomsskade av en viss grad. Fare for ulempe og mindre fysisk skade er ikke tilstrekkelig for å forby tiltaket.¹²⁷ Samtidig må det framheves at det er adgang for en tiltakshaver å få lempet krav om stansing ved en ny vurdering, enten ved et nytt granneskjønn eller skjønn etter gl. § 8. Slike tiltak vil i all hovedsak være permanente, og er ulempe eller skade inntrådt vil det være mer inngripende å rette slik tilstand, om det i det hele tatt lar seg gjøre. Skjønnen bør derfor ikke være altfor tilbakeholden med å stanse et tiltak selv om det bare er fare for ulemper eller mindre skader.

Som vist til i avsnitt 3.2.2 vil granneskjønnet hovedsakelig prøve å finne alternative måter å gjennomføre et lovstridig tiltak, framfor å forby det. Dette samsvarer godt med at man i forkant ofte vil ha begrenset oversikt over påståtte ulemper eller skader. Som eksempel kan det vises til en sak ved Nord-Gudbrandsdal herredsrett fra 1971. Naboer hadde krevd granneskjønn mot anleggelse av et skiferbrudd i nærheten av et hytte- og hotellområde, og mente det ville medføre urimelige ulemper for turistnæringen. Det var klart at tiltaket ikke var til skade, men det var tvil om i hvilken grad skiferbruddet ville påvirke naboene:

«Korleis ulempene kjem til å bli og om dei blir større enn grannane treng å finne seg i, kan ein ikkje seia noko om reint allment[...]Det er såleis ikkje grunnlag for å forby tiltaket på førehand, men berre avgjera korleis det bør setjast i verk».¹²⁸

Flertallet tillot derfor igangsetting, men ila skiferbruddet vilkår for hvordan arbeidet skulle gjennomføres – pålegg om gjerder, arbeidstidspunkt, o.l. Et mindretall på et skjønnsmedlem mente ulempene ville være så store at tiltaket skulle forbys.

Når det kommer til stansingsalternativet finner man noe ulike resultater fra rettspraksis, men et utslagsgivende moment er tilsynelatende om tiltakshaver kan unngå ulempen eller skaden han urimelig påfører naboen, for eksempel ved alternativer til plassering, utforming og omfang. Kan ulempene unngås ved slike alternativer og de ikke blir for kostbare, vil et tiltak

¹²⁶ Falkanger, 2016, side 440-441.

¹²⁷ Kolrud og Perland, 1995, side 19.

¹²⁸ RG 1972 s. 122, side 126

fort anses som unødig. I en avgjørelse fra Gulating lagmannsrett fra 2002 ble vilkåret «alvorleg skade» ansett som oppfylt ved «fare for sterke ulemper, slik at ikke bare direkte fysisk skade er omfattet av bestemmelsen».¹²⁹ I avgjørelsen ble tap av sol, utsikt og dagslys, samt de estetiske ulemper ansett som tilstrekkelig for å stanse et tiltak, og det ble uttalt at «det må være teknisk og økonomisk mulig å bygge omsorgsboliger på tomten med en utforming og plassering som i tilstrekkelig grad tar hensyn til [saksøker], dersom man er villige til å frigjøre seg fra det foreliggende prosjekt».¹³⁰ Samtidig fant Borgarting lagmannsrett i 1996 at utsiktstap som en følge av planlagt høyde på et hus i seg selv ikke var tilstrekkelig for at byggingen skulle stanses. Det ble uttalt at adgangen til å nedlegge «forbud mot unødig å påføre ulempe i graneloven § 2 vil foreligge når ulempen kunne vært unngått eller minsket uten uforholdsmessige utgifter eller ulemper for den som fremmer tiltaket».¹³¹ Skjønnnet fant her at det ikke forelå økonomisk realistiske alternativer for tiltakshaver og tillot bygget.

Etter dette blir det vanskelig å sette en klar grense for når skjønnsretten skal nekte et tiltak, men det synes imidlertid at hvor naboene kun påberoper seg ulemper, skal det svært mye til for at det kan stanses. Terskelen må imidlertid antas å være langt lavere hvor det er en reell fare for alvorlig eller irreversibel skade som man ikke med sikkerhet kan fastslå om vil inntre som følge av tiltaket.¹³²

5.3.3 Betydningen av byggetillatelse

Tiltak som har blitt vurdert og godkjent av offentlige myndigheter vil ikke uten videre være lovlig etter graneloven, men det synes imidlertid å herske en mer eller mindre alminnelig oppfatning om at slike tiltak sjeldent vil være i strid med tålegrensen. I en avgjørelse fra Frostating lagmannsrett fra 2006 ble det fastsatt at:

«[k]riteriene fører i praksis sjelden til forskjellig resultat. Uansett er det et *faktum av stor betydning* at byggeprosjektet er vurdert av bygningsmyndigheten, særlig at nabointeressene her er særskilt og konkret vurdert» (min kursivering).¹³³

¹²⁹ RG 2003 s. 376/ LG-2001-1340.

¹³⁰ *Ibid.*

¹³¹ LB-1995-2471.

¹³² Ot.prp.nr.24 (1960-1961) side 32.

¹³³ LF-2006-26839.

Agder lagmannsrett uttrykte i 2011 et tilsvarende syn og uttalte at i de tilfeller hvor de kommunen har godkjent tiltaket «skal det etter rettspraksis mye til før naboloven § 2 kan anses overskredet».¹³⁴ I sistnevnte sak hadde også Fylkesmannen godkjent byggeprosjektet etter klage fra naboene.

Et slikt synspunkt har også en viss støtte i teorien, deriblant av Marianne Reusch og Ingunn Elise Myklebust som har påpekt at det «har lite for seg å operere med et rettssystem der tiltakshaver og nabo må gå endeløse runder i både forvaltningen og domstolen før en kan få endelig avgjort om tiltaket er lovlig både i relasjon til det offentlige og til naboen».¹³⁵ Med andre ord er det klare praktiske hensyn som taler for dette. Samtidig bør man ikke oppstille noen automatikk mellom offentlig godkjenning og lovlighet. Begrunnelsen for at et tiltak skal anses i samsvar med tålegrensen etter slik behandling er at kommunen allerede har vurdert ulemper og skadevirkninger. Ettersom de ulike lovene i utgangspunktet verner forskjellige interesser, må det som et minimumskrav kunne påvises at nabointeressene har blitt konkret vurdert og i hvilken grad. I de tilfeller hvor tiltaket har blitt vurdert av to instanser, som i LA-2011-20446, vil naboenes interesser trolig ha blitt grundigere vurdert og ivaretatt i en større grad. Dette må tillegges vekt, uten at det bør få noen avgjørende betydning.

