



UiT Norges arktiske universitet

Det juridiske fakultet

## **Løsning av nabetvister vedrørende trær og hekker etter grannelova §§ 3 og 2**

En kartleggingsanalyse basert på underrettspraksis fra de siste 30 år

Ingvild Emmelie Olsen Gaarden

Masteroppgave i rettsvitenskap JUR-3902 Høst 2020

# Innholdsfortegnelse

1	Innledning.....	1
1.1	Tema og problemstilling.....	1
1.2	Bakgrunn og aktualitet.....	2
1.3	Rettskildematerialet og metode .....	2
1.3.1	Særlig om underrettspraksis som rettskildefaktor .....	3
1.4	Avgrensning.....	4
1.5	Videre fremstilling.....	4
2	Kort om sentrale hensyn.....	5
2.1	Interesser på flere plan – noen utgangspunkter .....	5
2.2	Hensyn til naturmangfoldet .....	6
2.3	Stedet og stedsforholdene .....	7
2.4	Nabovennskapet og god naboskikk .....	7
2.5	Eiendomsutnyttelsen.....	8
3	Kort oversikt over sanksjoner – hvilke krav kan rettes? .....	8
4	Materiell oversikt over de sentrale ansvarsbestemmelsene.....	10
4.1	Innledningsvis.....	10
4.2	Granelova § 3 – spesialbestemmelsen .....	10
4.2.1	Introduksjon .....	10
4.2.2	Anvendelsesområdet .....	10
4.2.3	Vilkår – vurderingsmomentene .....	11
4.3	Granelova § 2 – hovedbestemmelsen .....	15
4.3.1	Introduksjon .....	15
4.3.2	Anvendelsesområdet .....	16
4.3.3	Vilkår – vurderingsmomentene.....	16
5	Analyse og vurdering av forståelsen og anvendelsen av gl. §§ 3 og 2 i rettspraksis .....	20
5.1	Innledningsvis.....	20

5.2	Hvordan tolker og anvender domstolen gl. § 3 i praksis? .....	21
5.2.1	Innledningsvis .....	21
5.2.2	Hvordan tolkes vilkåret om «skade eller serleg ulempe» av domstolen? .....	21
5.2.3	Betydningen av kumulasjon av ulemper for tålegrensen – særlig sett opp mot kvalifikasjonsvilkåret «serleg» .....	28
5.2.4	Justeres tålegrensen etter forhold ved eiendommen? .....	29
5.2.5	Hvordan tolkes vilkåret om at et tre eller en hekk må være «nemnande om å gjera» for eier eller naturmangfoldet på stedet av domstolen? .....	32
5.2.6	Hvilke rettingskrav kan kreves ved brudd på gl. § 3? .....	38
5.2.7	Oppsummering .....	39
5.3	Hvordan tolker og anvender domstolen gl. § 2 i praksis? .....	40
5.3.1	Innledningsvis .....	40
5.3.2	Hvordan tolkes vilkåret om «urimeleg eller uturvande» til skade eller ulempe av domstolen? .....	41
5.3.3	Betydning av kumulasjon av ulemper for tålegrensen .....	44
5.3.4	Betydningen av forhold ved eiendommen for tålegrensen .....	44
5.3.5	Betydningen av hensynet til naturmangfoldet .....	45
5.3.6	Oppsummering .....	46
5.4	Er grannelovas bestemmelser fraveket ved avtale? .....	46
5.5	Kan innsigelser etter grannelova tapes grunnet passivitet? .....	47
5.6	Sammenligning av gl. § 3 og gl. § 2 .....	49
5.6.1	Interesseavveining også etter gl. § 3? .....	49
5.6.2	Ventelig- og vanlighetsvurderinger også etter gl. § 3? .....	50
5.6.3	Er det ulikheter i tålegrensen etter gl. §§ 3 og 2? .....	51
5.6.4	Behov for gl. § 3? .....	52
6	Avslutning .....	53
	Referanseliste .....	56

# 1 Innledning

## 1.1 Tema og problemstilling

Temaet for avhandlingen er løsning av nabotvister vedrørende trær og hekker etter grannelova (gl.).<sup>1</sup> Med «nabotvister» siktes det til rettslige konflikter mellom naboer. Denne typen konflikter reguleres av gl. §§ 3 og 2 som setter begrensninger på eiers faktiske rådighet over egen eiendom. Grannelova § 3 er en spesialbestemmelse som regulerer konflikter knyttet til særlig nærstående tre, og er derfor særlig aktuell for denne avhandlingen. Grannelovas hovedbestemmelse som følger av § 2 er også relevant, da det er denne bestemmelsen som stadfester den alminnelige tålegrensen i naboforhold og det naborettslige ansvaret.

Et naboforhold har det særtrekk at tiltak på en eiendom i mange tilfeller vil ha uønskede effekter på en eller flere andre naboeiendommer.<sup>2</sup> Avhandlingen fokuserer på konflikter om trær og hekker, og slike konflikter er som oftest mellom naboeiendommer som grenser mot hverandre. Med «nabo» i grannelova siktes det ikke bare til tilgrensende eiendommer, men enhver eiendom som blir negativt påvirket av tiltak på en annen eiendom. Naboretten befinner seg på privatretts område og tilhører fagområdet for fast eiendoms tingsrett. Det naboretten regulerer er grensene for hva en eier kan gjøre på sin eiendom og hva en nabo må tåle.<sup>3</sup> Grannelova oppstiller derfor tålegrenser og spørsmålene avhandlingen reiser regulerer det privatrettslige forholdet mellom naboer.

Avhandlingens formål er å avklare hvordan nabotvister om trær og hekker etter gl. §§ 3 og 2 løses av domstolene, basert på en kartleggingsanalyse av underrettspraksis fra de siste 30 år. De rettslige vurderingene i gl. §§ 3 og 2 er meget skjønsmessig utformet. En sentral problemstilling å drøfte er derfor hvilke hensyn som skal vektlegges i de rettslige vurderingene etter bestemmelsene i praksis. Det er viktig å redegjøre for relevante hensyn og deres vekt, da rettskildene og de konkrete vurderingstemaene er skjønsmessige. Slik vil jeg besvare avhandlingens tema og avklare hva som er avgjørende for løsningen av nabotvister om trær og hekker.

Det må videre undersøkes hvilke terskler som er gitt etter gl. §§ 3 og 2 for å stadfeste når

---

<sup>1</sup> Lov 16. juni 1961 nr. 15 om rettshøve mellom grannar (grannelova – gl.).

<sup>2</sup> Endre Stavang og Geir Stenseth, *Fast eiendoms tingsrett*, Gyldendal, Oslo 2016, s. 139.

<sup>3</sup> Thor Falkanger, *Fast eiendoms rettsforhold*, 5. utgave, Universitetsforlaget, Oslo 2016, s. 308.

tålegrensene er overskredet. Når tålegrensen er overskredet beror i stor grad på hvordan bestemmelsene er anvendt og tolket i rettspraksis.

## 1.2 Bakgrunn og aktualitet

Samfunnsutviklingen i dag går stadig mot mer sentralisering. Dette fører til at vi bor tettere på hverandre og at trær og hekker i større grad skaper ulemper for naboen. Eksempelvis ved å hindre utsikt eller skape skygge. En stadig økende livskvalitet fører videre til at vi stiller høyere krav til boligen vår og egenskaper som utsikt og solforhold er i dag viktige.

Etter en undersøkelse gjort for Gjensidige i mai 2019 fremgår det at en av tre har hatt en konflikt med naboen og at den nest vanligste konflikten gjaldt trær og beplantning.<sup>4</sup>

Nabotvister om trær og hekker fremstår, i likhet med grannelovas vilkår, som meget skjønnsmessige og konkrete i hvert typetilfelle. Med dette som utgangspunkt kan det tidvis foreligge mye usikkerhet til hva som er tillatt etter grannelova og hva som ikke er det. For privatpersoner vil den rettslige løsningen på slike tvister ikke alltid være åpenbar eller enkel å løse uten advokathjelp. Nabokonflikter om trær og hekker er følgelig ofte oppe for behandling i domstolene.

Dagens coronasituasjon har ført til at vi tilbringer mer tid hjemme enn før, og mange jobber hjemmefra. Dette har blitt anført av Huseiernes Landsforbund som et moment som kan føre til at vi i tiden fremover ser en økning av nabotvister.<sup>5</sup> Hvordan nabotvister om trær og hekker løses er følgelig et særlig aktuelt tema å avklare.

En ytterligere begrunnelse for valg av tema er den nylig rettskraftige dommen LB-2018-68050 hvor hensynet til naturmangfoldet i gl. § 2 for første gang ble ilagt betydelig vekt i interesseavveiningen mellom eier av trær og naboen. Det er særlig aktuelt å undersøke om dette hensynet har fått en ny realitet og om det for fremtiden har en viktigere rolle enn før.

## 1.3 Rettskildematerialet og metode

Det rettslige utgangspunktet for drøftelsene i denne avhandlingen vil følge av gl. §§ 3 og 2. Det er disse bestemmelsene som stadfester den spesielle tålegrensen, jf. gl. § 3 og den

---

<sup>4</sup> «1 av 3 har vært i konflikt med naboen – våren er høysesong», Gjensidige, 2. mai 2019, <https://www.gjensidige.no/konsern/presse#/pressreleases/1-av-3-har-vaert-i-konflikt-med-naboen-vaaren-er-hoysesong-2867286> (08.09.20)

<sup>5</sup> «Frykter mer hjemmetid kan føre til flere nabokrangler», NRK, 27. april 2020, <https://www.nrk.no/norge/frykter-mer-hjemmetid-kan-fore-til-flere-nabokrangler-1.14997803> (08.09.20)

alminnelige tålegrensen, jf. gl. § 2 i naboforhold i konflikter vedrørende trær og hekker. Det klassiske spørsmålet i slike konflikter er «når kan du kreve at naboens tre eller hekk skal fjernes eller beskjæres?». Løsningen beror på gl. §§ 3 og 2.

Naboretten fremstår som et noe fragmentert rettsområde ved at grannelovas ordlyd må suppleres med forarbeider, rettspraksis, juridisk teori og ulovfestede reelle hensyn for å kunne løse tvistene. På den annen side er det ikke mangel på kilder vedrørende nabotvister om trær og hekker. En viktig kilde for avhandlingen vil være rettspraksis, da dette er kilden hvor domstolen anvender og tolker gl. §§ 3 og 2. Rettspraksis er følgelig kilden som viser hvordan nabotvister om trær og hekker løses, som er avhandlingens formål å avklare.

### **1.3.1 Særlig om underrettspraksis som rettskildefaktor**

Et metodisk særtrekk og en utfordring ved denne avhandlingen knytter seg til bruken av underrettspraksis som rettskildefaktor. Med «rettskildefaktor» menes de kilder rettsanvendere og dommere kan legge vekt på i avgjørelsen av rettsspørsmål.<sup>6</sup> Fra vedtakelsen av grannelova i 1961 frem til i dag har det ikke vært noen tvister oppe for Høyesterett om avhandlingens tema. Det er dog rikholdig rettspraksis fra ting- og lagmannsrettene vedrørende konflikter om trær og hekker etter gl. §§ 3 og 2.

Det er i teorien knyttet uenigheter til hvorvidt underrettspraksis kan representere en rettskildefaktor. Skoghøy argumenterer for at det kun er avgjørelser fra Høyesterett som i siste instans representerer endelige og autorative rettskildefaktorer ved fastleggelsen av norsk rett.<sup>7</sup> Med begrepet «autorative rettskilder» sikter Skoghøy til «[k]ilder som bygger på myndigheten til å bestemme hva som er gjeldende rett».<sup>8</sup> På den annen side mener Nygaard at løsningen underrettspraksis har i alle fall burde ha en viss interesse, særlig på områder uten Høyesterettspraksis.<sup>9</sup>

En konsekvens av at det i denne avhandlingen skal undersøkes hvordan nabotvister om trær og hekker etter grannelova løses, er at det i mangel av Høyesterettsavgjørelser om teamet, må undersøkes hvordan konfliktene er løst i underrettspraksis. På den ene siden er det usikkert om Høyesterett vil følge løsningene fra lavere domstoler, og avgjørelsene kan ikke sies å ha

---

<sup>6</sup> Jon Gisle, Gisle, Jon, «rettskildefaktor» i Store norske leksikon, 27. juni 2017, <http://snl.no/rettskildefaktor> (08.09.20)

<sup>7</sup> Jens Edvin A. Skoghøy, *Rett og rettsanvendelse*, Universitetsforlaget, Oslo 2018, s. 40.

<sup>8</sup> Jens Edvin A. Skoghøy, *Rett og rettsanvendelse*, Universitetsforlaget, Oslo 2018, s. 38.

<sup>9</sup> Nils Nygaard, *Rettsgrunnlag og standpunkt*, 2. utgave, Universitetsforlaget, Oslo 2017, s. 210.

prejudikatsverdi. På den annen side mener både Skoghøy og Nygaard at underrettspraksis kan være uttrykk for gjeldende rett, hvis den har dannet grunnlaget for en konsistent praksis.<sup>10</sup> Dette er en metodisk underproblemstilling som også vil undersøkes og analyseres i avhandlingen.

## 1.4 Avgrensning

Nabokonflikter om trær og hekker kan også løses etter gl. § 12, men avhandlingen vil ikke fokusere på denne bestemmelsen. Begrunnelsen bak avgrensningen er at gl. § 12 er en spesialbestemmelse med et avgrenset og bestemt anvendelsesområde. Grannelova § 12 hjemler en selvtekstsrett for nabo til å kutte eller skjære av trær, greiner og røtter som stikker inn på hans eiendom og som er til skade eller ulempe. Bestemmelsens innhold er lite tvilsomt. Det er derfor mer interessant å undersøke hvordan nabotvister vedrørende trær og hekker som ikke stikker inn på naboen eiendom løses etter gl. §§ 3 og 2, da det er disse bestemmelsene som regulerer generelt når tålegrensen i naboforhold er overskredet. Videre er det av hensyn til det store omfanget av underrettspraksis om avhandlingens tema avgrenset til dommer fra de siste 30 år, herunder perioden 1990-2020.

## 1.5 Videre fremstilling

Tematikken reiser en rekke problemstillinger. I første rekke gjøres det i kapittel 2 rede for lovfestede og ulovfestede hensyn som er relevante og sentrale for løsningen av nabotvister. Deretter vil det i kapittel 3 gjøres rede for hvilke sanksjoner som kan pålegges etter grannelova, som bakgrunn for den videre drøftelsen under kapittel 4-5 om når en nabo kan fremme krav. Herunder vil det under kapittel 4 gis en oversikt over det materielle innholdet i spesialbestemmelsen i gl. § 3 og hovedbestemmelsen i gl. § 2, for å stadfeste hvilke tålegrenser som foreligger i naboforhold.

I kapittel 5 vil jeg foreta en kartleggingsanalyse og vurdering av bestemmelsene med utgangspunkt i hvordan bestemmelsene er tolket og anvendt i rettspraksis. Herunder vil gl. §§ 3 og 2 bli sammenlignet for å belyse forholdet mellom dem. Det skal blant annet undersøkes om bestemmelsene overlapper eller om man alltid kan falle tilbake på hovedbestemmelsen i gl. § 2 hvis krav etter spesialbestemmelsen ikke fører frem.

---

<sup>10</sup> Jens Edvin A. Skoghøy, *Rett og rettsanvendelse*, Universitetsforlaget, Oslo 2018, s. 38 og Nils Nygaard, *Rettsgrunnlag og standpunkt*, 2. utgave, Universitetsforlaget, Oslo 2017, s. 210.

Det vil også i kapittel 5 bli sett på hvilken utvikling som har pågått i rettspraksis over tid, for å undersøke den metodiske problemstillingen vedrørende om underrettspraksis har dannet grunnlag for en konsistent praksis. Hvis dette besvares bekreftende vil løsningene lagt til grunn av lagmannsrettene kunne ha betydning i fremtiden, hvis en nabotvist vedrørende trær og hekker etter grannelova kommer opp for Høyesterett.

Avslutningsvis i kapittel 6 vil hovedresultatene bli presentert og vurdert.

## **2 Kort om sentrale hensyn**

### **2.1 Interesser på flere plan – noen utgangspunkter**

I løsningen av nabokonflikter er det flere hensyn som er sentrale. En overordnet grunnleggende tanke bak grannelova kan sies å være at friheten en eier har til å gjøre hva en vil på sin eiendom, slutter der naboens frihet begynner. Dette er tålegrensene i grannelova en konsekvens av, men ved vurderingen av tålegrensene er det interesser på flere plan.

I vurderingen av om tålegrensene i grannelova er overskredet er det i første rekke individuelle interesser som er sentrale. Dette er interesser knyttet til tiltakshaver, her tre- eller hekkeier, og nabo. For tiltakshaver kan treet eller hekken ha en betydelig estetisk verdi eller affeksjonsverdi. Eksempelvis ved at treet har stått på eiendommen i flere tiår. For naboen vil sentrale interesser eksempelvis være sol- og lysforhold på eiendommen. Det er en slik interesseavveining mellom tiltakshaver og nabo som skal tas etter gl. § 2 i vurderingen av om et tiltak er urimelig eller unødig til skade eller ulempe.

Grannelova befinner seg som nevnt på privatrettens område, og det er derfor naturlig at de individuelle private interessene er sentrale i vurderingene. Nabotvister har også en offentligrettslig side ved seg. Dette vises for det første ved at offentligrettslige reguleringer etter plan- og bygningsloven<sup>11</sup> legger bånd på eiendomsutnyttelsen. Den offentligrettslige side kommer også frem i selve grannelova ved at miljøinteresser og hensynet til naturmangfoldet skal vektlegges i vurderingene etter gl. §§ 3 og 2. Det er derfor også interesser på et samfunnsmessig plan som får betydning for løsningen av konfliktene.

De individuelle og samfunnsmessige interessene og hensynene som er avgjørende for løsningen av konfliktene vil ofte krysse hverandre. Nabokonflikter som i utgangspunktet ser

---

<sup>11</sup> Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven – pbl.).



ut til å være private topartskonflikter, vil derfor i realiteten kunne være trepartskonflikter hvor samfunnet og naturmangfoldet kommer inn som en tredjepart.<sup>12</sup> Det vil også kunne være vanskelig å veie hensynene mot hverandre i konkrete tilfeller for å avgjøre hvilke som skal gis størst vekt. Dette er et spørsmål som er særlig sentralt å avklare videre i avhandlingen.

Etter grannelovas forarbeider er det tre sentrale legislative hensyn bak rettsreglene.<sup>13</sup> I det følgende vil det gjøres nærmere rede for hensynet til naturmangfoldet som følger direkte av ordlyden i gl. §§ 3 og 2, og de tre bærende legislative hensynene i naboretten som får betydning ved løsningen av nabo tvister om trær og hekker.

## 2.2 Hensyn til naturmangfoldet

I 2009 ble naturmangfoldloven<sup>14</sup> vedtatt og vedtakelsen medførte endringer i grannelova. Lovendringen medførte at det ble inntatt en tredjepart i nabo tvister – naturmangfoldet. Med «naturmangfold» menes etter nml. § 3 bokstav i «biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold, som ikke i det alt vesentlige er et resultat av menneskers påvirkning». Etter ordlyden omfattes de aller fleste aspekter ved naturen som ikke i hovedsak er skapt av mennesker. Følgelig har hensynet til naturmangfoldet et vidt anvendelsesområde.