5.3.4 Forholdet til miljølovgivningen

Gl. § 2 annet ledd annet punktum oppstiller at det skal tas hensyn til naturmangfoldet når det skal tas stilling til om et tiltak er urimelig eller unødvendig. Bestemmelsen ble endret ved vedtakelsen av naturmangfoldloven i 2009. Dette innebærer at ved vurderingen av gl. § 2 også til en viss grad må legges vekt på føre-var-prinsippet slik det er nedfelt i nml. § 9, noe som harmoniserer godt med formålet med et granneskjønn, nemlig å forhindre skader eller ulemper før de inntreer. Samtidig har både vannressursloven og forurensningsloven sine egne «tålegrenser» når det kommer til forurensning som gjelder uavhengig av granneloven. Hovedregelen i forurl. § 7 første ledd har imidlertid en mer eller mindre lik formulering som den i gl. § 2 – «Ingen må ha, gjøre eller sette i verk».¹³⁶ Dette er også tilfelle for vannressursloven § 5 første ledd, hvor det oppstilles en plikt til å unngå «skade eller ulempe».

¹³⁴ LA-2011-20446.

¹³⁵ Myklebust og Reusch, 2015, side 303.

¹³⁶ Backer, 2012, side 318.

For øvrig er utgangspunktet at granneloven også gjelder for forurensning som er påført en naboeiendom selv om den anses som tillatt etter forurensningsloven.¹³⁷

Backer påpeker at til tross for at gl. § 2 tilsynelatende gir naboer adgang til å ivareta lokale miljøhensyn, er den i praksis blitt tolket slik at den gir mindre god beskyttelse mot gradvis forverring av miljøet eller miljøulemper fra tiltak som anses samfunnsnyttige.¹³⁸ Som eksempel vises det blant annet til «By-bru»-dommen fra 1981 hvor naboene gikk til sak om erstatning blant annet på grunn av støy- og støvplager fra en ny bru. I dag ville rettsgrunnlaget vært forurl. § 7, jf. § 6. Flertallet i Høyesterett, med henvisning til tidligere rettspraksis, påpekte at «den akseptable tålegrense i rettspraksis er fastsatt å kunne ligge høyt».¹³⁹ Én dommer mente saken burde sendes tilbake til lagmannsretten for ny behandling. Også andre teoretikere har kritisert eldre domstolspraksis knyttet til tolkningen av tålegrensen i gl. § 2. Røhnebæk omtaler flere av Høyesteretts avgjørelser fra 60- og 70-tallet som «skjønnlitterære hyllester til framveksten av et høyteknologisk samfunn»,¹⁴⁰ og mener at hovedsynet virket å være at ettersom infrastruktur og energiutnytting var til allmennhetens beste måtte naboene finne seg i ulempene.

Det er imidlertid viktig å bemerke at dette dreier seg om noe gammel rettspraksis og en rekke endringer har skjedd i miljølovgivningen og det alminnelige synet på miljøskader siden. Backer påpeker derfor at de verste tilfellene av lokale miljøskader nå kan tenkes hindret av fjerde ledd i gl. § 2 som ble tilføyd i 1989.¹⁴¹ Ettersom tålegrensen i gl. § 2 er en rettslig standard skal den fortolkes i tritt med samfunnsutviklingen, og synet på forurensning og miljøskader har utvilsomt blitt endret i moderne tid. Dette taler for at granneskjønn kan tenkes å være et effektivt rettsmiddel for å forhindre forurensning.

Ettersom grannelovens tålegrense også gjelder for forurensningsskader og ulemper, kan granneskjønn som utgangspunkt kreves hvor et planlagt tiltak trolig vil medføre forurensning

¹³⁷ Bugge, 2015, side 298.

¹³⁸ Backer, 2012, side 310.

¹³⁹ Rt. 1981 s. 343 «Bybru-dommen», side 347.

¹⁴⁰ Ørnulf Røhnebæk, *Miljø og jus – oversikt over norsk miljørett med innføring i jus og forvaltningsrett*, Oslo 1995, side 238.

¹⁴¹ Backer, 2012, side 314.

i strid med tålegrensen i gl. § 2. En sentral begrensning i adgangen til å kreve granneskjønn er imidlertid inntatt i både forurensningsloven og vannressursloven. I forurl. § 10 fremgår det at tiltak hvor det er nødvendig med konsesjon, samt forurensning som er gitt særskilt tiltalelse eller som ellers er tillatt i forskrift, ikke kan gjøres til søksmålsgjenstand ved granneskjønn. Det er også gjort unntak for adgangen til å kreve retting etter gl. § 10, men det er full adgang til å kreve erstatning, jf. forurl. § 10 annet ledd annet punktum. Videre er det både i vannressursloven og forurensningsloven gjort unntak for reglene om retting og stansing etter gl. § 10, men det kan fortsatt kreves erstatning etter gl. § 9, jf. vannressursloven § 6 tredje og fjerde ledd, og forurl. § 10.

I utkastet til forurensningsloven ble innskrenkningen i adgangen til granneskjønn begrunnet slik:

«Bl.a. fordi domstolene i de fleste forurensningssaker ikke vil ha den nødvendige faglige kompetanse, kan det ikke komme på tale at avgjørelsen treffes av domstolene istedenfor av forurensningsmyndighetene. Spørsmålet [...] beror dessuten i stor grad på politiske avveininger av hvilke resipienter som særlig trenger vern mot forurensning og i hvilken grad det er samfunnsmessig behov for å tillate virksomheten. Slike vurderinger er domstolene lite egnet for.»¹⁴²

Falkanger synes å støtte et slikt syn og fremhever at en konsesjonssøknad er gjenstand for en omhyggelig saksforberedelse som gjør grannelovens bestemmelser overflødige.¹⁴³

Det er viktig å påpeke at det ikke har betydning om konsesjon eller tillatelse *har* blitt gitt fra myndighetene. Avgjørende er om tiltaket *er* konsesjonspliktig – altså at det krever konsesjon – ikke at tiltakshaver har innhentet slik tillatelse.¹⁴⁴ Tilsvarende gjelder for tiltak som krever konsesjon eller særskilt tillatelse etter forurensningsloven. Et illustrerende eksempel er Borgarting lagmannsretts kjennelse fra 2016. Tvisten gjaldt idømte saksomkostninger i forbindelse med at en gruppe naboer hadde krevd granneskjønn for å stanse en skytebane. Naboene hadde anført at den ville medføre store støyplager og grunnforurensning.