Det følger av gl. § 3 at hvis det er «nemnande om å gjera for eigaren eller for naturmangfaldet på staden» skal omtvistet tre eller hekk stå, selv om det representerer en skade eller særlig ulempe for nabo. Etter gl. § 2 ble «omsynet til naturmangfaldet på staden» tatt inn som et hensyn i vurderingen av hva som er urimelig eller unødig til skade eller ulempe på naboeiendom. Hensynet til naturmangfoldet kan påberopes av grunneier, men også selvstendig av retten da naturmangfoldet er en allmenn interesse.<sup>15</sup>

I nabo tvister om trær og hekk kan hensynet til naturmangfoldet få betydning på flere måter.<sup>16</sup> For det første kan treet eller hekken i seg selv være viktig for naturmangfoldet på stedet. Eksempelvis ved å være reirplass for sjeldne fuglearter.

---

<sup>12</sup> «Ny dom kan bremse nabokrangler om trær», NMBU, 8. juni 2020, <https://www.nmbu.no/aktuelt/node/40516> (16.09.20)

<sup>13</sup> NUT 1957:3 Rådsegn 2 – Om eige domsretten i granne høve (Rådsegn 2) s. 16–18.

<sup>14</sup> Lov 19. juni 2009 nr. 100 om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven – nml.).

<sup>15</sup> Ot.prp. nr. 52 (2008-2009) Om lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) s. 458.

<sup>16</sup> Ot.prp. nr. 52 (2008-2009) s. 458–459.

For det andre omfattes også hensynet til naturmangfoldet i kulturlandskapet. Med «kulturlandskap» menes landskap som er påvirket av eller laget av mennesker.<sup>17</sup> Gamle trær og hekker kan ha viktig estetisk verdi for områdets kulturlandskap eller ha betydelig kulturhistorisk verdi for et område. Småhusplanen i Oslo har blant annet et slikt bevarende formål for større trær som gir området verdi og karakter.<sup>18</sup> Grannelova har også, ved å ha inkorporert hensynet til naturmangfoldet i bestemmelsenes ordlyd, et bevarende formål ovenfor naturen.

## 2.3 Stedet og stedsforholdene

Det som setter grunnlaget for tålegrensen i naboforhold er stedet og stedsforholdene.<sup>19</sup> Med «stedsforhold» siktes det til aspekter ved stedet eiendommen er lokalisert.

Reguleringsplaner fastsetter hva et område kan brukes til, hva som er vernet og hva som kan bygges på stedet.<sup>20</sup> Det som er lov på et sted kan være ulovlig et annet sted. Når du velger å bosette deg et sted godtar du flere av stedsforholdene. For eksempel hvis du velger å kjøpe leilighet ved en park kan det bli vanskelig å senere fremme krav om at flere av parkens trær må felles fordi de skygger for solen inn i stuen din. Disse forholdene ved stedet godtok du i stor grad når du valgte å kjøpe leiligheten. Dette gjelder dog ikke absolutt, og krav kan fremmes om trærne innebærer at tålegrensen etter grannelova er overskredet.

## 2.4 Nabovennskapet og god naboskikk

Sivillovbokutvalget fremhevet i forarbeidende til grannelova hensynet til nabovennskapet og god naboskikk.<sup>21</sup> Et naboforhold er et særegent forhold. Naboer lever side om side og må forholde seg til hverandre. Et naboforhold kan sies å grunne på en tanke om samarbeid og samhold, som var viktige verdier i det gamle bondesamfunnet. I dag ser man ikke like mye til samarbeid mellom naboer som man gjorde før, men nabovennskap og hensynet til trivsel er likevel viktige hensyn å ha med i vurderingen når nabokonflikter skal løses.

Særlig fører nærheten mellom naboer til at det er ønskelig at de kommer til enighet selv før

---

<sup>17</sup> Magne Bruun, Bruun, Magne, «kulturlandskap» i Store norske leksikon, 10. august 2020, <https://snl.no/kulturlandskap> (23.11.20)

<sup>18</sup> Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen) S-4220 § 3, jf. §§ 6.1, 6.5 og 6.7.

<sup>19</sup> Rådsegn 2 s. 16–17.

<sup>20</sup> Pbl. § 12-1.

<sup>21</sup> Rådsegn 2 s. 17.

konflikter inntreffer. Oppnås ikke enighet risikerer naboene å måtte leve videre med en løsning fastsatt av en domstol som kan bli «dårligere» for en eller begge av dem. Grannelovas regler har derfor en konfliktforebyggende funksjon. Eksempelvis må det sendes ut nabovarsel etter gl. § 6 før større tiltak som kan være til skade eller ulempe iverksettes. Grannelova har også konfliktløsende regler, som for eksempel gl. § 12 som gir nabo rett til å kutte tre, greiner eller røtter som stikker inn på hans eiendom. Også gl. §§ 3 og 2 er konfliktløsende regler.

## **2.5 Eiendomsutnyttelsen**

En sentral del av eiendomsretten er retten til å bruke og råde over sin egen eiendom. I grannelova tilsier hensynet til eiendomsutnyttelse at en eier burde få utnytte sin eiendom slik han selv vil og dermed til det som er til mest nytte for samfunnet.<sup>22</sup> Dette hensynet berører derfor både det individuelle plan og det samfunnsmessige plan. Med «eiendomsutnyttelse» siktes det til den økonomiske utnyttelse og bruksnytelsen.

Den økonomiske utnyttelsen vil påvirke hvilken økonomisk verdi eiendommen har. Eksempelvis kan en eier ønske å plante skog på eiendommen for senere hogst og salg, og på den måten utnytte eiendommen økonomisk. For nabo kan skogen hindre utsikt, som kan føre til lavere markedsverdi for hans tomt. Dette har en side mot bruksnytelsen ved at eier også skal bo og leve på eiendommen. Et tre eller en hekk kan skape ulemper for naboers bruksnytelsen på flere måter, ofte ved å skygge for sol eller hindre utsikt.

## **3 Kort oversikt over sanksjoner – hvilke krav kan rettes?**

Etter gl. § 1 gjelder grannelova så langt annet «ikkje fylgjer av avtale eller serlege rettshøve». Etter ordlyden er loven deklarasjonsrett og kan fravikes ved avtale eller annet særlig rettshøve mellom partene, for eksempel hevd. Dette er naturlig da grannelova befinner seg på privatrettens område som er preget av privat autonomi og avtalesfrihet. Naboer kan avtale seg imellom at naboeiendommen kan påføres større skade eller ulempe enn det som følger av grannelovens tålegrenser. Treeier kan eksempelvis inngå servituttavtale med nabo for å verne trær i sin hage. En tinglyst servituttavtale vil fungere som en privat fredning av trær og kan sikre at de ikke toppes eller felles i fremtiden som følge av anførsler om tapt utsikt eller skyggeeffekter. Slike avtaler inngås på den annen siden trolig ikke så ofte.

---

<sup>22</sup> Rådsegn 2 s. 17–18.

I tilfeller hvor det ikke foreligger avtale, og tre eller hekk strider med gl. §§ 3 eller 2, har grannelova generelle sanksjonsregler i §§ 9 og 10 som regulerer hvilke krav krenket nabo kan rette.

Hovedregelen etter gl. § 10 første ledd første punktum er at naboer har krav på at tilstander som strider med gl. §§ 3 eller 2 skal bli rettet. Etter ordlyden i gl. § 10 etableres det en plikt for tiltakshaver til å rette det tiltaket eller den virksomheten på hans eiendom som representerer en overtredelse av grannelovas regler. Retting innebærer ikke nødvendigvis at det ulovlige i sin helhet forsvinner. Det er tilstrekkelig at rettingen bringer skaden eller ulempen fra tiltaket under tålegrensen i gl. §§ 3 eller 2.<sup>23</sup> I tilfeller hvor det er trær som representerer det ulovlige tiltaket kan retting innebære at treet i sin helhet fjernes, eller mindre inngripende retting som at treet toppes eller greiner kuttes. Treet må altså ikke felles for at kravet om retting skal være innfridd. Hvilket rettingskrav som er aktuelt i det konkrete tilfellet avgjøres av domstolen basert på partenes anførsler. I tilfeller hvor tre eller hekk har påført nabo økonomisk tap kan det fremmes tilleggskrav om erstatning, jf. gl. § 9.

Vederlag, jf. gl. § 10 andre ledd, gis kun i unntakstilfeller hvor utgiftene til retting er så høye at vederlag er en rimeligere sanksjon å ilegge tiltakshaver. I nabo tvister om trær og hekker vil sjeldent utgiftene til retting bli så høye at vederlagssanksjonen blir aktuell, da rettingen som oftest består i topping eller felling av trær. I områder hvor felling av trær er beskyttet av offentlig lovgivning, herunder reguleringsplaner, må det søkes om offentlig godkjenning før retting kan skje.<sup>24</sup> Blir en fellingssøknad avvist kan vederlag bli aktuelt.

Ovenfor tiltakshaver har sanksjonsreglene en konfliktforebyggende funksjon. Tiltakshaver vil i større grad avstå fra å ha ulovlig virksomhet eller tiltak på sin eiendom hvis han vet at et rettings- eller erstatningsansvar kan bli pålagt.

For nabo vil sanksjonsreglene virke konfliktløsende. Dette ved at det ulovlige tiltaket enten blir rettet og brakt under tålegrensen i gl. §§ 3 og 2, eller økonomisk kompensasjon kan bli gitt for det økonomiske tapet som følge av skadene og ulempene tiltaket har medført.

---

<sup>23</sup> Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger, *Tingsrett*, 8. utgave, Universitetsforlaget 2016, s. 442 og Stavang og Steinseth (2016) s. 145.

<sup>24</sup> Jf. for eksempel Småhusplanen.

## **4 Materielle oversikt over de sentrale ansvarsbestemmelsene**

### **4.1 Innledningsvis**

Avhandlingens formål er som nevnt å avklare hvordan nabotvister vedrørende trær og hekker løses etter grannelova. Det må derfor redegjøres for gl. §§ 3 og 2 sitt anvendelsesområde og vilkår. Dette er viktig for å kartlegge hvilke terskler bestemmelsene oppstiller for å stadfeste når det foreligger brudd.

### **4.2 Grannelova § 3 – spesialbestemmelsen**

#### **4.2.1 Introduksjon**

I følgende delkapittel skal det redegjøres nærmere for det materielle innholdet i gl. § 3 som beskytter nabo mot ulemper og skader fra særlig nærstående tre. Grannelova § 3 er en spesialbestemmelse som ble tilføyd i dagens grannelov av 1961. Tidligere grannelov av 1887 regulerte ikke tvister knyttet til tre på naboeiendom og spørsmålet var heller ikke berørt i annen lovgivning. Det var et behov for regulering av denne konflikttypen grunnet nye driftsmåter i jord- og hagebruk, samt at samfunnsutviklingen stilte høyere krav til utsikt og lysforhold i hjemmet.<sup>25</sup>

#### **4.2.2 Anvendelsesområdet**

Det følger av gl. § 3 første ledd første punktum at bestemmelsen får anvendelse på tre som står «nærare hus, hage, tun eller dyrka jord på granneeigedomen enn tredjeparten av trehøgda». Etter ordlyden oppstilles det et avstandskrav for at bestemmelsen skal komme til anvendelse. Avstandskravet er satt til en tredjedel av trehøyden og ikke en fast meterhøyde. Begrunnelsen bak dette er at den mulige ulempen eller skaden treet kan påføre nabo vokser i takt med treet's høyde.<sup>26</sup> En fast høyde i meter ville ikke tatt dette tilstrekkelig med i betraktningen. Videre er tanken bak reguleringen i gl. § 3 om særlig nærstående tre at ingen av naboene kan regne med å fullt ut få utnyttet sin eiendom helt inn til nabogrensen.<sup>27</sup>

Bestemmelsen får også anvendelse på hekk som er høyere enn to meter og som ikke regnes som gjerde, jf. gl. § 3 andre ledd. Hekker som regnes som gjerder vurderes etter

---

<sup>25</sup> Rådsegn 2 s. 21.

<sup>26</sup> Rådsegn 2 s. 28–29.

<sup>27</sup> Rådsegn 2 s. 29.

grannegjerdelova.<sup>28</sup> Hvis gl. § 3 kommer til anvendelse på hekk gjelder de samme krav som for tre etter første ledd. Det er de samme vurderingsmomentene for begge tilfeller.

Etter ordlyden «tre» omfatter bestemmelsen alle typer tre. I utgangspunktet har det derfor ingen betydning om tvisten knyttes seg til et frukttre eller et furutre. Det er videre ingen begrensninger i ordlyden til hvor på eiendommen treet er plantet eller vokser, annet enn at det ikke må stå nærmere naboens hus, hage, tun eller dyrket jord enn en tredjedel av trehøyden. Begrepet «tre» omfatter også flere trær. I rettspraksis har blant annet tvistene knyttet seg til lønnetrær<sup>29</sup>, bøketrær<sup>30</sup>, hengebjørker<sup>31</sup>, og løvtrær<sup>32</sup> for å nevne noen.

Busker og kratt omfattes ikke av begrepet «tre» og må derfor bedømmes etter den alminnelige tålegrensen i gl. § 2, hvis en nabo mener disse utgjør en skade eller ulempe for han.<sup>33</sup>

### **4.2.3 Vilkår – vurderingsmomentene**

#### **4.2.3.1 Oversikt over punkt 4.2.3**

For å kunne fjerne trær etter gl. § 3 er det etter første ledd tre kumulative vilkår som må være oppfylt. I tillegg til avstandskravet redegjort for under punkt 4.2.2, må treet eller hekken for det andre være til «skade eller serleg ulempe». Det tredje og mest sentrale vilkåret er om det er «nemnande om å gjera» for eieren eller for naturmangfoldet på stedet å ha treet stående. I tilfeller hvor tredje vilkår besvares bekreftende skal treet stå selv om det kan konstateres at det utgjør en skade eller særlig ulempe for naboen. Dette følger av forarbeidene som stadfester at bestemmelsen kun gjelder for tre som ikke er av nevneverdig betydning.<sup>34</sup> Synspunktet er også fulgt opp i rettspraksis.<sup>35</sup>

#### **4.2.3.2 Skade eller særlig ulempe**

Grannelova § 3 blir ikke aktuell før det påberopes at naboens tre eller hekk er til «skade eller serleg ulempe» på naboeiendom. Begrepene «skade» og «ulempe» må forstås likt etter gl. § 3

---

<sup>28</sup> Lov 5. mai 1961 om grannegjerde (grannegjerdelova – ggl.) § 4.

<sup>29</sup> Se for eksempel LB-2011-175583 og LB-2007-142466.

<sup>30</sup> Se for eksempel LG-2011-100479.

<sup>31</sup> Se for eksempel LA-2012-74404.

<sup>32</sup> Se for eksempel LG-2011-184155.

<sup>33</sup> Rådsegn 2 s. 21, se for eksempel LB-2014-164948 og Thor Falkanger, *Grannelova, kommentarutgave*, kapittel 3.2.2, note 10, juridika.no (lest 28. september 2020)

<sup>34</sup> Ot.prp. nr. 24 (1960-1961) s. 27.

<sup>35</sup> Se for eksempel LB-2000-2889.

og gl. § 2 da ordlyden er lik. Nygard uttaler at både økonomiske og ikke økonomiske hensyn kan komme inn i vurderingen av om skade eller særlig ulempe foreligger.<sup>36</sup>

Etter ordlyden er et tre til «skade» hvis det kan påvises negative eller ødeleggende endringer på naboeiendommen. Eksempelvis ved at greiner faller ned eller jorden tørkes ut.<sup>37</sup>

I praksis er det alternativet om at treet utgjør en «serleg ulempe» som påberopes oftest. Derfor vil dette alternativet redegjøres nærmere for videre. Vilkåret består av to vurderinger. Det må først vurderes om det foreligger en ulempe. Etter ordlyden forstås «ulempe» som negative innvirkninger på naboeiendommen. Stavang og Steinseth konkretiserer at ulemper kan være alt fra støy, lukt, skitt og estetiske ulemper.<sup>38</sup> De praktisk viktigste ulempene fra trær er tap av utsikt og skygge, men også pollen, løvnedfall og at et tre anses som stygt kan kvalifiseres som ulemper.<sup>39</sup> Hvis retten kommer til at det foreligger en ulempe, må det for det andre etter ordlyden vurderes om ulempen kvalifiseres som «serleg». Det er ikke meningen at bestemmelsen skal ramme alle mulige ulemper.<sup>40</sup> Kvalifikasjonsvilkåret høyner terskelen for når et tre eller en hekk overskrider tålegrensen i gl. § 3.

Hvorvidt det foreligger en skade eller ulempe avgjøres ikke etter naboens subjektive oppfatninger, men på bakgrunn av objektive mål.<sup>41</sup> Skaden eller ulempen treet påfører naboen må med andre ord oppleves av folk flest som en skade eller ulempe. Dette er begrunnet i at gl. § 3 skulle gjøre det lettere for naboer å vite hva som var lovlig i naboforhold i tilfeller med særlig nærstående trær.<sup>42</sup> Tanken er at objektive vurderingen vil kunne begrense antall nabo tvister.

#### **4.2.3.3 Nevneverdig betydning**

Etter gl. § 3 første ledd må treet eller hekken ikke være «nemnande om å gjera», altså av nevneverdig betydning, for treeieren eller for naturmangfoldet på stedet. Det kreves etter ordlyden kun at betydning er nevneverdig og terskelen for at slik betydning foreligger kan

---

<sup>36</sup> Mons Nygard, «Tre ved granne-eigedom», *Lov og Rett*, 1964 nr. 03, s. 97–109, på s. 107.

<sup>37</sup> Thor Falkanger, *Grannelova, kommentarutgave*, kapittel 3.4, note 21, juridika.no (lest 28. september 2020)

<sup>38</sup> Stavang og Steinseth (2016) s. 148.

<sup>39</sup> Thor Falkanger, *Grannelova, kommentarutgave*, kapittel 3.4, note 21, juridika.no (lest 28. september 2020)

<sup>40</sup> Ot.prp. nr. 24 (1960-1961) s. 25.

<sup>41</sup> Ot.prp. nr. 24 (1960-1961) s. 26.

<sup>42</sup> Rådsegn 2 s. 29.

etter ordlyden ikke sies å være høy. Vurderingen tas med utgangspunkt i en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering av betydningen for eieren og naturmangfoldet. Er treet eller hekken ikke av slik nevneverdig betydning, og det utgjør en skade eller særlig ulempe for nabo, blir retting etter gl. § 10 aktuelt.