¹⁴² NUT 1977:1, Utkast til lov om vern mot forurensning og forsøpling med motiver, side 123-124.

¹⁴³ Falkanger, 2016, side 398.

¹⁴⁴ Brekken, m.fl., 2001, side 43.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus hadde i mellomtiden besluttet at tiltaket krevde konsesjon og dermed falt den rettslige interessen til naboene bort.¹⁴⁵

Dette innebærer imidlertid ikke at adgangen til å kreve granneskjønn er fullstendig avskåret. Selv om et tiltak medfører forurensning som anses som vanlig etter forurl. § 8, kan det fortsatt kreves granneskjønn dersom det medfører skader og ulemper som overstiger tålegrensen i granneloven.¹⁴⁶ Røhnebæk er imidlertid kritisk til dette og mener for det første at det faktum at forurensning er lovlig etter en lov i seg selv er et godt argument mot at tiltaket er strid med tålegrensen.¹⁴⁷ Tanken synes å være at hvor en tilstand anses som lovlig etter én lov, vil det være vanskelig å få medhold i at den strider med en annen. Man kan her dra paralleller til forholdet mellom granneloven og plan- og bygningsloven. Offentlig godkjenning vil ikke automatisk medføre at et tiltak kan stride mot granneloven, men vil kunne være et sentralt motargument. Adgangen til å kreve granneskjønn ved lovlig forurensning kan derfor virke noe snever selv om det er teoretisk mulig.

Vannressursloven gir imidlertid en større adgang til å benytte granneskjønn enn forurensningsloven ettersom avgrensningen her kun gjelder for konsesjonspliktige tiltak, jf. vannressursloven § 6 annet ledd. Private interesser blir ikke ansett som relevante ved konsesjonsbehandling etter vannressursloven, men for øvrige tiltak er det fullt mulig å kreve granneskjønn. Dette må imidlertid vurderes etter gl. § 2 og ikke vannressursloven § 5 som ellers verner private interesser, og en påstand om vannressursloven § 5 er overtrådt må fremmes som et ordinært søksmål.¹⁴⁸ Oppsummert kan det altså kreves granneskjønn for forurensning som overstiger de nivåer som kan tolkes etter forurl. § 8, tiltak som ikke krever konsesjon eller særskilt tillatelse etter forurl. § 11 og vannressursloven § 8, samt all skade på eiendom som skyldes det forurensende tiltak, men ikke forurensningen i seg selv.

¹⁴⁵ LB-2016-109930.

¹⁴⁶ Bugge, 2015, side 298.

¹⁴⁷ Røhnebæk, 1995, side 238.

¹⁴⁸ Brekken, m.fl., 2001, side 42.

5.4 Privatrettslige begrensninger i søksmålsadgangen - Avtale

En annen problemstilling er om det er adgang til å inngå avtaler om at reglene om granneskjønn ikke skal gjelde ettersom det i loven fremgår at den er deklarasjonsregler og bestemmelsene kan begrenses ved avtale, jf. gl. § 1. Av forarbeidene fremgår det imidlertid at lovgiver ikke har ment å innføre noen utvidelse av muligheten til å inngå avtaler om søksmålsadgang utover det som følger av alminnelige sivilprosessuelle regler.¹⁴⁹ Bestemmelsen i gl. § 1 inneholder altså ingen særegen mulighet til å inngå avtaler om søksmålsadgang utover det som fremgår av alminnelige søksmålsregler.¹⁵⁰ Disse blir imidlertid ikke behandlet noe videre i denne oppgaven.

5.5 Rettslig vurdering og konklusjon

5.5.1 Problematikken ved tiltaksvurderingen

Som vist vil en nabo i praksis ha en noe begrenset adgang til å kreve granneskjønn, ettersom det må kreves før tiltaket er igangsatt og innenfor fireukers-fristen, mens tiltakshaver ikke er forpliktet til å vente ut fristen for å sette i gang. I praksis kan dette ofte være veldig uklart ettersom det tilsynelatende er for sent å kreve granneskjønn med en gang tiltakshaver foretar synlige skritt for bygging. En kan trekke likheter til betraktninger ved hevd – den urettmessige bruken må vise seg ved ytre tilstelninger som gir den med berørte interesser en oppfordring til å gripe inn. Ved granneskjønn vil slike ytre tilstelninger tilsi at man ikke lenger har rettslig interesse ved granneskjønn. En nabo som mottar varsling om et tiltak må derfor nærmest umiddelbart kreve skjønn, noe som kan virke urimelig. Samtidig vil det kunne virke urimelig at en tiltakshaver skal måtte stanse fremdriften i sitt prosjekt når de forberedende skritt er igangsatt da dette ofte vil kunne medføre kostnader i form av forsinkelser. En løsning vil kunne være en lovendring som pålegger tiltakshaver å vente de fulle fire ukene før tiltaket igangsettes, eventuelt at dette koordineres med pbl. § 21-3, som bare setter en frist på to uker til å komme med innsigelser.

¹⁴⁹ Ot.prp. nr. 24 (1960-1961), side 20.

¹⁵⁰ Falkanger, 2016, side 396.

For større byggeprosjekter vil det være gode grunner for å legge lagmannsrettens forståelse av «tiltak» i LG-2014-172200 til grunn. Formålet med granneskjønn er å komme til en prosessbesparende og konfliktdempende løsning for begge parter. Er det sendt ut varsel om et større byggeprosjekt med flere bygninger og naboene er uenige i bare enkelte bygg, bør man ikke kunne vente til arbeidet er igangsatt selv om arbeidet rundt de konkrete bygg ikke er igangsatt. Hvor de ulike delene av prosjektet er innbyrdes avhengig av hverandres fremdrift, vil det kunne medføre store merkostnader å måtte endre enkelte bygg. Dette fordi det da mest sannsynlig også må gjøres endringer ved det som allerede er utført. Det må imidlertid være en forutsetning at de er innbyrdes avhengig av hverandre for å anses som samme «tiltak».

En annen og noe større svakhet med gjeldende rett er at skjønnen kan avskjære den rettslige interessen ved å tillate bygging før saken er ferdigbehandlet slik som var tilfelle både i Rt. 1998 s. 903 og LG-1996-618 som det ble vist til ovenfor. Det som må antas å være den gjeldende rettsoppfatningen på området, på bakgrunn av uttalelsene i forarbeidene og måten bestemmelsen anvendes, er at begrepet «tiltak» skal fortolkes forholdsvis strengt. Risikoen blir da at hele skjønnsbehandlingen blir formålsløst. Dersom skjønnen innledningsvis i saken gir tillatelse til at tiltaket kan begynne mens saken pågår vil saksøker etter gjeldende rett ikke lenger kunne utlede noen rettsvirkning fra skjønnen og dermed få saken avvist dersom han ikke har anket avgjørelsen.

Etter min mening er regelverket her noe mangelfullt. Ettersom skjønnen har adgangen til å gi særskilt tillatelse etter gl. § 7 første ledd fjerde punktum, som vist til i avsnitt 3.2.1 ovenfor, kan dette få den konsekvens at saken blir avgjort der og da ettersom skjønnen senere vil bli avvist på grunnlag av manglende prosessforutsetninger. Dette var også saksøkers oppfatning i LG-1996-616 som vist til i avsnitt 3.2.1, hvor det forgivevis ble anført at ved å gi slikt samtykke «har byretten i realiteten gjort adgangen til å benytte seg av rettsmidler illusorisk».¹⁵¹ Ut ifra det overstående er det lett å slutte seg til et slikt syn ettersom det ikke virker som at denne problematikken eksplisitt har blitt vurdert i noen av avgjørelsene. Lovgiver bør derfor angi klarere og strengere retningslinjer for når samtykke skal gis, og

¹⁵¹ LG-1996-616.

dessuten kreve at skjønnet tar særskilt stilling til at konsekvensen av at tillatelse gis under skjønnsbehandlingen kan være at skjønnet senere avvises.

5.5.2 Betraktninger rundt tålegrensen

Det er inntatt noen betydelige begrensninger i adgangen til å kreve granneskjønn i vannressursloven og forurensningsloven, og et spørsmål som kan oppstå er i hvilken grad slike begrensninger bør kunne opprettholdes. Som forarbeidene og Falkanger har vist til er det gode grunner som taler for at tiltak som krever konsesjon ikke skal kunne behandles ved skjønn, altså at det ofte vil være større grad av kompetanse og undersøkelse hos forvaltningen enn ved et skjønn eller domstol.

Likeså kan det anses som problematisk at politiske føringer skal kunne utelukke granneskjønn. Ettersom Grunnloven § 112 har formuleringen «enhver», tilsier dette at miljøvernet ikke nødvendigvis kan begrenses til et vern av samfunnets interesser, men snarere rettigheter som hører til hvert enkelt individ,¹⁵² og det fremgår videre av forarbeidene til bestemmelsen at retten til miljø regnes som en grunnleggende menneskerettighet.¹⁵³ Dette taler for at miljøinteresser må anses som interesser som enkeltpersoner har krav på å få vernet, og bør ha full adgang til de prøvingsmuligheter som eksisterer i dag. Søksmålsadgangen i tvl. § 1-4 åpner for ideelle organisasjoner til å ta ut slike søksmål, men disse vil som oftest gå etter større tiltak av stor symbolvirkning. Dersom det åpnes for granneskjønn på det lokale plan vil det ivareta de bærende hensyn i miljølovgivningen ved at individer får adgang til å verne om nærmiljøet. Dette vil også i stor grad samsvare med Århuskonvensjonen artikkel 9, nr. 3 om å gi adgang til prosessuell prøving av tiltak som kan skade miljøet.

Det kan videre virke vilkårlig at det ikke kan kreves forhåndsavgjørelse for å hindre at miljøskader inntreffer, mens det kan kreves erstatning i ettertid. I miljørettslig forstand blir problematikken ifølge Bugge at «miljøverdiens karakter av frie goder gjør det ofte vanskelig å sette en riktig pris på dem», i tillegg til at «miljøskader ofte vil kunne være *langsiktige og*

¹⁵² Baldersheim, 2010, s. 161.

¹⁵³ Innst. S. nr. 163 (1991-1992) side 5.

usikre». ¹⁵⁴ Fra fremstillingen overfor ser man også at granneskjønn har et klart prosessbesparende og preventivt formål. Granneskjønn må for det første antas å gi enkeltindivider en adgang til å påberope seg miljøvern hensyn på en mindre kostbar og omfattende måte enn et ordinært søksmål. For det andre vil et granneskjønn i langt større grad harmonisere med miljørettens føre-var-prinsipp da granneskjønn er en forhåndsavgjørelse som vil kunne hindre at skader inntreffer. Miljøet er særlig sårbart og forurensningsskader vil fort kunne få svært stor negativ innvirkning på miljøet, i tillegg til at langtidsvirkningene av et skadelig tiltak ofte vil være vanskelige å forutse.

Føre-var-prinsippet, sammenholdt med Grunnloven § 112, Århuskonvensjonen, og lovgivers uttalelser i forarbeidene til forurensningsloven om å tolke tålegrensebestemmelsene mer i samsvar med miljøhensyn, taler i stor grad for at miljøhensyn bør kunne påberopes av berørte naboer i en granneskjønnsbegjæring. Dette må imidlertid bli en lovgiveroppgave ettersom det nå er helt klart at det ikke kan kreves granneskjønn for forurensende tiltak eller vassdragstiltak hvor konsesjon er nødvendig.

6 ØKONOMISK RISIKO VED GRANNESKJØNN

6.1 Innledning

Som det alminnelige utgangspunkt er virkningen av granneskjønn at et tiltak stanses. Granneskjønn er imidlertid ikke en endelig rettskraftig avgjørelse, men er ment som en midlertidig avgjørelse. Den saksøkte tiltakshaver vil mest sannsynlig bli pålagt å stanse arbeidet mens behandlingen pågår, men resultatet av skjønnsbehandlingen – enten i første eller ankeinstans – kan bli at han får lov til å sette i gang med tiltaket. Videre vil både en tiltakshaver og nabo ha full adgang til å få tiltaket prøvd ved et ordinært søksmål, som er helt uavhengig av skjønns vurderinger.