I forarbeidene fremgår det på samme måte som for vurderingen av skade eller særlig ulempe, at vurderingen skal gjøres etter objektive mål.<sup>43</sup> Vurderingen av hva som er av nevneverdig betydning for treeier må tas med utgangspunkt i forhold som er av betydning for treeier, men ikke etter treeierens subjektive personlige meninger. Dette er likevel ikke til hinder for å kunne legge vekt på at eieren for eksempel har affeksjonsverdi til treet, selv om dette kan framstå som en subjektiv mening.<sup>44</sup> Også ideelle og rent estetiske interesser kan vektlegges så fremst de fremstår som relevante for folk flest.<sup>45</sup>

I proposisjonen fremgår det at naboens skade eller særlige ulempe skal «[v]egast mot eigarens interesser i å ha treet ståande».<sup>46</sup> Uttalelsen gir uttrykk for at det etter gl. § 3 skal foretas en interesseavveining mellom treeiers interesser i å ha treet stående og skaden eller ulempen naboen blir påført. Etter ordlyden skal det ikke foretas en slik interesseavveining. Er treet eller hekken av nevneverdig betydning for treeier, er det ikke av betydning hvorvidt nabo blir påført sterkere skade eller ulempe. Dette synspunktet er lagt til grunn i rettspraksis.<sup>47</sup> Også Bergsholm mener at siden vilkårene i gl. § 3 er kumulative legges det ikke opp til en interesseavveining.<sup>48</sup> Uttalelsen i proposisjonen må etter Nygards syn anses som en «penneglipp».<sup>49</sup>

Etter vedtakelsen av naturmangfoldloven i 2009 og tilføyelsen i gl. § 3 ble det lagt til et ytterlige alternativ til hvem treet eller hekken kan ha nevneverdig betydning for, nemlig naturmangfoldet på stedet. Også denne vurderingen må tas med utgangspunkt i objektive mål. Den nærmere vurderingen av hva som er av nevneverdig betydning for naturmangfoldet avgjøres på bakgrunn av forholdene på stedet i den konkrete sak.

---

<sup>43</sup> Rådsegn 2 s. 29.

<sup>44</sup> Ot.prp. nr. 24 s. 26.

<sup>45</sup> Se LB-2007-142466.

<sup>46</sup> Ot.prp. nr. 24 s. 26.

<sup>47</sup> Se for eksempel LB-2000-2889.

<sup>48</sup> Bergsholm (2019) s. 267.

<sup>49</sup> Nygard (1964) s. 108.



Treet kan for eksempel i seg selv være av en spesiell art og av den grunn være vernet, eller det kan ha en viktig funksjon for naturmangfoldet på stedet.<sup>50</sup> Også treet's betydning for kulturlandskapet kan vektlegges.<sup>51</sup>

Etter ordlyden av «for eieren eller for naturmangfoldet på staden» taler det for at dette er alternative subjekter. Med dette menes at etter ordlyden tyder det på at et tre kan bli stående fordi det er av nevneverdig betydning for naturmangfoldet, selv om det ikke kan påvises at det er av nevneverdig betydning for treeier. Et spørsmål som gjør seg gjeldende i denne forbindelse er om vilkåret kan sies å ha selvstendig betydning. Vil det i praksis kunne oppstå tilfeller hvor et tre ikke anses å ha nevneverdig betydning for eier, men likevel ikke kan beskjæres eller felles som følge av at det har nevneverdig betydning for naturmangfoldet på stedet? Miljøverndepartementet uttaler i forarbeidene at:

«Hensynet til naturmangfoldet kan påberopes av grunneieren selv, men fordi det er en allmenn interesse, kan retten legge vekt på naturmangfoldet uten at det er påberopt særskilt av partene i saken. Retten kan også innhente bevis og opplysninger av betydning for vurderingen.»<sup>52</sup>

I denne forbindelse vises det til, som tidligere nevnt, at i nabo tvister vil partene være nabo og tiltakshaver. Det er tiltakshaver naboen må rette sitt krav mot, men sett opp mot ordlyden i gl. § 3 kan den tale for at naturmangfoldet kan komme inn som en tredjepart hvis treet eller hekken har betydning for naturmangfoldet på stedet. Naturmangfoldet vil ikke kunne opptre som part i prosessrettslig forstand. Etter forarbeidsuttalelsen sitert ovenfor fremgår det at naturmangfoldet er et hensyn og en allmenn interesse. Det taler for at naturmangfoldet er en interesse det skal tas hensyn til, men ikke fremgår ikke eksplisitt at hensynet kan få selvstendig betydning.

Treeier trenger ikke selv å ha et behov for at treet las stå, for eksempel i form av affeksjonsverdi, men han kan ha et ønske om å la det stå ut fra natur- eller miljømessige hensyn. Eksempelvis ved at treet har en funksjon for luften på stedet og på den måte forbedrer luftkvaliteten i området, eller det kan være hjem for utsatte fuglearter. Trær og hekker suger også til seg mye vann og har en drenerende effekt for grunnen. På den måte kan trær bedre

---

<sup>50</sup> Ot.prp. nr. 52 (2008-2009) s. 457.

<sup>51</sup> Ot.prp. nr. 52 (2008-2009) s. 457.

<sup>52</sup> Ot.prp. nr. 52 (2008-2009) s. 457.

vekstforholdene i jorden, men også bidra til å hindre oversvømmelse i huset. Hensynet til naturmangfoldet vil kunne bidra til å styrke treeierens argumentasjon om hvorfor treet er av nevneverdig betydning for han. På denne måten kan hensynet bidra som et støttemoment for grunneier og det kan argumenteres for at gl. § 3 etter tilføyelsen i 2009 i større grad bidrar til å styrke grunneiers rettsstilling.

På den annen side er hensynet er å anse som en allmenn interesse som domstolen av eget initiativ kan påberope og vektlegges i sine avgjørelser, også før lovendringen i 2009.<sup>53</sup> Det er dermed ikke sikkert at grunneiers rettsstilling etter lovendringen har blitt styrket, men det at hensynet nå kommer direkte til uttrykk i lovteksten bidrar til et økt fokus på hensynets betydning i nabotvister vedrørende trær og hekker.

## **4.3 Granelova § 2 – hovedbestemmelsen**

### **4.3.1 Introduksjon**

Granelovas hovedbestemmelse følger av § 2 som stadfester den alminnelige tålegrensen i naboforhold basert på en interesseavveining. Bestemmelsen vil kunne bidra til å løse nabotvister vedrørende trær og hekker som ikke oppfyller avstandskravet i gl. § 3. Også trær som faller inn under gl. § 3 kan vurderes etter gl. § 2, jf. gl. § 3 tredje ledd.

Innledningsvis bemerkes det at gl. § 2 som granelovas hovedbestemmelse er mer omfattende enn gl. § 3. Granelova § 2 består av fire ledd og inneholder tre ulike tålegrenser som er kvalifiserende for når en skade eller ulempe regnes som ulovlig. Granelova § 2 første til tredje ledd regulerer de to tålegrensene unødighet og urimelighet. I fjerde ledd fremgår en tredje tålegrense om spesiell urimelighet. I den videre fremstillingen vil det ikke bli redegjort nærmere for den spesielle tålegrensen, da denne anses å ikke være like aktuell for avhandlingens tema som de to øvrige tålegrensene. Begrunnelsen for avgrensningen er for det første at den spesielle tålegrensen i gl. § 2 fjerde ledd ble tilføyd ved lovendring i 1989 og var særlig myntet på forurensningsskader.<sup>54</sup> Videre uttales det i forarbeidene at vilkårene i fjerde ledd er strenge<sup>55</sup> og etter Falkanger og Falkanger vil bestemmelsen kun i særlige tilfeller gi nabo vern.<sup>56</sup>

---

<sup>53</sup> Se for eksempel LB-2004-9820.

<sup>54</sup> NOU 1982: 19 s. 263.

<sup>55</sup> NOU 1982: 19 s. 263.

<sup>56</sup> Falkanger og Falkanger (2016) s. 435.

### 4.3.2 Anvendelsesområdet

Bestemmelsens anvendelsesområde kommer til uttrykk ved at «Ingen må ha, gjera eller setja i verk noko» som kan tenkes å volde skade eller være til ulempe på naboeiendom, jf. gl. § 2 første ledd første punktum. Ordlyden er vid og omfatter både positive handlinger, jf. «gjera eller setja i verk» og passive handlinger, jf. «ha». Denne tolkningen støttes av forarbeidene.<sup>57</sup> Etter ordlyden kan bestemmelsen anvendes på ethvert tiltak eller enhver virksomhet som naboen har, gjør eller setter i verk. Sett opp mot avhandlingens tema vil trær og hekker som oftest falle inn under alternativet «har», men kan også falle inn under alternative «gjera eller setja i verk» hvis grunneier planter fullvoksne trær eller hekker.

Når det gjelder ansvarssubjektet har gl. § 2 en videre ordlyd enn gl. § 3 som spesielt gjelder trær. Etter gl. § 2 er ansvarssubjektet «ingen», mens etter gl. § 3 er det «eigaren». Dette er naturlig da gl. § 2 er grannelovas hovedbestemmelse og er ment å kunne anvendes på ethvert tiltak eller enhver virksomhet som kan føre til urimelige eller unødige skader eller ulemper på naboeiendom. Ansvarssubjektet etter gl. § 2 kan være flere enn eier av naboeiendom, for eksempel en leietaker, men i denne avhandlingen vil «ingen» forstås som tre- eller hekkeier på samme måte som etter gl. § 3.

### 4.3.3 Vilkår – vurderingsmomentene

#### 4.3.3.1 Oversikt over punkt 4.3.3

Etter gl. § 2 første ledd første punktum kan det utledes fem vilkår som må være oppfylt for at tålegrensen skal være overskredet og naborettslig ansvar foreligger. Vilrårene som er interessante å drøfte for temaet i denne avhandlingen er hvorvidt trærne eller hekken utgjør en «skade eller ulempe» og om dette er «urimeleg eller uturvande». Det er disse to vilrårene som i praksis skaper mest hodebry, da ordlyden er veldig skjønnsmessig utformet og legger opp til en bred interesseavveining i hvert konkrete tilfelle.<sup>58</sup>

Som tidligere nevnt skal begrepene «skade» og «ulempe» forstås likt i gl. §§ 2 og 3. Det vises derfor tilbake til punkt 4.2.3.2 for redegjørelsen av begrepene. Det er imidlertid ikke nok at det foreligger en skade eller en ulempe. Den må i tillegg kvalifiseres som «urimeleg eller

---

<sup>57</sup> Rådsegn 2 s. 25.

<sup>58</sup> Stavang og Steinseth (2016) s. 150.

uturvande». I det videre vil det redegjøres nærmere for dette sentrale vilkåret.

#### **4.3.3.2 Tålegrensene – urimelig eller unødig til skade eller ulempe**

Etter gl. § 2 første ledd første punktum følger det at ingen må ha tre eller hekk som er «urimeleg eller uturvande» til skade eller ulempe for nabo. Ordlyden av begrepene er vag og fatter vidt, men det kan utledes at det må være skader eller ulemper som er for store til at de kan tåles. Skadene eller ulempene må kvalifiseres. Videre peker ordlyden på at dette er to selvstendige og alternative tålegrensar, jf. «eller». Sivillovbokutvalget uttalte i forbindelse med tålegrensen at det «[k]an vel seiast reint prinsipielt, at ugagnet for tolaren aldri må vert større enn gagnet for valdaren», og at det er «[f]yrst og fremst her at kravet til god granneskikk bor koma tydeleg fram [...]».<sup>59</sup> Hensynet til nabovennskapet er sentralt her.

Begrepet «uturvande» forstås som unødig eller unødvendig. Etter forarbeidene er dette alternativet for det første myntet på sjikanetilfellene.<sup>60</sup> Dette er tilfeller hvor tiltakshavers hensikt er å gjøre skade eller påføre ulempe. Sjikanetilfellene er klart ansett som unødige og kunne vært unngått. Alternativet griper dog noe videre<sup>61</sup> og rammer også tilfellene hvor et tiltak i seg selv er nyttig, men hvor følgene av tiltaket medfører en skade eller en ulempe som kunne vært unngått.<sup>62</sup> Dette alternativet er derfor av mindre betydning i nabokonflikter vedrørende trær og hekker, da disse konfliktene sjeldent vil falle inn situasjonene alternativet er ment å regulere.

Det praktisk viktigste alternativet er om treet eller hekken utgjør en «urimeleg» skade eller ulempe. Begrepet «urimelig» gir etter ordlyden lite veiledning, men noe er urimelig når det ikke står i forhold til det som er nødvendig. Urimelege skader eller ulemper trenger en nabo ikke tåle. Etter forarbeidene følger det at hva som er urimelig «[r]ettar seg etter tilhøva i kvart tilfelle og er toveleg til både sider».<sup>63</sup> Urimelighetsvurderingen er følgelig meget skjønnsmessig og beror på en interesseavveining hvor det tas hensyn til tiltakshaver på den ene siden og nabo på den andre siden. Interesseavveiningen er den helt sentrale vurderingen etter gl. § 2 og ved denne vil også de legislative hensynene bak loven komme inn.

---

<sup>59</sup> Rådsegn 2 s. 18.

<sup>60</sup> Rådsegn 2 s. 26.

<sup>61</sup> Rådsegn 2 s. 26.

<sup>62</sup> Stavang og Steinseth (2016) s. 151 og Falkanger og Falkanger (2016) s. 407.

<sup>63</sup> Rådsegn 2 s. 26.

Hvordan urimelighetsvurderingen nærmere skal tas følger av retningslinjene oppstilt i gl. § 2 andre og tredje ledd. Urimeghetsvurderingen består i korte trekk av tre momenter – forebyggelsesmomentet, ventelighetsmomentet og vanlighetsmomentet. Det skal også legges vekt på hensynet til naturmangfoldet på stedet. Dette er kun momenter det «skal leggjast vekt på», slik at det er rom for å legge vekt på andre hensyn i interesseavveiningen og det er ikke et krav om at alle momentene må være uoppfylte for at nabo skal kunne rette krav etter grannelova.

Etter forebyggelsesmomentet i gl. § 2 andre ledd første punktum skal det for det første legges vekt på hva som er «teknisk og økonomisk mogeleg» for tiltakshaver å gjøre for å hindre eller redusere skaden eller ulempe. Det skal etter ordlyden vurderes ulike tiltak for å redusere skadene eller ulempene trærne skaper. Dette vil i praksis ofte være tiltak som å beskjære hekk eller kutte toppen av trær for å bedre naboens utsikt eller solforhold. Det økonomiske aspektet vil være det sentrale ved vurderingen i nabotvister om trær og hekker, da rettingstiltak sjeldent vil være teknisk utfordrende, men kan være økonomisk belastende for tiltakshaver. Vurderingen av hvilke tiltak som kan forlanges bygger på en objektiv norm.<sup>64</sup> Grunneier og naboens subjektive vurderinger av hva som er rimelige tiltak skal ikke vektlegges. Objektive vurderinger er hovedregelen etter grannelova og det samme gjelder for vurderingene etter gl. § 3 som redegjort for tidligere.

Videre skal det etter gl. § 2 andre ledd siste punktum «takast omsyn til naturmangfaldet på staden». Etter ordlyden er dette et hensyn som «skal» tas med i vurderingen. Denne retningslinjen kom inn ved vedtakelsen av naturmangfoldloven og lovendringen i 2009. Miljøverndepartementet uttaler i forarbeidene at bakgrunnen for tilføyelsen særlig var å verne om trær ved at «Retten til å kreve treet felt kan virke negativt inn på det lokale naturmangfoldet og overhodet på leveforholdene for arter som er avhengige av slike trær.»<sup>65</sup> Retningslinjen er forholdsvis ny og har kun kort blitt kommentert i litteraturen, men etter uttalelsen i forarbeidene vil den være meget sentral ved løsningen av nabokonflikter vedrørende trær og hekker.

På den annen side uttaler Miljøverndepartementet at «Etter forholdene kan det likevel være urimelig om en eier får ha stående et tre som utgjør en aktuell fare for en nærstående bygning

---

<sup>64</sup> NOU 1982: 19 s. 262.

<sup>65</sup> Ot.prp. nr. 52 (2008-2009) s. 457.

på naboeiendommen, særlig dersom treet ikke utgjorde noen slik fare da bygningen ble reist.»<sup>66</sup>

Denne uttalelsen underbygger den interesseavveining som skal tas etter gl. § 2 ved at selv om et tre har betydning for naturmangfoldet på stedet, så må denne betydningen avveies mot den skade eller ulempe treet påfører nabo. Er treet i fare for å skade slik som i eksemplet i forarbeidene, skal det mye til for at nabo ikke får medhold i sitt krav. Uttalelsen viser også til at endrede forhold på stedet er av betydning. Naboen godtok de forhold som var på stedet når han valgte å etablere seg der, men dette kan ikke på samme måte gjelde nye endrede forhold som har potensiale for å skade. Godkjennelsehensynet gjør seg da ikke i samme grad gjeldende.

For det andre skal det etter gl. § 2 tredje ledd legges vekt på hva som er «venteleg etter tilhøva på staden». Med begrepet «venteleg» siktes det til noe man med sannsynlighet kan vente seg. Dette er ventelighetsmomentet. At noe er sannsynlig betyr ikke at det er påregnelig, da mye kan være påregnelig men likevel ikke ventelig.<sup>67</sup> Vurderingen av om skaden eller ulempen var ventelig skal skje ut fra en objektiv bedømmelse av situasjonen på det tidspunkt nabo etablerte seg på stedet, og ikke etter naboens subjektive forestillinger.<sup>68</sup>

Etter forarbeidene følger det at «Skilordet «venteleg» peker frametter, så at overgangen til nye slag utnyttingar og bruksmåtar kan gå inn i samanlikninga, medan «verre» går på sjølve ugagnet eller uhugnaden.»<sup>69</sup> Skader og ulemper som er ventelige i fremtiden ut fra forholdene på stedet vil som utgangspunkt ikke være ulovlige. Sett opp mot nabotvister om trær og hekker vil det derfor være ventelig at allerede plantede trær og hekker i fremtiden vil vokse seg større og kunne hindre utsikt og skjerme for solen.

For det tredje skal det etter gl. § 2 tredje ledd legges vekt på om skaden eller ulempene er verre enn det som «plar fylgja av vanlege bruks- eller driftsmåtar på slike stader». Dette er vanlighetsmomentet. Etter vanligmomentet skal det legges vekt på om skaden eller ulempen i det konkrete tilfellet er verre enn det som følger av vanlige bruks- eller driftsmåter «på slike stader». Etter ordlyden skal det foretas en sammenlikning. Forarbeidene klargjør at

---

<sup>66</sup> Ot.prp. nr. 52 (2008-2009) s. 458.

<sup>67</sup> Rådsegn 2. s. 28.

<sup>68</sup> Se Rt. 1973 s. 1193 (Bodø) s. 1201.

<sup>69</sup> Rådsegn 2 s. 27.

sammenligningen skal tas etter forhold på «[s]tader av same eller liknande slag».<sup>70</sup> I vurderingen skal det ses på de konkrete skadene og ulempene trærne eller hekken skaper, og deretter sammenligne disse med forholdene på lignende steder. Er for eksempel solforholdene eller utsikten ikke verre enn det som er tilfelle på lignende steder som følge av trær, er ulempene vanlig og dermed som utgangspunkt ikke ulovlige.

Etter ordlyden av «tilhøva på staden» og «på slike stader» bygger retningslinjene i tredje ledd særlig på hensynet til stedsforholdene, og i forlengelsen av dette godkjenneshensynet. Som utgangspunkt vil ikke det som er ventelig eller vanlig på stedet være ulovlig. Hvorvidt dette utgangspunktet skal bli stående avgjøres av domstolene etter interesseavveiningen hvor alle relevante hensyn veies mot hverandre. Allerede etablerte tilstander har en prioritert stilling,<sup>71</sup> men Sivillovbokutvalget har uttalt at tidsprioritet ikke skal være avgjørende.<sup>72</sup>

## **5 Analyse og vurdering av forståelsen og anvendelsen av gl. §§ 3 og 2 i rettspraksis**

### **5.1 Innledningsvis**

Under kapittel 4 har det blitt redegjort for det materielle innholdet i vilkårene i gl. §§ 3 og 2. I følgende kapitlet vil funnene som er avdekket etter undersøkelse og analyse av rettspraksis bli presentert og vurdert. Formålet med dette kapitlet er å presentere hvordan vilkårene i gl. §§ 3 og 2 har blitt tolket og anvendt av domstolene, for å avdekke hvor tålegrensen etter gl. §§ 3 og 2 går i nabotvister vedrørende trær og hekker. Ofte påberopes begge bestemmelsene som grunnlag for løsning av tvistene.