Foruten om de rent praktiske problemer en tiltakshaver påføres mens saken er til behandling og tiltaket er stanset, vil det også kunne medføre betydelige økonomiske konsekvenser. En logisk konsekvens av stansing er at tiltaket ikke vil kunne følge den planlagte fremdriftsplan.

¹⁵⁴ Bugge, 2015, side 60.

Slike forsinkelser vil ofte ikke være budsjettert for og vil være mer omfattende desto større tiltaket er. Dette vil etter sigende ikke være særlig problematisk ved nabo tvister om oppføring av boliger, garasjebygg, o.l., men vil i stor grad gjøre seg gjeldende ved store entrepriseprojekter hvor forsinkelser kan medføre betydelige ekstra utgifter. En sentral problemstilling som vil kunne oppstå er i hvilken grad tiltakshaver vil kunne holde en saksøkende nabo økonomisk ansvarlig for slikt tap når det viser seg at naboen ikke hadde grunnlag for granneskjønnet.

6.2 Granneskjønn mangler egen erstatningsregel

Grannelova har ingen bestemmelse som pålegger den tapende nabo å dekke tiltakshavers tap som følge av grunnløst granneskjønn. En slik erstatningsregel ble tilsynelatende heller ikke særskilt vurdert av lovgiver. I forarbeidene ble det tatt høyde for at et granneskjønn vil kunne påføre en tiltakshaver tap dersom vilkårene fastsatt av skjønnet ble for strenge, og begrunnet derfor adgangen til å kreve nytt granneskjønn etter gl. § 8 med at det ville være «lite rimeleg at den eine parten her – kanskje i månadsvis skal måtte bere utgifter til uturvande pålegg eller bli stogga av for strenge vilkår elles».¹⁵⁵ Dog ikke direkte uttalt, virker det også som at lovgiver har ment at hvor det er fare for økonomisk tap ved forsinkelse dersom tiltaket stanses, vil dette være typetilfeller hvor skjønnsretten skal vurdere å gi tiltakshaver særskilt tillatelse til igangsetting under skjønnsbehandling. I forarbeidene ble slik tillatelse ansett som «rimeleg når det t.d. er mykje om å gjere for tiltakshavaren å kome i gang».¹⁵⁶ Det er imidlertid ikke noen steder i forarbeidene tatt stilling til ansvarsfordeling av tap en tiltakshaver vil kunne bli påført som følge av granneskjønn.

Videre har verken skjønnsprosessloven eller tvisteloven regler som gir adgang til å kreve erstatning – utover saksomkostninger – for tap som har oppstått som følge av grunnløse søksmål. Erstatning for slikt tap skjer derfor på ulovfestet grunnlag og slike krav vil bare helt unntaksvis føre fram. I Rt. 2015 s. 385 er det slått fast at erstatningsansvar utover saksomkostnader kun kan forekomme i misbrukstilfeller hvor:

¹⁵⁵ Ot.prp. nr. 24 (1960-1961), side 33-34.

¹⁵⁶ Op.cit., side 32.

«saken er helt uten utsikt til å føre frem og parten skjønner at det er slik. Et søksmål vil da være motivert av andre formål enn å få medhold i saken og normalt vil det innebære misbruk av søksmålsadgangen å gå til søksmål i et slikt tilfelle».¹⁵⁷

Den nåværende rettstilstanden begrenser altså tiltakshaver til bare å kunne kreve erstatning for sine saksomkostninger eller i ytterste fall gå til erstatning for uberettiget søksmål etter ulovfestede regler. Terskelen for ansvar ligger imidlertid svært høyt – kun hvor en nabo helt grunnløst eller sjikanøst krever granneskjønn. En slik streng regel er dog lite anvendelig i praksis. For det første vil slike tilfeller mest sannsynlig fanges opp av avvisningsadgangen til granneskjønnet, se avsnitt 5.2.4 For det andre vil det ikke kunne ilegges erstatning etter disse reglene hvor en nabo i god tro krever granneskjønn, tiltaket stanses under behandling og senere finnes lovlig enten av skjønnet, overskjønn eller ved en ordinær rettsak. Søksmålsadgangen rammer bare misbrukstilfellene og ikke hvor en saksøker antar å ha rett, men ikke får medhold i sitt krav. Tiltakshaver vil da ikke ha adgang til å kreve erstatning for tap som følge av forsinkelser o.l. grunnet mislykket granneskjønn.

6.3 Sammenligning med midlertidig forføyning

Man kan undertiden se at det er en rekke likhetstrekk mellom en begjæring om midlertidig forføyning og granneskjønn. Begge alternativene vil være anvendelig for en nabo som ønsker å stanse et byggeprosjekt han mener er lovstridig. Videre vil begge alternativer som utgangspunkt ikke gi noen definitiv rettskraft for hvorvidt tiltaket er i strid med loven eller ikke – både forføyning og et granneskjønn vil være foreløpige avgjørelser hvor et ordinært søksmål er nødvendig for å få endelig rettslig avklaring. En nabo som vil stanse et uønsket tiltak vil kunne benytte seg av alternativer for oppnå samme effekt og man ser i flere rettsavgjørelser at dette har blitt gjort. I Rt. 1997 s. 1415 fikk saksøkerne avvist sitt krav om granneskjønn, men anket og krevde samtidig midlertidig forføyning inntil skjønnet var ferdigbehandlet.¹⁵⁸ Til tross for at de i stor grad kan benyttes på helt samme område, og med tilnærmet samme effekt, er det betydelige forskjeller. På mange måter vil en midlertidig forføyning anses som et mer effektivt virkemiddel, men et granneskjønn kan også oppnå samme mål med tilsynelatende ingen økonomisk risiko sammenlignet med midlertidig forføyning siden granneskjønn ikke har en egen erstatningsregel.

¹⁵⁷ Rt. 2015 s. 385/HR-2015-787-A, avsnitt 34

¹⁵⁸ Rt. 1997 s. 1415/HR-1997-469-K, side 1415.

For krav som ikke går ut på betaling av penger kan det kreves midlertidig forføyning dersom kravet har tilstrekkelig sikringsgrunn, jf. tvl. § 32-1 tredje ledd. Midlertidig forføyning i saker som omhandler potensielt ulovlig bygging kan besluttes når situasjonen gjør det nødvendig å få til en «midlertidig ordning i et omtvistet rettsforhold for å avverge en vesentlig skade eller ulempe, eller for å hindre voldsomheter som saksøktes adferd gir grunn til å frykte for», jf. tvl. § 34-1 første ledd bokstav b. Et grunnleggende vilkår er at kravet som kreves sikret er mulig å senere få endelig avgjort ved en form for rettsavgjørelse. Det er imidlertid ikke et vilkår at kravet senere kan tvangsfullbyrdes.¹⁵⁹ Vilkåret i tvl. 34-1 første ledd bokstav a vil eksempelvis kunne være oppfylt dersom byggearbeider som krenker de rettigheter saksøker har som nabo etter gl.§§ 2 og 5.¹⁶⁰ En forskjell fra granneskjønn vil imidlertid være at hovedkravet må være sannsynliggjort, jf. tvl. § 34-2 første ledd. Her vil det som hovedregel kreves sannsynlighetsovervekt om at saksøkerens krav eksisterer for at forføyningen skal tas til følge og tiltaket stanses.¹⁶¹ Sammenlignet med gl. § 7 første ledd tredje punktum skal et krav bare avvises hvor saksøker mangler «rimeleg grunn». Vilkåret «rimeleg grunn» tolkes snevert, og en nabo må helt klart ikke ha noen grunn for å kreve stansing dersom kravet skal kunne avvises. Sammenlignet med midlertidig forføyning blir vurderingen her omvendt – ved granneskjønn skal kravet tas til følge og tiltaket stanses med mindre særlige grunner tilsier noe annet.

Videre vil man ved en midlertidig forføyning kunne bli pliktig til å følge opp med et søksmål, jf. tvl. § 34-3 tredje ledd. Stanses et tiltak ved granneskjønn vil det imidlertid være tiltakshaver som har anledning til å kreve overskjønn og endre avgjørelsen, men den saksøkende naboen trenger ikke å ta videre rettslige skritt. Prosessbyrden vil da flyttes over på tiltakshaver dersom han fortsatt ønsker å gjennomføre planene slik de er forespeilet. Samtidig må det fremheves at granneskjønn ikke kan garantere stansing utover skjønnsbehandlingen da granneskjønnet, som vist i avsnitt 3.2.2, hovedsakelig vil forsøke å finne løsninger hvor tiltaket tillates. Ved en midlertidig forføyning vil det være stansing som er det primære målet,

¹⁵⁹ Hov, 2010, side 398.

¹⁶⁰ Hans Flock, *Midlertidig sikring – Arrest og midlertidig forføyning*, Oslo 2011, side 97.

¹⁶¹ Op.cit., side 224.

selv om retten også her vil kunne stå noenlunde fritt til å bestemme hvilke forføyninger som skal anvendes.¹⁶²

En begjæring om midlertidig sikring er dessuten befattet med en viss økonomisk risiko. Etter tvl. § 32-11 første ledd vil en saksøker stå som ansvarlig for den skade saksøker har lidt som følge av forføyningen, og som vist mangler granneskjønn et tilsvarende erstatningsansvar. Videre er ansvaret for saksøktets tap som utgangspunkt objektivt. Begrunnelsen for det strenge ansvaret er risikobetraktninger og prevensjonshensyn – den som mener å ha et legitimt krav skal som utgangspunkt forsøke å skaffe seg et tvangsgrunnlag på ordinær måte, altså ved dom. Velger saksøker ikke å gjøre så bør det skje på egen økonomisk risiko, noe som vil avskrekke de mer grunnløse krav.¹⁶³ Erstatningsansvaret er begrunnet i regelverkets oppbygging. Risikoen for å ta feil er større ved midlertidig sikring enn ved en ordinær rettsak ettersom det i flere tilfeller vil kunne besluttes midlertidig sikring utelukkende på bakgrunn av saksøkers pretensjoner uten at saksøkte kommer til ordet. Skulle det senere vise seg at kravet som ble krevd sikret ikke har tilstrekkelig grunnlag er det derfor rimelig at saksøkte får dekket de tap han har hatt i den forbindelse.¹⁶⁴ Siden granneskjønn mangler et slikt ansvar, kan det være et langt mindre risikofylt rettsmiddel for en nabo, fremfor midlertidig forføyning.

Det strenge objektive ansvaret er imidlertid lempet for de sakstilfeller hvor forføyningen skal sikre krav hvor «lover eller andre bestemmelser som ivaretar miljøhensyn» påstås brutt, jf. tvl. § 32-11 første ledd tredje punktum. Unntaket ble innført på bakgrunn av Århuskonvensjonen artikkel 9 nr. 3 og nr. 4 som skal sikre at det gis adgang til domstolsprøving av tiltak som påstås i strid med miljøhensyn uten at slike forføyninger blir «uoverkommelig dyre».¹⁶⁵ Ved slike forføyninger vil saksøkeren bare bli erstatningspliktig dersom han eller hun «visste eller burde vite at kravet ikke bestod da sikringen ble besluttet». Formuleringen tilsier at ved brudd på bestemmelser som skal verne miljøinteresser, vil det bare kunne ilegges erstatningsansvar i de tilfeller hvor saksøker har opptrådt uaktsomt ved å kreve sikring, eventuelt at man har vært helt klar over at man ikke hadde et krav. Midlertidig forføyning vil derfor også, som

¹⁶² Flock, 2011, side 241.

¹⁶³ Ot.prp. nr. 65 (1990-1991), side 100.

¹⁶⁴ Flock, 2011, side 366.

¹⁶⁵ Op.cit., side 371.

granneskjønn, kunne være et effektivt rettsmiddel for å forhindre skader på miljøverdier uten at det medfører en vesentlig økonomisk risiko for saksøker.