Etter kartleggingsanalysen av underrettspraksis fra de siste 30 år har det blitt avdekket flere forhold som har betydning for hvor tålegrensen etter gl. §§ 3 og 2 går. Forholdene som er avdekket vil bli problematisert videre i kapitlet. Det vil også undersøkes hvordan de legislative hensynene er tolket i rettspraksis i forhold til gl. §§ 3 og 2.

---

<sup>70</sup> Rådsegn 2 s. 27.

<sup>71</sup> Bergsholm (2019) s. 255.

<sup>72</sup> Rådsegn 2 s. 19.

## **5.2 Hvordan tolker og anvender domstolen gl. § 3 i praksis?**

### **5.2.1 Innledningsvis**

Vurderingsmomentene etter gl. § 3 skal som nevnt avgjøres etter objektive mål og ikke på grunnlag av tiltakshavers, naboens eller domstolens personlige oppfatninger. Hva som er til skade eller særlig ulempe for nabo og av nevneverdig betydning for tiltakshaver eller naturmangfoldet på stedet skal avgjøres etter hva folk flest anser som relevante forhold. Likevel vil de konkrete forholdene i hver enkelt sak skille seg fra hverandre og det er derfor av interesse å undersøke hvordan domstolen har tolket disse vilkårene i praksis.

### **5.2.2 Hvordan tolkes vilkåret om «skade eller serleg ulempe» av domstolen?**

#### **5.2.2.1 Generelt om tolkningen og videre fremstilling**

At avgjørelsen av om det foreligger skade eller særlig ulempe skal være objektiv klargjør ikke i nevneverdig grad hvordan vilkåret skal tolkes og anvendes i praksis. Hva dette innebærer har blitt noe nærmere konkretisert av domstolene i rettspraksis.

Gulating lagmannsrett konkretiserte i LG-2007-45320, som gjaldt krav om felling av et eiketre i Bergen, at «Lovens vilkår må her forstås slik at det må dreie seg om en reell skade eller ulempe.» (min utheving) Uttalelsen tolkes slik at saksøker, som er den som har bevisbyrden i sivile saker, må kunne sannsynliggjøre at treet faktisk påfører saksøker skade eller ulempe. En hypotetisk skade eller ulempe er ikke nok for å oppfylle lovens vilkår. At skaden eller ulempen må være reell setter grenser for hvilke anførsler som vil føre frem, men terskelen for at noe er reelt er ikke særlig høy. Etter dette må det derfor sies at vilkåret kan tolkes vidt.

I LG-2011-184155 følger lagmannsretten opp uttalelsen i LG-2007-45320 om at skaden eller ulempen må være reell, samtidig som det konkretiseres noe nærmere hva som kreves for at vilkåret skal være oppfylt. Det uttales at «For øvrig krever loven ikke at det dreier seg om en stor skade eller ulempe, [...]» (min utheving). Ulempen må være særlig, men det kreves følgelig ikke at skaden eller ulempen er stor. På den annen side betyr ikke dette at enhver liten ulempe vil kunne kvalifisere seg etter loven. Hvorvidt en skade eller ulempe er særlig og reell avhenger av flere forhold i den enkelte sak og kan ikke avgjøres på generelt grunnlag.

I den videre fremstillingen vil det redegjøres for hvordan domstolen tar stilling til og vurderer de ulike ulempene som det i praksis anføres at tre og hekk påfører naboeiendom.



### 5.2.2.2 Tap av sol og skyggevirksomheter

Tap av sol og skyggevirksomheter er det som oftest blir anført som ulempe i tvister om trær og hekker. Det er særlig i tettbygde strøk at det oppstår tilfeller hvor nabo har trær som skygger for solen til tilgrensende eiendommer. For den som mister sol kan dette oppleves som svært negativt.

At tap av sol og skyggevirksomheter kan regnes som ulempe er ikke tvilsomt, men i LB-2011-184155 uttalte lagmannsretten om terskelen: «At et tre stenger for utsikt eller for sol, kan være tilstrekkelig, men det skal nokså mye til.» Etter gl. § 3 må ulempen kvalifiseres som særlig for at bestemmelsen skal komme til anvendelse. Tendensen når domstolene skal vurdere om tap av sol og skyggevirksomheter medfører en særlig ulempe er at de vurderer omfanget og varigheten av skyggevirksomhetene. Med «omfang» siktes det til hvor mye av eiendommen som blir skyggelagt og hvilke områder. Med «varighet» siktes det til hvor lenge eiendommen ligger i skygge og i hvilke perioder av året.

Ved omfangsvurderingen har det i tvistene som har ført frem vært tale om «vesentlige»<sup>73</sup> eller «betydelige»<sup>74</sup> skyggevirksomheter på naboeiendommen. I LG-1991-1285 var trærne på naboens eiendom «[å]rsak til at hele eller vesentlige deler av Olsens eiendom i den lyseste årstiden blir skyggelagt [...]». Omfanget var her særlig stort da nesten hele eiendommen ble skyggelagt og varigheten var i den lyseste årstiden da solen er særlig viktig.

Derimot trenger ikke omfanget være betydelig, dersom det er vesentlige deler av eiendommen som er sentral for bruksutnyttelse som blir skyggelagt. I RG-1992-563 (Kristiansand byrett) og LH-1996-878 førte krav ferm ved at saksøkernes hager ble lagt i skygge. Hager er viktige utearealer som eier ønsker maksimal utnyttelse av. Også terrasser eller uteplasser kvalifiseres ofte som vesentlige deler av eiendommen.<sup>75</sup> I LG-2007-45320 som gjaldt et 18 meter høyt eiketree ble det anført betydelige skyggevirksomheter på saksøkers skiferplattning. Gulathing lagmannsrett uttalte i den forbindelse at «Etter befaringen legger lagmannsretten til grunn at dette er tilnærmet den eneste brukbare uteplass på tomten [...]». Skiferplattningen måtte dermed anses som en vesentlig del av eiendommen, da andre områder ikke kunne utnyttes på samme måte som den delen som var blitt skyggelagt.

---

<sup>73</sup> Jf. LG-1991-1285.

<sup>74</sup> Jf. LH-1996-878.

<sup>75</sup> Se LF-2014-57767, LG-2007-45320, LG-2001-2490 og RG-1991-586 (Eidsivating).

På den annen side førte ikke kravet i LB-2011-175583 frem selv om dette også gjaldt et viktig uteareal. Saksøker anførte skyggevirksomheter fra en lønn på uteplassen som ble opplyst å være den mest benyttede uteplassen på eiendommen. I motsetning til i LG-2007-45320 hadde saksøker her andre områder å oppholde seg på. Borgarting lagmannsrett uttalte at det er «[s]ol andre steder i hagen, hvilket innebærer at Sørskaar må flytte seg i løpet av formiddagen om de ønsker å oppholde seg i solen hele dagen». Når dette var tilfellet kunne ikke skyggevirksomhetene på uteplassen anses som særlige, selv om uteplassen var en vesentlig del av eiendommen.

Også varigheten spiller inn på ulempevurderingen. I dommene hvor krav har ført frem har skyggevirksomhetene oftest vært til stedet på formiddagen og tidlig ettermiddag.<sup>76</sup> Når det gjelder den konkrete varigheten på skyggevirksomhetene har alt fra 2,5 timer<sup>77</sup> om dagen til 9 timer<sup>78</sup> om dagen blitt kvalifisert som særlige ulemper. Varigheten på skyggene har i de fleste sakene vært ca. 6 timer om dagen i de anførte periodene.<sup>79</sup> Som følge av at skyggevirksomheter ikke nødvendigvis gjør seg gjeldende i like stort omfang hele året, vil derfor årstidene spille inn på vurderingen av varigheten. Hålogaland lagmannsrett uttalte i LH-1996-878 at «Sommeren er kort og det er derfor viktig at man kan nyttiggjøre seg det direkte sollys som finnes.» Saken gjaldt en nabotvist i Tromsø hvor en trerekke ga betydelige skyggevirksomheter i hagen til naboen. Også i LG-2011-184155, LG-2007-45320 og LG-1991-1285 gjorde skyggevirksomhetene seg særlig gjeldende på sommerhalvåret. Det er dog ikke avgjørende at skyggevirksomhetene gjør seg gjeldende på sommeren eller den lyseste årstiden, da også eksempelvis kravet i RG-1992-563 (Kristiansand byrett) førte frem hvor skyggevirksomhetene var særlig fremtredende på høsten.

Det er en gjenganger at hvis trærne eller hekken oppleves som en «tett vegg» som stenger for alt lys har kravet til «serleg ulempe» i gl. § 3 blitt ansett som oppfylt.<sup>80</sup>

---

<sup>76</sup> Se LG-2011-184155, LG-2007-45320, LG-2001-2490, LH-1996-878, RG-1992-563 (Kristiansand byrett), LG-1991-1285, RG-1991-586 (Eidsivating).

<sup>77</sup> Se RG-1991-586 (Eidsivating).

<sup>78</sup> Se LG-2011-184155.

<sup>79</sup> Se LG-2007-45320 hvor det var skygge «[a]nslagsvis fra kl. 1530, og til ca. kl. 2200 sommerstid.», LG-2001-2490 hvor «[t]reet gir skygge i ca 4,5-6 timer pr dag.» og RG-1992-563 (Kristiansand byrett) hvor solen var borte fra soloppgang til et godt stykke utpå formiddagen.

<sup>80</sup> Begrepet «vegg» går igjen i mange dommer hvor domstolen har konkludert med at vilkåret om «serleg ulempe», jf. gl. § 3 er oppfylt med den følge at trærne eller hekken måtte felles eller beskjæres. Se for eksempel TGJOV-2017-176539, LF-2014-57767, LG-2011-184155, LH-1996-878. Det samme gjelder etter gl. § 2 se for eksempel TOSLO-2017-73524 og TSGUD-2014-147988.

### 5.2.2.3 Tap av utsikt

Tap av utsikt er en annen ofte anført ulempe i nabotvister om trær og hekker. Utsikt er det området fra eiendommen en kan se fritt utover. Tendensen når domstolen vurderer tap av utsikt er likt som ved tap av sol og skyggeeffekter. Det er omfang og varighet som vurderes. Med «omfang» menes fra hvor på eiendommen utsikt tapes og hvor mye utsikt som blir borte. Med «varighet» menes når utsikten er borte, om det er tidvis eller hele året.

I rettspraksis om tap av utsikt varierer omfanget veldig, både med tanke på hvor på eiendommene utsikten tapes fra og hvor mye utsikt som blir borte. Dette er dog naturlig all den tid de konkrete eiendommene og saksforholdene vil variere fra sak til sak. RG-1991-107 (Skien og Porsgrunn byrett) gjaldt tap av utsikt fra hage, terrasse og vindu mot sjøen, mens i LB-2010-173337 var det tap av utsikt fra flere leiligheter i et kompleks. LA-2010-78725 reiser en interessant problemstilling vedrørende omfang. Kan noe tap av utsikt kvalifiseres som en særlig ulempe når det ellers på eiendommen er gode utsiktsmuligheter? Saken gjaldt et grantre som sperret for utsikt til fjorden fra saksøkers terrasse. Utsikten fra terrassen ble ansett som «[d]en viktigste utsikten [...]» selv om den «[t]otale utsikten er god». Agder lagmannsrett uttalte i denne forbindelse at:

«Utsiktsmulighetene fra andre anlagte sitteplasser på eiendommen kan åpenbart ikke erstatte utsikten fra terrassen. Etter lagmannsrettens oppfatning dreier saken seg om en kvalitetsforskjell som vil være av vesentlig betydning for boligeiere flest.»

Uttalelsen og resultatet i dommen taler for at utsikt fra terrassen er ansett som et særlig viktig område av eiendommen å ha utsikt fra, og at dette kvalifiseres som en objektiv oppfatning folk flest vil være enig i. På den andre side førte ikke saksforholdet i LH-1995-22 frem. Også her var det tale om en begrenset del av utsikten som ble hindret, men av et løvtre. I dette tilfellet var varigheten av utsiktstapet begrenset til «[d]en tid av året hvor trærne bærer løv». Også andre topografiske forhold medvirket til utsiktstapet. Dette førte til at Hålogaland lagmannsrett konkluderte med at utsiktsreduksjonen var «[s]å lite betydningsfull at en verken kan si at trærne er til skade eller til særlig ulempe». Dommen belyser hvordan arten på treet og varigheten kan få avgjørende betydning for vurderingen av om utsiktsulempen er å anse som særlig. Sammenlignet med LA-2010-78725 hvor tvisten gjaldt et grantre som har nåler hele året og derfor varig sperret for utsikten, i motsetning til LH-1995-22 og løvtreet som kun tidvis har løv.

#### 5.2.2.4 Nedfall

En konsekvens av å ha trær og hekker i hagen er diverse nedfall. Nedfall av løv skjer særlig på høsten, og dersom tre eller hekk står nært tilgrensende eiendommer vil løvnedfall kunne skape en ulempe for naboen. Eksempelvis ved tetting av takrenner eller merarbeid i hagen.

Ved vurderingen av nedfall som ulempe tar domstolen utgangspunktet i nedfallets art og omfang. Med «art» siktes det til typen nedfall, herunder om det er løv, nåler kvist, kvaie, bær eller blomster. Med «omfang» siktes det til mengden nedfall.

Ved omfangsvurderingen følger det av RG-1999-798 (Romsdal herredsrett), som omhandlet nedfall av løv fra en platanlønn, at ved vurderingen av om løvnedfallet skal kvalifiseres som en særlig ulempe må det «[m]ed andre ord være løvnedfall langt utover det som kan betraktes som alminnelig hagearbeid for en villaeier». Domstolen stiller opp en objektiv norm for når tålegrensen er overskredet ved løvnedfall. Dette synspunktet er fulgt opp i LG-2001-2490 som omhandlet nålenedfall fra et furutre at løvnedfallet må oppfattes som «[n]oe ekstraordinært [...]» for å føre frem. Søksmålet førte ikke frem i disse dommene, da nedfallet ikke var å anse utover normalen.

I dommene hvor krav har ført frem har løvnedfallet vært «meget betydelig», jf. LB-2006-10808 hvor det ble tatt opp 110 store plastsekker med løv en høst fra åtte asker og en alm. Også i LG-2011-184155, som omhandlet nedfall av løv, rakler og kvister fra et bjørketre, var nedfallet å betegne som «store mengder». Terskelen for at nedfall skal regnes som ulempe må etter dette generelt anses å være høy. Hvor løvet legger seg på eiendommen vil også ha betydning for vurderingen. Eksempelvis om det legger seg i takrenner slik som i LG-2011-184155, på uteplassen som i LA-2012-74404 eller generelt på eiendommen.

Når det gjelder artsvurderingen kan det problematiseres hvorvidt arten nedfall har betydning for tålegrensen. I TGJOV-2017-176539 gikk nabo til søksmål med krav om felling av to grantrær som medførte nedfall av kvaie og kvist. Omfanget av nedfallet fremgår ikke klart av dommen, men det uttales at «Retten viser også til at det renner kvaie og det faller ned kvister fra trærne som strekker seg langt innover Solbus eiendom. Det fører til at Solbu ikke kan ha ting stående på denne delen av eiendommen, uten at de blir tilgriset.» Løv er enklere å fjerne enn kvaie, som setter seg fast og kan ødelegge gjerder o.l. Omfanget av kvaenedfall kan derfor være mindre enn ved løvnedfall, men likevel objektivt sett føre til like stor ulempe for nabo. Dette taler for at tålegrensen kan settes noe lavere ved kvaenedfall, enn ved løvnedfall.

### 5.2.2.5 Fare for at greiner faller ned og trevelt

Foreligger det risiko for at et tre eller en hekk kan gjøre skade på naboeiendommen ved at greiner faller ned eller treet velter vil det oppleves som ulemper for nabo.<sup>81</sup> Dreier konflikten seg om gamle trær anføres det også ofte av partene at det er risiko for at treet skal velte.<sup>82</sup>

Når domstolen vurderer denne ulempen ser de på hvorvidt faren er sannsynliggjort eller ikke. Kan faren ikke sannsynliggjøres representerer anførselen kun en hypotetisk ulempe som ikke er beskyttet av grannelovas regler. Dette kan utledes av RG-1999-798 (Romsdal herredsrett) hvor det uttales:

«At et tre kan falle ned må sies å ligge innenfor dagliglivets risiko som enhver må akseptere. Utgangspunktet må derfor være at et høyt tre ikke i seg selv representerer et «ekstraordinært faremoment», men mindre det kan påvises at det er «sykt» eller er påført en synlig skade som øker risikoen for at det skal falle ned.»

I TOSLO-2003-13240 uttalte Oslo tingrett at fare for trevelt er «[e]n generell frykt som kan gjelde i forhold til mange trær [...]» og kunne ikke ilegges vekt i ulempevurderingen med mindre treet var «[n]ærmere vurdert av sakkyndig, eller sannsynliggjort på annen måte, at dette treet er en konkret fare eller risiko for naboene». Uttalelsen viser godt hvordan ulempen må være reell for at gl. § 3 skal komme til anvendelse.

I dommene som har ført frem har faren blitt sannsynliggjort. Se eksempelvis LB-2004-9820 hvor sakkyndig vitne påpekte at det var fare for at treet kunne falle ned og LG-2011-184155 hvor det ble konstatert at trærne representerte en risiko for skade på naboeiendom ved at de kunne brenne ved uvær. Har det tidligere falt ned greiner fra det omtvistede treet vil dette også tale i favør av at risikoen er reell, jf. LA-2012-74404.

### 5.2.2.6 Pollen

Pollen er ikke ofte anført som ulempe i nabo tvister om trær og hekker. Problemstillingen er heller ikke behandlet særlig i litteraturen. Pollen som ulempe er en interessant problemstilling fordi allergiplager i utgangspunktet må kategoriseres som subjektive plager knyttet til den

---

<sup>81</sup> Se eksempelvis LB-2006-10808.

<sup>82</sup> Se for eksempel TOSLO-2005-66642 som gjaldt et 26 meter høyt gammelt bjerketre som hadde råte i treet sentrum.

enkelte person. Subjektive ulemper er som utgangspunkt ikke vernet etter grannelova, da loven bygger på en objektiv norm, men i noen tilfeller har anførselene ført frem.

Ved domstolens vurdering av pollenallergi som ulempe sees det på samme måte som under punkt 5.2.2.5 på hvorvidt ulempen er sannsynliggjort av saksøker. Der må også kunne bevises at de omtvistede trær eller hekker har en reell negativ påvirkning på pollenallergien til naboen.

I LE-1989-494, som er den første dommen hvor problemstillingen dukket opp, uttales det at «Lagmannsretten bemerker for øvrig at det uansett er tvilsomt om slike subjektive plager som pollenallergi kan tillegges vekt ved vurderingen etter grannelovens regler.» Anførselen førte uansett ikke frem, da det ble konstatert av sakkyndig vitne at bjørkepollen i Oslo-området transporteres over store avstander og det ville derfor ikke ha «[n]evneverdig betydning for tilstanden til allergikere om bjørketrærne på naboeiendommen fjernes». Felling ville ikke hjulpet.