6.4 Rettslig vurdering og konklusjon

For å effektivisere og forbedre granneskjønn som prosessform vil det være gode argumenter for til en viss grad å harmonisere reglene om granneskjønn med reglene om midlertidig forføyning. Det kan argumenteres for å innføre et økonomisk ansvar som ved midlertidig forføyning ettersom det vil kunne bidra til å styrke virkningen av granneskjønn. Fra det som fremgikk av eksemplene i avsnitt 3.2.1 virket det som at skjønnsmedlemmene var tilbakeholdne med å stanse tiltaket under saksbehandlingen dels på det grunnlag at det ville medføre ytterligere forsinkelser og påfølgende kostnader. Slike hensyn vil tilsynelatende inngå i granneskjønnets vurderingsgrunnlag om hvorvidt et tiltak skal gis særskilt tillatelse og iverksettes under skjønnsbehandlingen, noe som igjen medfører at den rettslige interessen faller bort. At tiltakshaver vil kunne kreve erstatning for slike tap vil, slik som med midlertidig forføyning, kunne kompensere for risikoen for å ta feil. Dette vil være svært relevant ved granneskjønn ettersom det som nevnt vil kunne være svært vanskelig å vurdere om tålegrensen i gl. § 2 kommer til å bli brutt. Dette kan potensielt føre til at skjønnen vil være mindre tilbøyelige til å tillate et tiltak underveis i behandlingen og dermed gjøre skjønnen hensiktsløst.

Videre kan det fremstå som urimelig ikke å åpne for at en tiltakshaver kan bli tilkjent erstatning for slike kostnader på lik linje som ved midlertidig forføyning. Gjeldende regelverk synes å ramme litt tilfeldig ut ifra om en nabo benytter seg av granneskjønn eller midlertidig forføyning, og det kan derfor fremstå som noe vilkårlig for tiltakshaver. Dersom det skal foretas en utvidelse av adgangen til å kreve granneskjønn slik det argumenteres for i avsnitt 5.5.2, vil det videre være rimelig at det ikke skjer tilnærmet uten risiko for økonomisk ansvar om det skulle vise seg at kravet mangler grunnlag. Behovet for revisjon av granneskjønnsreglene, derunder innføring av erstatningsansvar, har også blitt påpekt av enkelte advokater.¹⁶⁶

¹⁶⁶ <http://www.selmer.no/no/nyhet/bruker-nabolovent-for-a-stanse-store-byggeprosjekter> (Lest 2. mai 2017)

Et åpenbart motargument er at en slik erstatningsregel kan virke avskrekkende for den berørte nabo. Granneskjønn er fra før ikke benyttet i noen utbredt grad og en innstramning i form av et objektivt økonomisk ansvar tilsvarende det ved midlertidig forføyning, vil etter all sannsynlighet gjøre at det blir mindre benyttet. Granneskjønn er også grunnleggende forskjellig fra midlertidig forføyning ved at det er en særskilt prosessform forbeholdt naboer og de skal ha mulighet til å benytte seg av en rimeligere måte å løse nabotvister enn ordinære søksmål.

Videre vil en slik lovendring ramme noe ulikt og uforholdsmessig ettersom det bare er tiltakshaver som vil dra nytte av et slikt erstatningsansvar. Utover saksomkostninger til retten vil ikke tiltakshaver måtte bære kostnader ved å stevne inn naboene for å få avklaring på et tiltak. Saksomkostningene vil være beskjedne i forhold til kostnadene ved en ordinær rettergang senere, samt at tiltakshaver da har sikret seg selv ved at krav om retting er avskåret og et erstatningskrav mest sannsynlig vil lempes. Min mening er imidlertid at slik granneskjønn praktiseres i dag vil argumentene for å innføre et erstatningsansvar veie tyngst, da dette følgelig vil styrke selve formålet med granneskjønn – å forhindre at skader eller ulemper oppstår ved å kunne påvirke eller stanse et tiltak før det igangsettes. Blir et tiltak tillatt under saksbehandlingen, vil skjønnet ikke lenger ha noen rettsvirkning. Erstatningsansvar for de kostnadene som stansing medfører dersom skjønnet ikke fører frem, synes da som et hensiktsmessig botemiddel som sørger for at tiltaket i større grad blir vurdert på sine egne premisser – hvorvidt det vil være lovstridig. En erstatningsregel må imidlertid ikke gå videre enn den ved midlertidig forføyning, slik at hvor granneskjønn påberopes overfor tiltak som påstås i strid med miljøhensyn må det kreves uaktsomhet eller misbruk av regelverket for at saksøker skal bli erstatningsansvarlig.

7 KILDER

7.1 Litteraturliste

7.1.1 Bøker

- Backer, Inge Lorange, *Rettslig interesse for søksmål, skjønn og klage – særlig ved naturinngrep* (Oslo 1984) - (Backer, 1984).
- Backer, Inge Lorange, *Innføring i naturressurs- og miljørett*, 5. utgave (Oslo 2012) – (Backer, 2012)
- Baldersheim, Erlend, *Reglar om fast eigedom* (Oslo 2010) – (Baldersheim, 2010).
- Brekken, Ola, m.fl., *Vannressursloven – kommentarutgave* (Oslo 2001) - (Brekken, 2001).
- Bugge, Hans Chr., *Lærebok i miljøforvaltningsrett*, 4. utgave (Oslo 2015) - (Bugge, 2015).
- Bull, Kirsti Strøm og Nikolai K. Winge, *Fast Eiendoms Rettsforhold*, 2. utgave (Oslo 2015).
- Eckhoff, Torstein og Jan E. Helgesen, *Rettskildelære*, 5. utgave (Oslo 2011).
- Falkanger, Thor og Aage Thor Falkanger, *Tingsrett*, 8. utgave (Oslo 2016) - (Falkanger, 2016).
- Flock, Hans, *Midlertidig sikring – arrest og midlertidig forføyning* (Oslo 2011) - (Flock, 2011).
- Hov, Jo, *Innføring i prosess I-II* (Oslo 2009) - (Hov, 2009).
- Knudsen, Øystein, *Innføring i ekspropriasjons- og skjønnsrett* (Oslo 1997).
- Kolrud, Helge Jakob og Olav Perland, *Nabolooven (Lov om rettshøve mellom grannar av 16. juni 1961 nr. 15)* (Oslo 1995) (forkortet: *Kolrud og Perland, 1995*).
- Lilleholt, Kåre, *Knophs oversikt over Norges rett*, 14. utgave (Oslo 2014).
- Mo, Einar, *Faste eiendommers rettsforhold* (Oslo 2017)
- Røhnebæk, Ørnulf, *Miljø og jus – oversikt over norsk miljørett med innføring i jus og forvaltningsrett* (Oslo 1995) - (Røhnebæk, 1995).
- Skoghøy, Jens Edvin A., *Tvisteløsning – Domstoler, søksmål, saksbehandling og bevis*, 2. utgave (Oslo 2014) – (Skoghøy, 2014).
- Taraldrud, Karen Eg, *Oversikt over rettigheter til fast eiendom* (Oslo 2016) – (Taraldrud, 2016).