Noen år etter kom en ny nabotvist knyttet til pollen fra bjerketre opp for domstolene i RG-1991-586 (Eidsivating) hvor det ble uttalt at:

«Spørsmålet om allergiske plager kan vektlegges i relasjon til granneloven § 3, kan ikke sees behandlet i teori eller rettspraksis. Lagmannsretten er kommet til asretten [sic!] er kommet til at også slike ulemper må tas i betraktning når det som her gjelder dokumenterbare plager av vesentlig betydning for den som rammes.»

I denne dommen førte anførselen frem da allergiplagene ble dokumentert og det kunne sannsynliggjøres at det var det omtvistede bjerketreet som påførte naboen særlige pollenangrep. Dommen representerer en rettsutvikling ved at pollenallergi som kan dokumenteres og konkret kan knyttes til omtvistet tre kan regnes som ulemper etter grannelova. At spørsmålet anses tvilsomt er ikke rart, da allergiplager som nevnt er subjektivt knyttet til enkeltindividet. På den annen side kan det argumenteres for at folk flest som har allergi objektivt sett vil oppfatte allergiplager som en ulempe. Derfor burde de kunne regnes som ulemper også etter grannelovas objektive standard.

Allergi som ulempe ble også anført i LG-2011-184155. De omtvistede trærne ble felt, men lagmannsretten uttalte eksplisitt at de ikke la avgjørende vekt på saksøkers pollenallergi, da de anså det «[k]lart at Bakke vil ha allergiproblemene uavhengig av de aktuelle trærne selv om

pollen fra disse vil kunne forverre situasjonen noe for ham». Uttalelsen er interessant da lagmannsretten på den ene siden konstaterer at trærne i «noe» grad forverrer saksøkers situasjon, som taler for at situasjonen ville forbedret seg uten trærne. Derimot ble denne forbedringen ikke ansett å være stor nok til at pollenulempen isolert representerte en særlig ulempe, selv om de andre ulempene gjorde at søksmålet førte fram.

### **5.2.3 Betydningen av kumulasjon av ulemper for tålegrensen – særlig sett opp mot kvalifikasjonsvilkåret «serleg»**

Etter gl. § 3 første ledd er kravet at den anførte ulempen eller ulempene må være av «serleg» art. En problemstilling i denne sammenheng er hvilken betydning kumulasjon av ulemper har for kvalifikasjonsvilkåret og tålegrensen. I de fleste nabotvister om trær og hekker anfører nabo flere grunner til hvorfor treet eller hekken er til særlig ulempe. Ofte er en ulempe særlig fremtredende, men tendensen er at hvis tvisten har gått så langt at den tas til domstolene er det flere grunner til det. Eksempelvis tap av sol, utsikt og nedfall av løv.

Vurderingen av kumulasjon vil variere alt etter om tvisten gjelder ett tre eller en hekk, eller flere trær eller hekker. Det følger av LF-2014-57767 som gjaldt en nabotvist om flere trær at «Det må foretas en konkret vurdering av hvert enkelt tre, men samtidig slik at det i forhold til spørsmålet om det blir en ulempe må foretas en samlet vurdering av den virkning trærne har på naboeiendommen.»<sup>83</sup>

Uttalelsen tolkes i den retning at ved flere omtvistede trær vil det samlede trykk av ulemper naboeiendommen blir påført kunne føre til at tålegrensen er overskredet, selv om ulempene knyttet til de enkelte trær vurdert isolert sett ikke ville vært nok til å «tippe lasset». Trærne i LF-2014-57767 fremsto som en tett vegg som førte til både mangel på sol og utsikt. Ved vurdering av særlig ulempe uttalte lagmannsretten at «Det er ikke mangel på utsikt og sol alene som fører til den særlige ulempen. Det er den samlede virkningen som blir utslagsgivende.» for hvorfor en del av trærne overskred tålegrensen i gl. § 3. Også i LB-2010-173337 var det den samlede virkningen av ulempene som gjorde at trærne ble ansett som særlig ulempe. Dette viser at kumulasjon har betydning for tålegrensens terskel, særlig i tilfeller hvor det er flere omtvistede trær.

Ved enkelttrær følger det av LB-2007-45320, hvor det var anført ulemper i form av

---

<sup>83</sup> At det ved flere trær må foretas en samlet vurdering av alle trærne er også uttalt i LB-2011-175583.

skyggevirksomheter, tette takrenner, nedfall av løv og greiner, mangel på lys og redusert utsikt, at skyggevirksomhetene var den dominerende ulempe, men lagmannsretten måtte også bygge på «[a]t treet medførte flere andre ulemper». Uttalelsen tolkes slik at det var skyggevirksomhetene som var avgjørende, men at de andre ulempene sett i sammenheng med skyggevirksomheten bygget opp under dette standpunktet. På den annen side ble det i LA-2010-78725 ikke lagt vekt på de anførte tilleggsulempene, herunder treet utseende og skyggevirksomheter. I denne saken var tapet av utsikt fra terrassen en så stor ulempe at det i seg selv kvalifiserte seg som en særlig ulempe.

De nevnte dommer viser at både en «vesentlig» ulempe vurdert alene og flere «mindre» ulemper vurdert samlet kan føre til at tålegrensen i naboforhold er overskredet. Som et generelt synspunkt vil tålegrensen trolig oftere anses nådd i tilfeller hvor det anføres flere ulemper, hvis alle disse er reelle og konkrete.

## **5.2.4 Justeres tålegrensen etter forhold ved eiendommen?**

### **5.2.4.1 Oversikt over punkt 5.2.4**

Hensynet til stedet og stedsforholdene setter grunnlaget for tålegrensen i naboforhold.<sup>84</sup> Utgangspunktet er derfor at forhold ved og på eiendommen spiller inn på tålegrensevurderingen. I forarbeidene til grannelova fremhevet Sivillovbokutvalget at i noen tilfeller vil en eiendom tåle mindre enn det som «[l]yt tolast mellom grannar på den staden det gjeld».<sup>85</sup> Dette er rimelig med hensyn til at hver eiendom og hver sak vil være ulik i de konkrete tilfellene. Det er særlig hensynet til eiendomsutnyttelsen som begrunner hvorfor forhold ved eiendommen er av betydning for tålegrensen. Tre forhold av betydning ved eiendommen har blitt utledet fra rettspraksis og vil bli vurdert i det følgende.

### **5.2.4.2 Eiendommens størrelse**

På den ene side fikk to naboer i RG-1992-563 (Kristiansand byrett) medhold i at flere trær på naboeiendommen måtte felles og beskjæres grunnet skyggevirksomheter i hage og på terrasse. I vurderingen av om skyggevirksomhetene var til særlig ulempe etter gl. § 3 la byretten vekt på at tomten til nabo A var «[m]eget liten og at behovet for å kunne utnytte den således ideelt sett, er mye større». For nabo B var det to terrasser som ble berørt av skyggen, og byretten uttalte

---

<sup>84</sup> Rådsegn 2 s. 16-17.

<sup>85</sup> Rådsegn 2 s. 19.



for hans del at «[t]att i betraktning hans lille tomt (370m<sup>2</sup> inkl. hus) vil dette fremstå som en særlig ulempe for han». Terrassen var eneste oppholdsplass for nabo B ute.

På den annen side ble eiendommens størrelse i LB-1997-406 avgjørende for hvorfor skyggevirkningene *ikke* kunne anses som særlig ulempe etter gl. § 3. Tvisten omhandlet et bjerketre i et villastrøk hvor eiendommen var så stor at nabo hadde flere andre steder å oppholde seg på ute for å unngå skyggen som dekte en liten del av tomten. Etter rettspraksis tyder det på at muligheter for andre oppholdssteder vil være av stor betydning for om kravet til særlig ulempe er oppfylt eller ikke. Både i LG-2007-45320 og TGJOV-2017-176539 hadde nabo ingen andre eller få andre steder å anlegge uteplass, og skyggevirkningene ble derfor ansett som særlige ulemper etter gl. § 3.

#### **5.2.4.3 Eiendommens utforming**

Enhver eiendom vil i praksis ha ulik utforming som vil få betydning for hvordan vilkårene i grannelova vurderes, sett opp mot forarbeiduttalelsen om at noen eiendommer vil tåle særlig lite. Eiendommens utforming vil derfor, på lik linje med eiendommens størrelse, virke inn på hvor tålegrensen går.

Eiendommen i LG-1991-1285 var utformet «[r]elativt langstrakt, og den ligger på et forholdsvis smalt høydedrag». Tomten hadde ikke mange flate områder som kunne utnyttes og «Den flate delen av eiendommen, som er den mest naturlig å utnytte befinner seg nærmest Harald Skapenes' eiendom.» Denne flate delen ble helt eller vesentlig skyggelagt av naboens trær og kvalifisertes derfor som en særlig ulempe. Dommen belyser godt hvordan eiendommens utforming får betydning for kvalifiseringsvilkåret «serleg». Motsetningsvis om hele eiendommen hadde vært flat med mange områder som kunne utnyttes, er det ikke sikkert skyggevirkingen hadde blitt kvalifisert.

I LH-1996-878 var det en høydeforskjell mellom eiendommene som førte til at en rekke av popler og rognetrær virket «[s]om et ruvende stengsel mot øst», og derfor kvalifisertes som særlig ulempe. Hagen til saksøker ble mørk og skyggefull som følge av at saksøktens eiendom med trerekken lå på en naturlig høyde, mens saksøkers eiendom lå nedfor i et skrånende terreng. I denne saken var saksøkers tomt relativt stor, to mål, og det var god avstand mellom husene, slik at det ikke var eiendommens størrelse som var av betydning her. Også i LB-2005-14362 lå hagearealet til saksøker i et skrånende terreng. To av trærne som var innenfor avstandskravet i gl. § 3 påførte eiendommen skyggevirkinger og blant annet som følge av

det skrånede terrenget, den tette vegetasjonen og at trærne var høye medførte de etter en samlet vurdering en særlig ulempe.

#### **5.2.4.4 Betydningen av greiner som stikker inn på naboeiendom**

Etter gl. § 12 har nabo rett til å kutte greiner som stikker inn på hans eiendom hvis disse er nevneverdig til skade eller ulempe. Situasjonen hvor greiner stikker inn på naboeiendom er derfor regulert i gl. § 12 i form av en selvtektsrett for nabo. Et spørsmål er imidlertid om en slik situasjon også kan påvirke tålegrensen ellers i nabolovet om trær og hekker?

Det følger av LA-2012-74404 som gjaldt krav om fjerning av en hengebjørk etter gl. § 3 at:

«Lagmannsretten finner grunn til å legge til – som generell betraktning – at tålegrensen må ligge lavere når det, som i denne saken, gjelder et tre med flere store greiner og en betydelig del av bladverket hengende inn over naboens eiendom.»<sup>86</sup>

Støtte for denne generelle betraktningen kan finnes i hensynet til eiendomsutnyttelsen, som tilsier at eier selv har rett til å bestemme hvordan han vil råde over og bruke sin eiendom. I tilfeller hvor greiner stikker inn på eiendommen vil dette kunne sette føringer for hvilken utnyttelse eier kan foreta. På den annen side har det ikke vært enighet om denne generelle betraktningen i rettspraksis.

I LA-2000-1284 uttalte flertallet at «[r]ettigheter Suleng har etter naboloven § 12 kan [ikke] tillegges avgjørende vekt i urimelighetsvurdering etter naboloven § 2. Naboloven § 12 står på egne ben og anvendes helt uavhengig av avveiningene § 2 legger opp til». At avveiningene i gl. § 2 skal tas uavhengig av vilkårene i gl. § 12 er ikke tvilsomt da dette er to ulike bestemmelser. Derimot vil vurderingen av om hovedvilkåret i gl. § 12 er oppfylt, altså om greinene er «nemnende til skade eller ulempe», i praksis bli ganske lik og inngå i vurderingen av om et tre er til «skade eller serleg ulempe» etter gl. § 3 eller urimelig eller unødig til «skade eller ulempe» etter gl. § 2. Forskjellen ligger i tersklene. Eksempelvis vil det faktum at et tre er stort og har greiner som stikker inn på naboeiendom forsterke skyggevirkningene treet påfører og på den måten få betydning for tålegrensen.<sup>87</sup> Gjøvik tingrett mente på sin side i TGJOV-2017-176539 at regelen i gl. § 12 «[m]å kunne legges til å grunn å bekrefte [...]»

---

<sup>86</sup> Denne generelle betraktningen er fulgt opp i TGJOV-2017-176539.

<sup>87</sup> Se LB-2001-2490.

den generelle betraktningen om at tålegrensen er lavere når de omtvistede trærne overskrider eiendomsgrensen.

## **5.2.5 Hvordan tolkes vilkåret om at et tre eller en hekk må være «nemnande om å gjera» for eier eller naturmangfoldet på stedet av domstolen?**

### **5.2.5.1 Generelt om tolkningen og videre fremstilling**

Det følger av LB-2004-9820 at «Formuleringen [«nemnande om å gjera»] innebærer at det ikke skal så meget til før eierens interesse av å beholde treet må slå igjennom.» Dette synspunktet følger også av en rekke andre rettsavgjørelser.<sup>88</sup> Tolkningen samsvarer godt med ordlyden ved at behovet kun trenger å være nevneverdig. Terskelen for at slikt behov foreligger er ikke høyt. Det avgjørende er om treeier kan vise til saklige og objektive grunner for å beholde treet eller hekken.<sup>89</sup> Vilkåret må etter dette sies å tolkes vidt av domstolen.

Et spørsmål i denne sammenheng er hvilke grunner og behov som har blitt godtatt av domstolene. Treeier trenger i utgangspunktet etter ordlyden bare å ha en grunn som er verdt å nevne for å treet skal få stå, men disse grunnene må være objektive og «[a]v en slik karakter at en utenforstående kan forstå dem og være enige i at de bør vektlegges».<sup>90</sup> Uttalelsen er nokså vag, men Borgarting lagmannsrett spesifiserer nærmere i LB-2004-9820 at:

«Det er ikke bare forhold som at treet skjermer for innsyn, at det er vakkert eller en del av strøkets egenart som vil kunne være relevante momenter, men også andre funksjoner som at treet renser luften eller ivaretar behovet for oppholdssted for fugler, dyr og insekter.»

Også le mot vind er godtatt.<sup>91</sup> Etter dette er det klart at både økonomiske og ikke-økonomiske interesser etter sin art kan være objektive grunner som godtas av domstolen, selv om de tas med utgangspunkt i treeierens subjektive oppfatninger. Det som ikke godtas er subjektive behov hos treeier som ikke utenforstående vil være enig i at bør vektlegges. Eller som uttalt i rettspraksis så vil de «spesielt sterke eller ensidig subjektive oppfatninger» falle utenfor.<sup>92</sup> Et eksempel på slike spesielt sterke subjektive oppfatninger følger av TNETE-2012-76878 hvor saksøkte hadde en spesielt sterk interesse og lidenskap for trær og hagestell som ble ansett å

---

<sup>88</sup> Se blant annet TSTRO-2009-47799, LB-2006-10808 og TOSLO-2003-13240.

<sup>89</sup> Jf. LG-2011-100479.

<sup>90</sup> Jf. TOSLO-2006-147603.

<sup>91</sup> Se blant annet TGJOV-2017-17659, LF-2014-57767, LG-2011-184155, LG-2007-45320.

<sup>92</sup> Jf. LG-2011-184155.

ligge «[b]etydelig over det man i alminnelighet kan forvente hos en gjennomsnittlig borger.» Saksøktes engasjement mot utrydding av bytrær var derfor av for subjektiv karakter til å kunne vektlegges i vurderingen av om det forelå en nevneverdig betydning.

Videre i dette punktet vil det undersøkes hvordan domstolen tar stilling til og vurderer anførsler om affeksjonsverdi og ideelle interesser, vern mot innsyn, beskyttelse mot vær og vind, estetisk verdi og betydning for naturmangfoldet, for om vilkåret om «nemnande om å gjera» er oppfylt. Også her vil kumulasjon av grunner kunne få betydning ved vurderingen av vilkåret, men da terskelen er lav har ikke kumulasjon samme betydning som ved ulemper.<sup>93</sup>

### **5.2.5.2 Affeksjonsverdi og ideelle interesser**

Affeksjonsverdi og ideelle interesser er særlig interessante hensyn å vurdere i nabotvister om trær og hekker, da dette må sies å være hensyn som i utgangspunktet er av subjektiv og personlig art. Det er eierens følelser til treet eller hekken som anføres som grunnlag for at felling eller beskjæring ikke skal føre frem. At affeksjonsverdi og ideelle interesser er godtatt av domstolene å være av nevneverdig betydning er derfor ikke åpenbart, men fremgår likevel av en rekke dommer.<sup>94</sup>

Anførsler om affeksjonsverdi og ideelle interesser belyser en interessant grensedragning mellom det rent subjektive og det subjektive som har holdepunkter i objektive holdninger som folk flest kan forstå.

I RG-1991-586 (Eidsivating) anførte treeier i all hovedsak estetiske og følelsesmessige grunner for hvorfor bjerketreet var av nevneverdig betydning. Lagmannsretten fant etter en objektiv vurdering at disse grunnene i «dette tilfellet» hadde liten vekt. Lagmannsretten uttaler også at slike grunner bare «til en viss grad» vernes av grannelova. Saksøker hadde på den annen side anført at treet påførte han en rekke ulemper, og det kan tyde på at lagmannsretten har foretatt en form for interesseavveining når de etter å ha sett på nevneverdig betydning for treeier, uttaler at det «På den annen side må vurderes om bjerketreet er til særlig ulempe for familien Ivarson.» Selv om gl. § 3 ikke legger opp til dette. Sett opp mot at treeier i «det alt vesentlige» anførte estetiske og følelsesmessige grunner fikk

---

<sup>93</sup> Se for eksempel LB-2000-2889 og RG-1991-563 (Nedenes herredsrett) s. 570.

<sup>94</sup> Se blant annet TNETE-2012-76878, LB-2007-142466, TOSLO-2003-3942, LG-2001-2490, RG-1999-798, LB-1997-406, RG-1991-586 og RG-1991-563 (Nedenes herredsrett).

det liten vekt i vurderingen av nevneverdig betydning. Dommen gir derfor inntrykk av at kun affeksjonsverdi og ideelle interesser ikke er vesentlige nok til at disse alene oppfyller vilkåret.

På den annen side ble det i RG-1999-798 (Romsdal herredsrett) lagt til grunn at det var en «[o]verveiende sannsynlighet at treet representerte en verdi for [eier]». Treet ble ansett av retten å være et svært vakkert tre som var en «naturlig enhet» med eiendommen og et landemerke i Molde. Også i TOSLO-2005-66642 og LB-2007-142466 ble det i vurderingen av affeksjonsverdi av retten lagt vekt på at trærne fremsto som vakre. Førstnevnte dom omhandlet et 26 meter høyt bjerketre i et villastrøk i Oslo. Oslo tingrett uttalte at bjerketreet fremsto som et «[p]rydtre med klar egenverdi for [eier]». LB-2007-142466 omhandlet et 100 år gammelt lønnetre som ble uttalt å utgjøre en del av eiendommens identitet og var «[v]akkert, og at det har en betydelig affeksjonsmessig betydning for eier».

Tendensen virker å være at for at affeksjonsverdi skal ilegges vekt må treet for utenforstående oppfattes som vakkert og/eller treet må være en viktig del av eiendommen. Oppfatter utenforstående treet som vakkert vil affeksjonsverdien for eier lettere sannsynliggjøres og på den måte kunne vektlegges etter granelovas objektive vurderingsstandard. Dette er interessant all den tid vakkerhet er i øynene til den som ser.

I LA-2012-74404, som omhandlet en 90 år gammel hengebjørk, ble det anført av treeier at treet hadde stor affeksjonsverdi da det hadde vært i sentrum for mange familiebegivenheter, og ble beskrevet å være «[e]n «bauta» i familien, og at mange minner og historier er knyttet til det». Denne argumentasjonen ble ansett å være av for subjektiv art til at den kunne vektlegges av retten. Det ble uttalt at «Hvis slike argumenter var tilstrekkelige for felling, ville § 3 gitt treeieren for stor beskyttelse.» Dette er en interessant uttalelse siden det er reist kritikk mot vilkåret om nevneverdig betydning i litteraturen, og at terskelen for at vilkåret skal anses oppfylt er for lav, med den virkning at naboens vern svekkes.<sup>95</sup> Nærmere om dette under punkt 5.6.4.

---

<sup>95</sup> Einar Bergsholm, «Trær på naboeiendom – forholdet mellom naboloven § 3 og § 2», *Lov og rett*, 2003 nr. 09, s. 557–568, på s. 566.

### 5.2.5.3 Innsyn

Behovet for å skjerme seg mot innsyn anses som et relevant moment og er vektlagt i en rekke dommer.<sup>96</sup> Vern mot innsyn er også en av de mest anførte grunner til hvorfor trær må las stå etter gl. § 3.

Ved vurderingen av vern mot innsyn som nevneverdig grunn er tendensen at domstolen vurderer hvilke deler av eiendommen som blir skjermet og om andre alternative tiltak kan skjerme mot innsyn. Frostating lagmannsrett har uttalt at «[i]nnsynsvernet og inntrykket av en sammenhengende skjermet eiendom [...]» veier lagt tyngre enn affeksjonsverdi og estetiske hensyn.<sup>97</sup> Vel og merke knytter uttalelsen seg til den konkrete saken, men på generell basis vil trolig innsynsvern lettere føre frem, da dette er enklere å objektivt konstatere og lettere å bevise.

En retningslinje som kan utledes av praksis er at innsyn i bolig eller leilighet anses som et mer tungtveiende hensyn enn for eksempel innsyn i del av hage. I LB-2007-142466 og TNETE-2012-76878 la retten betydelig vekt på hensynet til skjerming av innsyn til leiligheter. I sistnevnte dom skjermet treet «[s]ærlig de saksøkte baderom, kjøkken og stue». Dette er rom i bolig hvor man oppholder seg mye, og skjerming må anses særlig viktig på badet. Hage og terrasseområde som er sentrale oppholdsplasser beboerne bruker mye kan også kvalifiseres.<sup>98</sup> Områder som blir ansett mindre sentrale hvor beboerne oppholder seg begrenset med tid vil vurderes som mindre betydningsfulle.<sup>99</sup>

I tilfeller hvor det kan oppnås tilsvarende skjerming med alternative tiltak, blir dette ofte ansett som en rimelig løsning. Hensynet til nabovennskapet og trivsel for begge parter ivaretas bedre ved slike løsninger. Dette var tilfellet i RG-1992-563 (Kristiansand byrett) hvor det allerede var plantet en hekk som om tre år ville skjerme saksøkte mot innsyn til gårdsplassen. De syv omtvistede trærne var derfor ikke av nevneverdig behov for saksøkte. I LH-1996-878 ble en trerekke ansett å være av begrenset betydning som beskyttelse mot innsyn, da «En trerekke med høyde på 4 til 5 meter synes å gi Haldorsen en tilfredsstillende beskyttelse mot et mulig innsyn i hage og mot terrassen.» Høyden på trærne var derfor ikke

---

<sup>96</sup> Se blant annet LB-2007-142466, TSTRO-2009-47799 og TOSLO-2003-13240.

<sup>97</sup> Jf. LF-2014-57767.

<sup>98</sup> Se for eksempel TOSLO-2003-13240 og TSTRO-2009-47799.

<sup>99</sup> Se for eksempel RG-1992-563 (Kristiansand byrett).

av nevneverdig betydning for saksøkte, og saksøkers anførsler om beskjæring førte frem. Den alternative høyden på fire til fem meter ga et tilfredsstillende vern mot innsyn.

#### **5.2.5.4 Beskytte mot vær og vind**

Trær og hekker kan skjerme eiendommer mot vær og vind, og i LH-1996-878 uttalelse det at «Alminnelige erfaringen tilsier at trær gir levirkninger [...]». Et problem med slike anførsler er at det ikke alltid er lett å sannsynliggjøre levirkningene.

I LH-1996-878 var det innkalt sakkyndige vitner som skulle forklare seg om levirkningene, men det var «[s]tor uenighet blant de sakkyndige vitnene med hensyn til hvilken betydning den aktuelle trerekken har for mikroklimaet [...]». Det var ikke foretatt målinger av vind i selve hagen, men innhentet målinger fra Værvarslinga for Nord-Norge som tilsa en fremherskende vindretning fra sørøst og nordøst. Den omtvistede trerekken ga derimot størst leeffekt i saksøktes hage fra vest. Levirkningene var anført å ha betydning særlig på terrassen og lagmannsretten konkluderte med at «[d]et synes som om trekronen løfter vinder over terrassen og bort [...]» og «[p]oppelrekken fjerner «sniktrekk» mot hagen og terrassen». Poppelrekken ble blant annet med denne begrunnelse ansett være av nevneverdig betydning for saksøkte.

#### **5.2.5.5 Estetisk verdi**

Trær og hekkers estetiske verdi er også relevante momenter ved vurderingen av «nemnande om å gjera».<sup>100</sup> Estetiske forhold ved en eiendom vil kunne virke inn på eiendommens økonomiske verdi. På samme måte som ved affeksjonsverdi og ideelle interesser er tendensen ved vurderingen av estetisk verdi for det første om treet eller hekken objektivt sett kan karakteriseres som vakkert. I vurderingen inngår både om det er vakkert for eier, men også om det tilføyer noe til omgivelsene. For det andre om treet eller hekken utgjør en del av eiendommens karakter. Ved disse vurderingene stiller domstolen opp objektive momenter for å kunne vurdere den anførte estetiske verdien.

I alle sakene hvor estetisk verdi har ført frem har domstolen karakterisert treet som vakkert.<sup>101</sup> I RG-1991-462 (Hallingdal herredsrett) var det omtvistede treet særmerket ved at stammen hadde delt seg i tre. Treet var 200-250 år gammel og ble av retten karakterisert som «[e]t

---

<sup>100</sup> Jf. RG-1992-563 (Kristiansand byrett) s. 566.

<sup>101</sup> Jf. LG-2011-100479, RG-1999-798 (Romsdal herredsrett), LB-1997-406 og RG-1991-462 (Hallingdal herredsrett).

usedvanlig praktfullt tre». Et bjerketre ble i LB-1997-406 ansett å være et «[f]riskt og vakkert tre som fra eierens hage og omgivelsene for øvrig har betydelige trivselsskapende virkning året rundt». Det var få slike trær igjen i området og lagmannsretten uttalte at det var «[t]reets høyde og form som gjør det vakkert for eierne og omgivelsene». Ses disse dommene i sammenheng tyder det på at momenter som taler for at treet anses å ha estetisk verdi er hvorvidt treet er særegent og med en høyde eller form som skiller seg ut. I begge dommene var det trærnes form og høyde som særlig tilsa at det objektivt sett ble karakterisert som vakkert.

Representerer treet en naturlig enhet med eiendommen og bidrar det til eiendommens karakter, teller anførsler om estetisk verdi tyngre i vurdering av vilkåret om nevneverdig betydning.<sup>102</sup> I RG-1999-798 (Romsdal herredsrett) ble en platanlønn ansett som et landemerke i Molde og uten treet ville «[t]omten miste en del av sitt særpreg, og dertil økonomiske verdi». Også her ser vi at domstolen knytter det estetiske opp mot objektive momenter som eiendommens karakter og økonomisk verdi. I TMOSS-2011-15313 gjaldt konflikten fem trær på en naturtomt. Trærne utgjorde «[e]t dominerende og iøynefallende element [...]» på eiendommen og en felling av alle disse ville «[i]nnebære en markert svekkelse av eiendommens karakter som det må antas at de fleste eiere av eiendommen ville ha motsatt seg». Denne siste uttalelsen viser godt vurderingstemaet som må stilles opp ved vurderingen. Utgjør en beskjæring eller en felling en endring av eiendommens karakter som folk flest ville motsatt seg? Besvares dette ja, taler det med styrke for at treet objektivt sett anses å ha estetisk verdi.

#### **5.2.5.6 Betydning for naturmangfoldet**

I rettspraksis gjennomgått før lovendringen i 2009 og tilføyelsen av hensynet i lovteksten, er tendensen at hvis slike anførsler skulle bli ilagt vekt måtte de ha en «bred tilslutning»<sup>103</sup> også ellers i samfunnet. Dette var ofte tilfellet hvis offentlige kommune- eller reguleringsplaner vernet om grøntområder og trær i området eiendommen lå.<sup>104</sup> Før lovendringen kan det ikke ses at hensynet til naturmangfoldet har blitt ilagt avgjørende vekt i vurderingen.

I RG-1999-798 (Romsdals herredsrett) ble det i forbindelse med vekten av miljøhensyn uttalt

---

<sup>102</sup> Se for eksempel TMOSS-2011-15313, LG-2007-45320 og RG-1999-798 (Romsdal herredsrett).

<sup>103</sup> Se for eksempel LB-2000-2889.

<sup>104</sup> Jf. TOSLO-2006-147603, LB-2004-9820, LB-2000-2889 og RG-1999-798 (Romsdal herredsrett).



at de var «[r]elevant som et støtteargument for å la treet bli stående». Og i LB-2004-9820 at:

«Lagmannsretten er i utgangspunktet enig i at slike synspunkter [verneinteresser og hensynet til biologisk mangfold] ikke er å oppfatte som særinteresser, men er forhold som det vil kunne være relevant å ta i betraktning.»

En interessant observasjon i den forbindelse er at det særlig er i tettbygde strøk og større byer at miljøhensyn blir vektlagt.<sup>105</sup> Dette tyder på at geografiske forskjeller virker inn på hensynets vekt. Begrunnelsen for dette er trolig at det er mer offentlig regulering og ønske om bevaring av grøntarealer i tettbygde strøk.

Har så lovfestelsen av hensynet og vedtakelsen av naturmangfoldloven medført en endring av rettstilstanden? Tillegges hensynet mer vekt nå enn før? I TMOSS-2011-15313 uttalte tingretten at etter tilføyelsen i grannelova «[e]r således hensynet til naturmangfoldet noe retten av eget tiltak skal ta i betraktning ved avgjørelsen, uavhengig av partenes anførsler» (Min utheving). At hensynet nå «skal» tas i betraktning, og ikke bare er noe som «kan være relevant» taler for en styrking av hensynet. Moss tingrett uttaler også at i saker med trær av betydning for naturmangfoldet etter et «[a]lminnelig føre-var prinsipp tilsier at retten bør være tilbakeholden med å tillatte felling av slike trær uten at konsekvensene er nærmere opplyst for retten». Felling vil ha irreversible konsekvenser og avgjørelsen bør ikke tas lett på.

Den nylige rettskraftige LB-2018-68050 taler ytterligere for en styrking av hensynet til naturmangfoldet i nabotvister etter grannelova, men da denne gjelder krav etter gl. § 2 redegjøres det nærmere for avgjørelsen under punkt 5.3.5.

### **5.2.6 Hvilke rettingskrav kan kreves ved brudd på gl. § 3?**

Brudd på gl. § 3 gir grunnlag for retting, jf. gl. § 10. Resultatet av rettingstiltaket skal være at tilstanden blir lovlig, herunder at treet eller hekken ikke lenger representerer et brudd på tålegrensen. Hverken gl. § 3 eller gl. § 10 gir uttrykk for noe konkret om hvilke rettingstiltak dette kan være. Aktuelle rettingstiltak i nabotvister vedrørende trær og hekker vil dog i praksis være beskjæring eller felling.

En interessant dom i denne forbindelse er LB-2002-1996. I dommen uttaler lagmannsretten at

---

<sup>105</sup> Jf. TOSLO-2006-147603, LB-2004-9820, TOSLO-2003-13240 og LB-2000-2889 som gjaldt trær i Oslo-området, hvor miljøhensyn og verneinteresser ble vektlagt.

«Naboloven § 3 gir en regel om størst tillatte høyde på trær som er til sjenanse for naboen.» og at bestemmelsen derfor gir grunnlag for å kreve trær beskåret for å holde dem under tillatt høyde. Bestemmelsen gir «[i]kke grunnlag for å kreve trærne fjernet som et alternativ». Det følger ikke klart av uttalelsen om dette gjelder på generelt grunnlag eller kun i den konkrete saken. I TMOSS-2011-15313 reises samme anførsel, men tingretten uttaler at «Retten er ikke ubetinget enig i dette.» noe som taler for at dette ikke gjelder på generelt grunnlag.

På den ene side uttrykker ordlyden i gl. § 3 noe om trehøyden ved at nabo ikke må ha tre som er til skade eller særlig ulempe nærmere naboen's hus, hage, tun eller dyrka jord enn tredjeparten av trehøyden. På den annen side er det trehøyden knytter seg til avstandskravet og når gl. § 3 kommer til anvendelse. Uttalelsen om at gl. § 3 er en regel om størst tillatt høyde på trær som er til sjenanse for nabo er derfor ikke helt treffende.

Hvilke rettingstiltak som er aktuelle for å løse tvistene og omfanget av retteplikten må avgjøres konkret i hver sak, blant annet etter hvilke krav som er reist av partene.<sup>106</sup> I LB-2006-10808 hadde nabo prinsipielt reist krav om felling og subsidiært krav om beskjæring. Lagmannsretten legger til grunn at gl. § 3 kan gjelde både for felling og beskjæring, men at «Vilkåret «nemnande om å gjera» må derfor vurderes særskilt i forhold til sameiets prinsipale og to subsidiære påstander.»<sup>107</sup> Det kan følgelig være av nevneverdig betydning for eier at treet ikke felles, men det er ikke nødvendigvis av nevneverdig betydning å la det stå ubeskåret. Omfanget av retteplikten varierer følgelig etter hvilke krav som reises. I en rekke dommer har tre blitt felt etter gl. § 3<sup>108</sup>, og uttalelsen i LB-2002-1996 om at bestemmelsen ikke gir grunnlag for felling kan derfor ikke på generelt grunnlag være riktig. Systembetragtninger tilsier også at både beskjæring og felling er krav som kan rettes ved brudd på gl. § 3, da dette er krav som kan reises ved brudd på gl. § 2 og begge bestemmelsene kan løse nabotvister om trær og hekker.

### **5.2.7 Oppsummering**

Oppsummert viser analysen at domstolen tolker vilkårene i gl. § 3 vidt. Det skal ikke mye til for at vilkåret om at tre eller hekk er av nevneverdig betydning for eier anses oppfylt.

---

<sup>106</sup> Se TMOSS-2011-15313.

<sup>107</sup> Uttalelsen er fulgt opp i LF-2014-57767.

<sup>108</sup> Se for eksempel LF-2014-57767, LA-2012-74404, TMOSS-2011-15313, LA-2010-78725, LG-2007-45320 og LG-2001-2490.

Av praksis er det kartlagt fem forhold som kan kvalifiseres som særlige ulemper, herunder tap av sol og skyggevirksomheter, tap av utsikt, nedfall, fare for at greier faller ned og trevelt, og pollen. Gjennom rettspraksis er det utviklet retningslinjer for hvordan ulempene vurderes. Videre vil særlig kumulasjon av ulemper og forhold ved eiendommen ha betydning for avgjørelsen av om tålegrensen etter gl. § 3 er overskredet. Flere mindre ulemper vurdert samlet kan føre til at tålegrensen er overskredet. Større eiendommer tåler mer enn mindre eiendommer og tålegrensen er lavere om treet eller hekken strekker seg inn på naboeiendom.

Godtatte grunner er affeksjonsverdi og ideelle interesser, vern mot innsyn, beskyttelse mot vær og vind og estetisk verdi. Betydningen for naturmangfoldet er noe som nå skal tas i betraktning ved avgjørelsen av tvistene, og taler for en styrking av hensynet etter lovfestelsen.

Både krav om felling og beskjæring kan rettes ved brudd på gl. § 3, jf. gl. § 10.

## **5.3 Hvordan tolker og anvender domstolen gl. § 2 i praksis?**

### **5.3.1 Innledningsvis**

Det er de samme skader og ulemper som drøftet under punkt 5.2.2 som gjør seg gjeldende når det anføres av tre eller hekk er i strid med gl. § 2. Interessene på motsatt side for treeier er også de samme ved vurdering etter gl. § 2 som drøftet under punkt 5.2.5. Vurderingstemaet etter gl. § 2 baserer seg dog på en interesseavveining, slik at vurderingen i praksis blir annerledes. I tillegg følger det av gl. § 2 andre og tredje ledd konkrete retningslinjer som skal tillegges vekt i interesseavveiningen.

I praksis anføres ofte både gl. §§ 3 og 2 av nabo som grunnlag for å kreve tre eller hekk felt eller beskåret. En annen observasjon er at tvister om hekker oftere vurderes etter hovedbestemmelsen i gl. § 2, da det ikke er et vilkår ved anvendelsen av bestemmelsen at hekken er høyere enn to meter.<sup>109</sup> Hekker må være over to meter for at de skal vurderes etter spesialbestemmelsen i gl. § 3 andre ledd første punktum.

---

<sup>109</sup> Se for eksempel TOSLO-2017-73524, TSGUD-2014-147988, LA-2005-160208 og RG-2000-103 (Borgarting).

### 5.3.2 Hvordan tolkes vilkåret om «urimeleg eller uturvande» til skade eller ulempe av domstolen?

#### 5.3.2.1 Innledningsvis

Det er ved tolkning av vilkåret om et tre eller en hekk utgjør en «urimelig eller uturvande» skade eller ulempe at domstolen fastlegger tålegrensen etter gl. § 2. Tålegrensen er overskredet hvis det kan konkluderes med at skaden eller ulempen er «urimelig» eller «uturvande». Vurderingen vil basere seg på en konkret avveining av partenes interesser på hver side.<sup>110</sup> I en interesseavveining vil skjønn spille inn, særlig når vilkårene etter sin ordlyd er såpass vide. Det er vanlig at tre- eller hekkeeiers interesser kommer noe mer i bakgrunnen ved vurderingen etter gl. § 2<sup>111</sup>, kontra etter gl. § 3 hvor vilkårene er kumulative og det ikke skal mye til før eiers interesser anses å ha betydning.

#### 5.3.2.2 Unødvighetsvilkåret

Utgangspunktet ved tolkningen av unødvighetsvilkåret er at «[o]rdlyden tilsier at terskelen er klart høyere enn for alternativet urimelig ulempe» (Min utheving).<sup>112</sup> Dette taler for at det er vanskeligere å anse et tre eller en hekke som en unødig ulempe etter gl. § 2, enn en urimelig ulempe.