- Tyrèn, Carl Wilhelm, *Plan og bygningsloven - kommentarutgave*, (Oslo 2010)

7.1.2 Tidsskrifter

- Backer, Inge Lorange, «Domstolene og miljøet», *Lov og Rett*, 1993, s. 451-468.
- Fleischer, Carl August, «Forholdet mellom granneloven og en tillatelse etter bygningsloven – En kommentar til kommuneadvokat Audvar Os' innlegg om lov kollisjon i Lov og Rett 1976 s. 234», *Lov og Rett*, 1976, s. 465-470.
- Os, Audvar, «Et tilfelle av lov kollisjon: bygningsloven-granneloven», *Lov og Rett*, 1976, s. 234.
- Myklebust, Ingunn Elise og Marianne Reusch, «Private rettsforhold i byggesaksbehandlingen», *Lov og Rett*, 2015, side 287-304 (*forkortet Myklebust og Reusch, 2015*).
- Sandvik, Tore, «Bygningslov og privatrett», *Institutt for offentlig retts skriftserie*, Skrift nr. 1 1978.

7.1.3 Øvrig litteratur

- Andenæs, Mads Henry, «Bygningslovgivningen og eiendomsretten», Stensilserie, Institutt for privatrett, Universitetet i Oslo nr. 100, 1985.
- Nyhus, Øystein Nore, «Norsk Lovkommentar», www.rechtsdata.no, Plan- og bygningsloven, note 635 og note 637 (sist revidert 1. oktober 2016) (lest 2. mai 2017)

7.2 Lover

- Kongeriket Norges Grunnlov (Grunnloven).
- Lov 27. mai 1887 nr. 1 (*opphevet*)
- Lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker (skjønnsprossloven).
- Lov 16. juni 1961 nr. 15 om rettshøve mellom grannar (grannelova).
- Lov 13. mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall (forurensningsloven).
- Lov 24. november 2000 nr. 84 om vassdrag og grunnvann (vannressursloven).
- Lov 20. mai 2005 nr. 28 om straff (straffeloven)
- Lov 17. juni 2005 nr. 90 om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven).

- Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven).
- Lov 19. juni 2009 nr. 100 om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven).

7.3 Forarbeider

- NUT 1957:3 Rådsegn 2 – Om eigendomsretten i grannehøve.
- NUT 1977: 1 Utkast til lov om vern mot forurensning og forsøpling med motiver.
- NOU 1982 nr. 19 Generelle lovregler om erstatning for forurensningsskade.
- Ot.prp. nr. 24 (1960-1961) Om lov om rettshøve mellom grannar.
- Ot.prp. nr. 11 (1979-1980) Om lov om vern mot forurensninger og om avfall (Forurensningsloven).
- Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) Om lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (byggesaksdelen).

7.4 Rundskriv, forskrift og offentlige uttalelser

- Rundskriv fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet, H-2015-8, publisert 26. juli 2015.
- Uttalelse fra Justisdepartementet til Kommunaldepartementet, 20. september 1991, 5741/1990, 2674/1990. Om forholdet mellom granneloven og plan- og bygningsloven. Vurdering av ønskeligheten av lovendringer.
- Forskrift om byggesak (byggesaksforskriften) (SAK 10), ikrafttredelse 1. juli 2010, 1. januar 2013.

7.5 Rettsavgjørelser

7.5.1 Høyesterettsavgjørelser

- Rt. 1965 s. 310 «Riften Skytterlag»
- Rt. 1965 s. 933
- Rt. 1974 s. 122
- Rt. 1981 s. 343 «Bybru»
- Rt. 1997 s. 1415 - HR-1997-469-K
- Rt. 1998 s. 903 - HR-1998-292-K
- HR-2010-16-U

- Rt. 2015 s. 385 - HR-2015-787-A

7.5.2 Underrettspraksis

- Agder lagmannsrett - LA-1985-143
- Agder lagmannsrett - LA-2011-20446
- Borgarting lagmannsrett - LB-1995-2471
- Borgarting lagmannsrett - LB-2008-127601
- Borgarting lagmannsrett - RG-2009-1191 - LB-2008-196008
- Borgarting lagmannsrett - LB-2011-85208
- Borgarting lagmannsrett - LB-2016-109930
- Eidsivating lagmannsrett - LE-1987-699
- Eidsivating lagmannsrett - LE-1991-579
- Frostating lagmannsrett - RG 1970 s. 45
- Frostating lagmannsrett - RG 1986 s. 109
- Frostating lagmannsrett - LF-1998-127
- Frostating lagmannsrett - LF-2006-26839
- Gulating lagmannsrett - LG-1996-616
- Gulating lagmannsrett - LG-1996-618
- Gulating lagmannsrett - LG-1999-1231
- Gulating lagmannsrett - RG 2003 s. 376 – LG-2001-1340
- Gulating lagmannsrett - LG-2006-82832
- Gulating lagmannsrett - LG-2007-178721
- Gulating lagmannsrett - LG-2014-172200
- Bergen byrett - RG 1986 s. 550
- Flekkefjord byrett - RG 1975 s. 421
- Kristiansand byrett - RG 1974 s. 16
- Lofoten herredsrett - RG 1973 s. 173
- Nord-gudbrandsdal herredsrett - RG 1972 s. 122
- Oslo tingrett - TOSLO-2010-140558

7.6 Nettsteder

- Domstolsadministrasjonens årsstatistikk over innkomne saker til tingrettene (Lest 2. mai 2017):
<https://www.domstol.no/globalassets/upload/da/internett/domstol.no/domstoladministrasjonen/statistikk/statistikk-2016/arsstatistikk--forsteinstans-2016.pdf>
- Artikkel om granneskjønn fra advokatfirmaet Selmers hjemmeside (Lest 2. mai 2017):
<http://www.selmer.no/no/nyhet/bruker-nabolooven-for-a-stanse-store-byggeprosjekter>

7.7 Øvrige kilder

- Stortingsmelding, Meld. St. 25 (2015-2016) Kraft til endring – Energipolitikken mot 2030