I rettspraksis er det tilfellene hvor et tre eller en hekk er anført å være nyttig for eier, eksempelvis ved å skjerme mot innsyn, men hvor naboeiendom påføres skade og ulempe som kunne vært unngått, at unødvighetsvilkåret har kommet til anvendelse. Eksempelvis ble en høyde på fem meter for en hekk i TOSLO-2017-73524 ansett unødig, da det ikke var noe nødvendig formål med å ha akkurat den høyden. En lavere høyde ivaretok eiers vern mot innsyn like godt. I LG-1991-1285 ble en del trær i et syv meter bredt belte på en ca. 500 dekar stor landbrukseiendom ansett å være uten verdi og dermed unødige. I tilfeller hvor eier anses å ha en berettiget interesse i å beholde trærne eller hekken slik den er, vil ikke unødvighetsvilkåret være oppfylt.<sup>113</sup> Eier må altså ha objektive, rimelige grunner for sine anførsler.

Må det på den annens side kreves at eier kan påvise en spesifikk nytteverdi for at trærne eller hekken skal las stå? Lagmannsretten mente i LA-2000-90 at dette ikke kunne kreves, da det

---

<sup>110</sup> Jf. TMOSS-2011-15313.

<sup>111</sup> Jf. blant annet RG-1991-563 (Nedenes herredsrett).

<sup>112</sup> Jf. LB-2005-14362.

<sup>113</sup> Jf. TOSLO-2003-13240.

etter lagmannsrettens syn ikke var rom for en slik fortolkning av begrepet «uturvande». Uttalelsen står i kontrast til uttalelsen i LG-1991-1285, hvor det ble konkludert med at trærne var unødige nettopp fordi de ble ansett å være uten nytteverdi for eier.

Etter ordlyden i gl. § 2 tredje ledd er det bare ved avgjørelsen av om noe er urimelig at det skal legges vekt på hva som er ventelig og vanlig på stedet. I RG-2000-103 (Borgarting) ble det likevel uttalt at retningslinjene i gl. § 2 tredje ledd er av betydning ved unødighetsvilkåret. Lagmannsretten vurderte følgelig om det reduserte lys og utsyn hekken forårsaket var ventelig og vanlig i området. Denne lovanvendelsen stemmer ikke med lovens ordlyd.

### **5.3.2.3 Urimelighetsvilkåret**

Det følger av ordlyden og rettspraksis at vilkåret «urimelig» er relativt.<sup>114</sup> Hvorvidt et tre eller en hekk er urimelig til skade eller ulempe må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle.

Terskelen for urimelighet vil være høyere i tilfeller hvor eier har et sterkt behov for å beholde treet eller hekken.<sup>115</sup> Etter rettspraksis er kjernen av urimelighetsvurderingen i naboetvister om trær og hekker etter gl. § 2, hva som er ventelig på stedet og vanlig på slike steder, jf. gl. § 2 tredje ledd.<sup>116</sup> Dette skiller vurderingen etter gl. § 2 fra gl. § 3, som i større grad fokuserer på selve ulempens art og omfang.

### **5.3.2.4 Betydningen av strøkforhold for urimelighetsvurderingen– særlig sett opp mot hva som er ventelig og vanlig på stedet, jf. gl. § 2 tredje ledd**

Etter rettspraksis setter strøket de omtvistede naboeiendommene ligger i grunnlaget for vurderingen av hva som er ventelig på stedet og vanlig på slike steder. Ligger eiendommen for eksempel i et villastrøk setter dette grunnlaget for de rettslige vurderingene etter gl. § 2 tredje ledd.<sup>117</sup> Det følger av rettspraksis at hva som er ventelig har en side til hva som er vanlig på området.<sup>118</sup> Tendensen er at vurderingene av ventelig og vanlig i praksis går noe over i hverandre.

Ventelighetsvurderingen er objektiv, men må tas med utgangspunkt i hva naboen kunne vente seg, eller forstod, da han etablerte seg.<sup>119</sup> Vurderingen kan sies å ha en side mot

---

<sup>114</sup> Se TSTRO-2009-47799.

<sup>115</sup> Se TSTRO-2009-47799.

<sup>116</sup> Se blant annet LB-2014-164948.

<sup>117</sup> Se blant annet LB-2014-164948, TNETE-2012-76878 og TOSLO-2003-13240.

<sup>118</sup> Se LB-2014-16948.

<sup>119</sup> Se LB-2014-16948 og TSTRO-2009-47799.

godkjennelsehensynet ved at nabo godtar ventelige forhold når man velger å etablere seg et sted.

I LB-2005-14362 hadde saksøker etablert seg ved et friområde eid av kommunen. Friområdet var skogvokst og medførte at solen forsvant tidlig på dagen og slapp lite lys gjennom på naboens eiendom. På den ene siden ble det uttalt at «[d]et naborettslig må anses som «venteleg» utvikling at skogen vokser til og at det kan få konsekvenser i form av mindre utsikt, sol og lys på naboeiendommene». Derimot var vegetasjonen i dette tilfellet blitt så tett og ruvende at ulempene ble karakterisert som så ekstraordinære at det oversteg hva som kunne anses som ventelig og vanlig. Her foretok lagmannsretten en samlet vurdering av ventelig og vanlig. RG-2013-65 (Gulating) gjaldt også skyggevirksomheter, men fra et bøketre i et villastrøk. Også her ble det lagt til grunn at den som velger å etablere seg på en villaeiendom i et villastrøk «[i] ganske stor utstrekning må ta med på kjøpet at det vil være til dels store trær på naboeiendommer [...]» som kaster skygge. Strøkforhold er følgelig av sentral betydning for hva nabo kunne vente seg av ulemper når han etablerte seg. I interesseavveiningen mellom partene får dette sentral betydning ved urimelighetsvurderingen. En ventelig ulempe vil ikke være urimelig.

I flere dommer som er gjennomgått bruker domstolen betegnelsen «påregnelig» når de foretar ventelighetsvurderingen.<sup>120</sup> Begrepet «påregnelig» ble av Sivillovbokutvalget ansett å være et videre begrep enn «ventelig».<sup>121</sup> Ved å vurdere om ulempen er påregnelig, istedenfor ventelig, vil tålegrensens terskel kunne bli satt høyere enn hva som er rimelig ovenfor nabo. Hvorvidt begrepsbruken faktisk har spilt inn på de rettslige vurderingene, er dog usikkert, men domstolen burde for sikkerhetsskyld forholde seg til lovtekstens ordlyd.

Vanlighetsvurderingen er også objektiv og tas med utgangspunkt i om ulempene trærne eller hekken medfører er verre, eller mer omfattende, enn det som er vanlig i lignende strøk.<sup>122</sup> Begrepet «sedvanlig» er også brukt i rettspraksis om dette vilkåret,<sup>123</sup> men begrepet har lik betydning som «vanlig».<sup>124</sup>

---

<sup>120</sup> Se blant annet TSGUD-2014-147988, TSTRO-2009-47799, LG-2007-124765, LA-2005-160208, RG-1994-479 og RG-1991-563 (Nedenes herredsrett).

<sup>121</sup> Rådsegn 2 s. 28.

<sup>122</sup> Se TSTRO-2009-47799.

<sup>123</sup> Se blant annet LA-2005-160208, LB-2005-14362 og RG-1994-479 (Ytre Follo herredsrett).

<sup>124</sup> Se Falkanger og Falkanger (2016) s. 411–412 og Stavang og Steinseth (2016) s. 157–158 hvor betegnelsene brukes om hverandre.

En del nedfall av løv og kvister er ansett ventelig i villastrøk, og ble i TNETE-2012-76878 heller ikke ansett å «[v]ære større her enn det man vanligvis kan forvente i slike strøk». Dette kan på den annen side stille seg annerledes i vanlige boligstrøk. I TSGUD-2014-147988 medførte en grensehekk ulemper i form av skyggevirksomheter og nedfall av to til fire sekker løv i året for nabo. Tingretten uttalte at det i «[b]oligstrøk med små tomter og tett bebyggelse, slik som i Vårsetergrensa, er hekker i seks meters høyde ikke vanlig». Tålegrensen ble satt til tre meters høyde etter en konkret avveining av partenes interesser.

Etter bestemmelsens ordlyd er vurderingen av hva som er ventelig «og» hva om er vanlig to separate vurderinger, men tendensen er altså at disse glir over i hverandre i praksis. Dette kan være uheldig, da kun en av vurderingene trenger å være uoppfylt for at tålegrensen etter ordlyden anses å være overskredet. Det kan for eksempel være ventelig at naboens trær vokser med årene og skaper en del skygge for nabo, men i tilfellene hvor skyggevirksomheter blir helt dominerende kan det regnes som uvanlig i slike strøk med den følge av trærne skaper en urimelig ulempe for nabo.

### **5.3.3 Betydning av kumulasjon av ulemper for tålegrensen**

Kumulasjon av ulemper har også betydning for vurderingen av tålegrensen etter gl. § 2.<sup>125</sup> Et eksempel på dette følger av LB-2014-164948 hvor lagmannsretten «[e]tter en totalvurdering [er] kommet til at slik trærne på Haugen eiendom samlet fremstår, utgjør de en urimelig ulempe [...]». Ulempene bestod av tap av sol, utsikt og verdireduksjon på eiendommen. Samlet fremstod disse ulempene som urimelig for nabo, etter en avveining mot treeiers interesse av å bevare eiendommen karakter som en skogstomt med hensyn til naturmangfoldet.

### **5.3.4 Betydningen av forhold ved eiendommen for tålegrensen**

Også ved vurderingen av tålegrensen etter gl. § 2 vil forhold ved eiendommen få betydning. Et eksempel på dette følger av TSGUD-2014-147988. Saken omhandlet en svært høy grensehekk som kastet skygger. Tomten var liten og det ble uttalt at «Dette er et moment som taler i vesentlig grad for at Grensehekken overskrider tålegrensen i naboloven § 2.» Terskelen for hva som er urimelig ulemper varierer, på samme måte som ved vurderingen av særlig ulempe etter gl. § 3, etter forhold ved eiendommen.

---

<sup>125</sup> Se for eksempel LB-2010-173337.

### 5.3.5 Betydningen av hensynet til naturmangfoldet

I interesseavveining etter gl. § 2 skal det etter andre ledd tas hensyn til naturmangfoldet på stedet. Hensynet vil på samme måte som etter gl. § 3 ha betydning for treeiers posisjon og spiller inn på fastsettelsen av tålegrensen. Lagmannsretten uttalte i LB-2018-68050 at «[h]ensynet til naturmangfoldet på stedet må tillegges vekt i saker om felling og beskjæring etter naboloven § 2» (min utheving).<sup>126</sup> Dommen er den første hvor hensynet til naturmangfoldet har blitt ilagt betydelig vekt i nabotvister vedrørende trær og hekker.

Twisten omhandlet to tregrupper i Holmenkollen i Oslo, hvor den ene var vernet etter Småhusplanen og den andre bestod av ospetrær som «[s]kårer høyt på naturmangfold». Begrunnelsen for den betydelige vekten hensynet fikk kan finnes i vernet etter reguleringsplanen og arten av trærne som tilsa at hensynet hadde bred tilslutning i samfunnet også ellers, ikke bare for treeier. Igjen ser vi at geografiske forhold er av betydning ved at det i tettbygde strøk oftere er offentlige planer som verner om grøntområder.

For de vernede trærne måtte det søkes om dispensasjon for å få trærne felt eller beskåret. Dispensasjon ble nektet. En interessant problemstilling som retten oppstiller i den forbindelse, men ikke tar standpunkt til, er hvorvidt et vedtak etter plan- og bygningsloven alltid vil være avgjørende for vurderingen etter gl. § 2 i en sak som dette. Ved vurderingen av om dispensasjon skulle bli gitt ble det på samme måte som etter gl. § 2 foretatt en interesseavveining hvor fordelene ved å gi dispensasjon ble avveid mot ulempene for søker. Hensynene som ble vektlagt i vedtaket ble av lagmannsretten uttalt at «[m]edfører at det ikke er «urimelig» [...]» at trærne fikk stå eller ikke ble toppet etter gl. § 2. Trærnes hadde betydning for naturmangfoldet, det visuelle inntrykket av grøntbeltet i åsen og en drenerende effekt på eiendommen som gjorde at de heller ikke kunne anses «uturvande».

Tendensen etter dette er at i sakene hvor hensynet til naturmangfoldet har blitt vektlagt av domstolen etter gl. §§ 2 og 3, er tilfellene hvor trærne eller området eiendommen ligger har vært vernet av offentlig myndighet eller regulert i offentlige planer.<sup>127</sup> I tilfellene hvor det kun er eier som anfører vern grunnet hensynet til naturmangfoldet, uten støtte fra andre bevis, fører dette sjeldent frem. Treeier anførte forgjeves i LB-2014-164948 at hans interesse i å bevare eiendommens karakter som naturtomt, «Herunder det naturmangfold og mulighet for å

---

<sup>126</sup> Jf. LB-2018-68050.

<sup>127</sup> Se punkt 5.2.5.6.



observere det dyreliv som området gir.»), måtte føre til at trærne ikke kunne anses urimelig. Eiendommen befant seg i Oslo, men området var ikke vernet eller regulert i offentlige planer. En miljørådgiver var innkalt som vitne «Men kunne imidlertid i liten grad forklare seg konkret om virkningene for naturmangfoldet, [...]». Virkningen trærne hadde kunne dermed ikke sannsynliggjøres og hensynet ble således ikke avgjørende for vurderingen. Trærne ble beskåret. Saken kunne stilt seg annerledes om trærne var vernet slik som i LB-2018-68050.

### **5.3.6 Oppsummering**

Oppsummert viser analysen av rettspraksis at domstolen har tolket gl. § 2 slik at terskelen for at tre eller hekk anses unødig er høyere enn for urimelighet. I praksis anføres oftest urimelighet. Hensynet til naturmangfoldet på stedet må etter ordlyden og rettspraksis vektlegges i begge vurderingene. Forebyggelsesmomentet tillegges liten vekt, trolig da tvister om trær og hekker ikke byr på kompliserte økonomiske og tekniske utfordringer.

Ved urimelighetsvurderingen legger domstolene hovedtyngden av vekten i interesseavveiningen på hvilke ulemper som er ventelige og vanlige i strøket eiendommene befinner seg. Kumulasjon av ulemper har derfor mindre betydning ved gl. § 2, enn ved gl. § 3. Domstolene bruker tidvis begrepet «påregnelig» om ventelighetsvurderingen. Dette er en uklar begrepsbruk som bør unngås.

Forhold ved eiendommen vil på sammen måte som etter gl. § 3 virke inn på fastleggelsen av tålegrensen etter gl. § 2.

## **5.4 Er grannelovas bestemmelser fraveket ved avtale?**

Problemstillingen om gl. §§ 3 og 2 er fraveket ved avtale mellom partene, jf. gl. § 1, slik at nabo ikke kan gå til søksmål med krav om at tre eller hekk er ulovlig, har vært oppe i flere saker for domstolene.<sup>128</sup> Vurderingen av denne problemstillingen må løses på bakgrunn av alminnelige avtalerettslige prinsipper, hvor klarhet og skriftlighet vil være sentrale momenter. Utgangspunktet er at det må kunne bevises at avtale om fravikelse foreligger for at grannelovas regler ikke skal komme til anvendelse. I domsmaterialet som er gjennomgått har anførsler om fravikelse ved avtale ikke ført frem i noen av sakene.

---

<sup>128</sup> Se LB-2004-9820, LB-2002-1996, LG-2001-2490 og LA-2000-1284.

I LA-2000-1284 ble det forgjeves anført at det i opprinnelige seksjonseieres kjøpekontrakter var tatt inn et forbehold om fjerning av tuntre på naboens eiendom. Forbeholdet var inntatt på en irregulær måte slik at treeier hadde «[a]ll oppfordring til å gi klart uttrykk for det dersom hun mente forbeholdet gikk lenger enn det advokat Røed hadde gitt uttrykk for». Etter tolkning av forbeholdet var det ikke utformet klart nok til at det kunne anses som en avtale om fravikelse.

Et lignende tilfelle følger av LB-2004-9820. Saken gjaldt for det første spørsmål om naboen var avskåret fra å påberope seg grannelovas bestemmelser om trær da det i byggetillatelsen for naboens egen eiendom var gitt en betingelse som omfattet trær på naboeiendommen ved siden av. For det andre ble det anført at rettigheter etter gl. § 3 var tapt som følge av avtale inngått mellom treeier og utbygger på naboeiendommen. Betingelsen i byggetillatelsen hadde ikke vurdert «[h]vilke trær som bør bli stående ut fra de hensyn som naboloven § 3 skal ivareta». Det trakk i retning av at betingelsen ikke kunne anses som en fravikelse.

Riksantikvaren hadde uttalt seg i forbindelse med byggetillatelsen og det var et ønske om bevaring av trær, men «Så lenge omgivelsene ikke mister preget av store trær, må uttalelsen kunne forstås slik at det etter en nærmere vurdering kan felles enkelte trær.» Betingelsen kunne dermed ikke anses å avskjære naboens rett til å påberope seg gl. § 3. Heller ikke avtalen mellom treeier og utbygger på naboeiendommen var utformet klart nok til at fravikelse skulle være tilfellet, da «Det er intet i avtalen som sier noe om hvorvidt Sameiet – på et annet grunnlag og på et senere tidspunkt – kan kreve fjerning av trær på Brotts eiendom.» Fravikelsesavtalen må foreligge mellom partene, eller være en tinglyst servitutt på eiendommen for at treet eller hekken skal anses vernet.

I både LG-2001-2490 og LB-2002-1996 drøftet lagmannsretten om det forelå forpliktelser etter avtale. I begge tilfellene var det mangel på skriftlighet som ble avgjørende for avgjørelsen. Muntlige utsagn betyr lite i avtalerettslig sammenheng om de ikke kan bevises. I nabotvister vil det bli ord mot ord og det vil da være vanskelig å hevde sin rett etter en mulig muntlig avtale. Heller ikke i LG-2020-29736 kunne det sannsynliggjøres at det forelå avtale.

## **5.5 Kan innsigelser etter grannelova tapes grunnet passivitet?**

Nabotvister oppstår gjerne som følge av lang tids irritasjon over trær eller hekker på naboens eiendom. Fra tvist oppstår til løsning foreligger kan det gå lang tid. Av denne grunn anføres det ofte fra saksøktes side at nabo har forholdt seg passiv i så lang tid at innsigelsene må anses tapt.

Sivillovbokutvalget uttalte i forarbeidene at «[t]idsprioriteten ikkje skal vera avgjernade, [...]» i nabotvister.<sup>129</sup> Dette er særleg begrunnet i hensynet til nabovennskapet, som ikke vil bedres hvis tidsprioritet alltid blir gitt forrang. En anførsel om tap av rettigheter etter grannelova grunnet passivitet ble fremsatt i LG-2001-2490. Saken gjaldt et 100-200 år gammelt furutre som ga betydelige skyggevirksomheter på saksøkers uteplass. Det ble gjort gjeldende at saksøker måtte rammes av tidligere eiers passivitet rundt treet. Til dette uttalte lagmannsretten at:

«For det første vil det kunne være tvilsomt hvilken betydning en passivitet fra rettsforjengerne skulle ha i forhold til Fauskanger. Dertil kommer at det dreier seg om et tre som er i vekst og hvor det er vanskelig å bedømme fra hvilket tidspunkt treet eventuelt har vært i strid med granneloven slik at det var grunn for naboene til å gjøre krav gjeldende.»

Uttalelsen i dommen belyser to interessante problemstillinger knyttet til tap av rettigheter grunnet passivitet etter grannelova.

For det første sår det tvil om rettsforjengers passivitet vil ha betydning for dagens eier. Også i LB-2000-2889 uttalte lagmannsretten at «[t]idligere eierskifter kunne tenkes å ha betydning i forbindelse med tidsprioriteringstidspunktet». Uten å vurdere forholdet noe nærmere. Selv om tålegrensene i grannelova skal avgjøres objektivt, vil hva som oppleves som en skade eller ulempe for hver enkelt eier være av subjektiv karakter. Skyggevirksomhetene fra furutreet trenger ikke subjektivt å oppleves som en ulempe for eier A, men kan det for eier B. Det vil derfor være urimelig om eier B skulle kunne miste sine rettigheter til å reise krav etter grannelova når han senere overtar eiendommen fra A. En slik løsning harmonerer også dårlig med uttalelsen i forarbeidene om at tidsprioritet ikke skal være avgjørende.

Den andre problemstillingen knytter seg til arten av tvisteobjektet. Et tre eller en hekk vil endre seg over årene i større grad enn andre tiltak en eier kan ha på sin eiendom. Det er derfor vanskelig å tidfeste når et tre eller en hekk objektivt sett har overskredet en av tålegrensene i grannelova, før en tvist kommer opp for domstolene. Anførsler om at nabo burde reagert tidligere har dermed vanskelig for å føre frem, da dette er vanskelig å bevise.

---

<sup>129</sup> Rådsegn 2 s. 19.

I slike situasjoner vil det ikke være rom for å tape innsigelser ved passivitet.<sup>130</sup>

## 5.6 Sammenligning av gl. § 3 og gl. § 2

### 5.6.1 Interesseavveining også etter gl. § 3?

Etter ordlyden legger gl. § 3 ikke opp til en interesseavveining, da de tre vilkårene er kumulative<sup>131</sup>, i motsetning til gl. § 2. At gl. § 3 ikke legger opp til en interesseavveining har det ikke vært enighet om i praksis. Et eksempel på dette følger av RG-1991-107 s. 111 hvor Skien og Porsgrunn byrett ved redegjørelsen av den rettslige vurderingen etter gl. § 3 uttaler:

«Lovteksten trekker opp retningslinjer for domstolens vurdering og avgjørelse som gir mulighet for en ren skjønnsmessig vurdering fra domstolens side ved at eierens interesse av å ha treet stående på sin eiendom vurderes mot naboens interesse i å få det fjernet.»

På tidspunktet da avgjørelsen bla avsagt hadde gl. § 3 lik ordlyd som i dag. Ved mangel på kilder må rettsanvender og domstol falle tilbake på lovens ordlyd. Byretten burde tolket ordlyden nærmere og lagt vekt på denne. Også i RG-1999-798 s. 801 omtaler Romsdals herredsrett vurderingstemaet etter gl. § 3 som en interesseavveining. Begrunnelsen for dette stammer trolig fra forarbeidsuttalelsen som må antas å være en glipp fra lovgivers side.<sup>132</sup>

Det følger klart av flertallet av dommene som ligger til grunn for drøftelsene i avhandlingen at gl. § 3 ikke legger opp til en interesseavveining.<sup>133</sup> Som det uttales i LB-2000-2889 «Naboloven § 3 inviterer således ikke til noen interesseavveining [...]» og «Bestemmelsens ordlyd er under enhver omstendighet ikke til å misforstå [...]». Det er derfor interessant at det fortsatt i nyere tid anføres at bestemmelsen legger opp til interesseavveining, jf. for eksempel LB-2011-175583. Ved å foreta en interesseavveining etter gl. § 3 svekkes eiers posisjon ved at betydningen treet har for han skal avveies mot naboens skader og ulemper. På den annen side kan naboens posisjon styrkes ved en interesseavveining.

---

<sup>130</sup> Se også TSGUD-2014-147988 som omhandlet tap av innsigelser etter gl. § 2 grunnet passivitet.

<sup>131</sup> Se avhandlingens punkt 4.2.

<sup>132</sup> Ot.prp. nr. 24 (1960-1961) s. 26 og Nygard (1964) s. 108.

<sup>133</sup> Jf. TGJOV-2017-176539, LF-2014-57767, TNETE-2012-76878, LA-2012-74404, TMOSS-2011-15313, LB-2011-175583, LB-2010-173337, LB-2007-142466, LB-2003-9820, TOSLO-2003-3942 og LB-2000-2889.

### 5.6.2 Ventelig- og vanlighetsvurderinger også etter gl. § 3?

Det følger ikke av ordlyden i gl. § 3 at det skal foretas ventelig- og vanlighetsvurderinger ved vurdering av om det foreligger en særlig ulempe. I rettspraksis er det likevel en tendens til at slike vurderinger tas. I likhet med vurderingen etter gl. § 2 setter strøkforholdene grunnlaget for vurderingen i sakene hvor ventelig- og vanlighetsvurderinger er foretatt.

Det er særlig i tilfeller hvor eiendommene ligger i villastrøk at retten også etter gl. § 3 vurderer om ulempene trærne medfører er ventelige og vanlige.<sup>134</sup> Et ytterligere likhetstrekk mellom disse dommene er at skyggevirkninger var ulempen som var særlig fremtredende. Ved vurderingen av om skyggevirkningene utgjør en særlig ulempe er gjengangeren at det må vurderes hva som må kunne «ventes»<sup>135</sup> eller «forventes»<sup>136</sup> i et villastrøk. Ved vanlighetsvurdering legges det vekt på godkjennelsehensynet og at man ved å bosette seg i villastrøk må akseptere visse ulemper.<sup>137</sup> Vurderingen i disse dommene er påfallende lik den som skal tas ved urimelighetsvurderingen etter gl. § 2, som taler for at retten i visse tilfeller blander vurderingstemaet etter bestemmelsene noe sammen.

For andre tilfeller har imidlertid domstolen avvist at hvorvidt ulempene er ventelig eller vanlig er relevant i vurderingen. I LG-2001-2490 ble det av saksøkte vist til rettspraksis etter gl. § 2 hvor ventelig- og vanlighetsvurderinger tas, men dette ble ikke vektlagt av retten under vurderingen etter gl. § 3 da det ikke følger av ordlyden i bestemmelsen. Heller ikke i LF-2014-57767 ble strøkforhold vektlagt, hvor det ble uttalt at «Denne strøkmessige karakter og at det er mange høye trær i området innvirker imidlertid ikke på vurderingen.»

Begrunnelsen bak hvorfor domstolen i visse tilfeller vektlegger ventelig- og vanlighetsvurderinger også etter gl. § 3, kan finnes i bestemmelsens skjønnsmessige utforming. Når domstolen skal vurdere om en særlig ulempe foreligger må det undersøkes hva som er en ordinær ulempe. Ved denne vurderingen kan det være naturlig å se på strøkforhold, da hensynet til stedet og stedsforholdene setter grunnlaget for vurderingene etter grannelova. Hensynet til stedet og stedsforholdene kan således forankre en slik vurdering.

---

<sup>134</sup> Se blant annet LB-2011-175583, TOSLO-2005-66642, TOSLO-2003-13240, LB-1997-406 og LE-1989-494.

<sup>135</sup> Jf. LB-1997-406.

<sup>136</sup> Jf. LB-2011-175583 og TOSLO-2003-13240.

<sup>137</sup> Se TOSLO-2005-66642 og LE-1989-494.

På den annen side kan partene ikke forutse om domstolen vil foreta disse vurderingen eller ikke, da de ikke kan forankres i ordlyden til gl. § 3. Dette er lite forutberegnelig for partene. I dommene hvor ventelig- og vanligheitsvurderinger er foretatt har ikke krav fra nabo ført frem, da ulempene ikke har blitt kvalifisert som særlige. Dette taler for at en innfortolkning av ventelig- og vanligheitsvurderinger etter gl. § 3 medfører en høyere tålegrense enn bestemmelsen legger opp til. Skillet mellom vurderingene etter gl. § 3 og gl. § 2 utviskes også, og kan medføre at subsidiære krav etter gl. § 2 heller ikke vil føre frem.

### **5.6.3 Er det ulikheter i tålegrensen etter gl. §§ 3 og 2?**

Etter gl. § 3 tredje ledd følger det at bestemmelsen ikke gir rett til å ha tre stående som nabo har rett til å få fjernet etter gl. § 10, jf. gl. § 2. Nabo kan dermed falle tilbake på hovedbestemmelsen i gl. § 2 hvis krav etter gl. § 3 ikke fører frem<sup>138</sup>, men er det ulikheter i tålegrensen etter bestemmelsene?

Etter ordlyd i gl. §§ 3 og 2 er det vanskelig å konstatere om den ene bestemmelsen legger opp til en høyere terskel enn det andre. Det som kan utledes av ordlyden i gl. § 3 er at ved vurderingen av om en «særlig» ulempe foreligger må man undersøke om ulempen skiller seg ut fra noe. Noe særlig skiller seg fra det ordinære. Ordlyden i gl. § 2 av «unødig» og «urimelig» legger på sin side opp til en avveining mellom fordeler og ulemper. Denne forskjellen får betydning for hvordan tålegrensen fastsettes ved at vurderingene er ulike.

Det anføres ofte i rettspraksis at tre prinsipalt er i strid med gl. § 3, subsidiært etter gl. § 2. I tilfeller hvor krav ikke fører frem etter gl. § 3, er praksis at kravene sjeldent fører frem etter gl. § 2.<sup>139</sup> I LF-2014-57767 tar lagmannsretten direkte stilling til tersklene og uttaler at «Det vil være en høy terskel for anvendelsen av § 2 dersom krav etter § 3 ikke fører frem.» Dette taler for at terskelen for når en urimelig ulempe foreligger er høyere enn for en særlig ulempe. Bergsholm mener at «Kanskje skyldes det en allmenn oppfatning av at kravene for fjerning etter § 2 normalt er strengere enn etter § 3.»<sup>140</sup> Det kan argumenteres med at nabo allerede har et svekket vern etter gl. § 3 hvor hensyn på treeiers side er avgjørende for vurderingen. At terskelen da antas å være enda høyere etter gl. § 2 for trær og hekker innenfor avstandskravet etter gl. § 3, kan føre til en svekkelse av det vern nabo ellers har etter gl. § 2. På den annen

---

<sup>138</sup> Se blant annet TLIST-2019-2756, LB-2014-164948, LF-2014-57767 og LA-2011-175583.

<sup>139</sup> Se blant annet LF-2014-57767, RG-2013-65 (Gulating), LB-2011-175583, LB-2007-142466 og LB-2000-2889.

<sup>140</sup> Bergsholm (2003) s. 566–567.

side er det vanskelig å på generelt grunnlag konkludere med at tålegrensen er ulik etter gl. §§ 3 og 2, da de konkrete forhold vil variere veldig fra sak til sak. Overføringsverdien mellom sakene vil derfor være usikker.

De rettslige vurderingene varierer også fra sak til sak. Det er ikke alltid ulempen vurderes etter gl. § 3, hvis retten kommer til at nevneverdig behov foreligger. I andre tilfeller hvor både gl. §§ 3 og 2 vurderes, foretas det ikke egen ulempevurdering etter gl. § 2.<sup>141</sup> Retten viser da tilbake til ulempevurderingen tatt etter gl. § 3, uten at det spesifikt tas stilling til en eventuell forskjell i tålegrensen. Det er også som redegjort for under punkt 5.6.2 en tendens til at retten foretar ventelig og vanlighetsdrøftelser ved vurderingen av gl. § 3, som bidrar til at vurderingene etter bestemmelsene sammenblandes.

#### **5.6.4 Behov for gl. § 3?**

Spørsmålet om det behovet for en spesialbestemmelse om trær på naboeiendom, i tillegg til hovedbestemmelsen i gl. § 2, var oppe allerede under arbeidet med utformingen av den nye grannelova på 1950-60-tallet.<sup>142</sup>

Den Norske Sakførerforening og Norges Huseierforbund var imot tilføyelsen av spesialbestemmelsen, blant annet med den begrunnelse at nabo med hjemmel i gl. § 2 kunne få fjernet trær på naboens grunn. Justisdepartementet var på den annen side enig med Sivillovbokutvalget om at det var behov for en spesialbestemmelse om trær som kunne avgjøres etter «[u]tvendige eller objektive kjennemerke».<sup>143</sup> Dette mente Sivillovbokutvalget ville gjøre det lettere for naboer imellom å avgjøre hva som var lovlig og ikke, enn om dette skulle avgjøres etter den skjønnsmessige regelen i gl. § 2.<sup>144</sup>

Etter kartleggingsanalysen som er foretatt i denne avhandlingen viser det seg at også gl. § 3 har et meget skjønnsmessig utformet vurderingstema og at mange forhold spiller inn på vurderingen av om det foreligger en «serleg ulempe». Det er følgelig usikkert om gl. § 3 har gjort det enklere for naboer å avgjøre hva som er lovlig eller ikke når det kommer til trær og hekker.

---

<sup>141</sup> Se for eksempel TLIST-2019-2756 og LB-1997-406.

<sup>142</sup> Ot.prp. nr. 24 (1960-1961) s. 24.

<sup>143</sup> Ot.prp. nr. 24 (1960-1961) s. 25.

<sup>144</sup> Ot.prp. nr. 24 (1960-1961) s. 25.

Spørsmålet om behovet for gl. § 3 er også reist i litteraturen. Bergsaker mener at nabotvister om trær bør løses etter gl. § 2.<sup>145</sup> Begrunnelsen for dette er blant annet at etter gl. § 3 skal konfliktene «[v]urderes etter andre og snevrere kriterier enn det som følger av den alminnelige regel om tålegrensen i naboforhold».<sup>146</sup> Uten at dette er nærmere begrunnet i forarbeidene. Videre er vilkåret som skulle vær en sikkerhetsventil, at treet eller hekken ikke må være «nemnande om å gjera» for treeier, «[i] stedet blitt avgjørende».<sup>147</sup> Grannelova § 3 med kumulative vilkår gir nabo et dårligere vern enn hovedbestemmelsen i gl. § 2, som baserer avgjørelsen på en konkret interesseavveining mellom partene.

At gl. § 3 tredje ledd åpner for at man alltid kan falle tilbake på gl. § 2, hvis krav etter gl. § 3 ikke fører frem, trekker i retning av det ikke er behov for spesialbestemmelsen. På den annen side er det under punkt 5.6.3 lagt til grunn i rettspraksis at terskelen etter gl. § 2 i slike tilfeller vil være høyere, som taler for at det er et behov for gl. § 3.

Det er følgelig gode grunner på begge sider, og det er vanskelig å gi en entydig konklusjon på spørsmålet. Det som kan sies etter gjennomgangen i punktet er at sett opp mot hensynet til naboen, som er den som i hovedsak skal vernes etter loven, vil dens rettsstilling trolig være like godt ivaretatt om spesialbestemmelsen fjernes. Dette er dog et lovgiverspørsmål.

## 6 Avslutning

Basert på kartleggingsanalysen av rettspraksis foretatt i avhandlingen kan det ikke gis et entydig svar på hvordan domstolen løser nabotvister vedrørende trær og hekker etter gl. §§ 3 og 2. Dette skyldes i stor grad tvistens karakter, hvor konfliktsituasjonene vil være ulike med forskjellige interesser og hensyn på hver side. Samtidig medfører den skjønnsmessige utformingen av gl. §§ 3 og 2 at løsningen i stor grad baseres på dommerens skjønn, selv om vilkårene skal vurderes etter en objektiv standard. Dette fører til at hvilken vekt de forskjellige hensyn og interesser får i enkeltsaker vil variere.

En konsekvens av at spesialbestemmelsen i gl. § 3 mangler objektive retningslinjer for vurderingen av vilkårene, er at det fremkommer til dels store ulikheter i avgjørelsene. I visse tilfeller innfortolkes retningslinjer som ligner de i gl. § 2, herunder interesseavveininger og

---

<sup>145</sup> Bergsaker (2003) s. 568.

<sup>146</sup> Bergsaker (2003) s. 566.

<sup>147</sup> Bergsaker (2003) s. 566.



ventelig- og vanlighetsvurderinger, som vil ha innvirkning på tålegrensen og svekker forutberegneligheten for partene. En endring av gl. § 3 med klarere retningslinjer for vurderingen kan være hensiktsmessig for å øke forutberegneligheten.

I den forbindelse fremstår utformingen av hovedbestemmelsen i gl. § 2 til å i større grad ivareta forutberegneligheten for både parter og domstol. At løsningen beror på en interesseavveining ivaretar også bedre de legislative hensyn bak grannelova, ved at interesser på flere plan veies mot hverandre, i motsetning til etter gl. § 3 hvor vilkårene er kumulative.

De legislative hensynene bak grannelova vil alltid være relevante for løsningen av tvistene,<sup>148</sup> men siden konfliktsituasjonen i hver enkelt tvist vil være ulik vil vekten hensynene får variere. Hvilke interesser som er viktige for partene vil også variere fra sak til sak. For noen treeiere vil affeksjonsverdi være den sentrale interesse, mens for andre er det eiendommens omsetningsverdi.

Etter analysen av rettspraksis foretatt i kapittel 5 viser det seg at domstolen i liten grad eksplisitt vurderer de legislative hensynene ved avgjørelsen av nabo tvistene. Det hensynet som klart vurderes er hensynet til naturmangfoldet. Det kan være fordi hensynet følger direkte av lovteksten. På den annen side vurderes dette kun i et fåtall saker. Hensynet til nabovennskapet og god naboskikk er det hensynet som i minst grad direkte blir drøftet i rettspraksis, men hensynet er relevant og det kan blant annet utledes indirekte av avgjørelsene hvor trær og hekker har blitt stående, men kuttet til en lavere høyde.<sup>149</sup>

Kartleggingsanalysen viser videre at hensynet til stedet og stedsforholdene, samt eiendomsutnyttelsen, er de to hensynene som er mest relevante og i størst grad vektlegges ved løsningen av tvistene. Ved avgjørelsen av om tålegrensen etter gl. §§ 3 og 2 er overskredet setter stedet og stedsforholdene utgangspunktet for avgjørelsen. Som kartleggingsanalysen viser er forhold ved eiendommen helt sentralt for vurderingen av om en særlig, urimelig eller unødig ulempe foreligger.

Særlig hensynet til eiendomsutnyttelsen står sterkt ved vurderingen av gl. § 3. Dette vises ved at det er lav terskel for eier av tre eller hekk å påvise et nevneverdig behov. Mens etter gl. § 2 er hensynet til stedet og stedsforholdene det fremtredende. Hensynet kommer indirekte frem

---

<sup>148</sup> Se avhandlingens kapittel 2.

<sup>149</sup> Se blant annet TOSLO-2017-73524 og LH-1996-878.

av bestemmelsens ordlyd ved ventelig- og vanligheitsvurderingen, som er den sentrale vurdering etter gl. § 2. Begge disse hensynene har en side til interesser på det individuelle plan og det samfunnsmessige plan, og det er vanskelig å se at det ene plan er mer fremtredende enn det andre i vurderingene.

Gjennomgangen av gjeldende rett og rettspraksis viser at det er usikkert hva som på generelt grunnlag kan sies å være det avgjørende for løsningen av tvistene i de konkrete tilfellene. Det kan likevel legges til grunn basert på hensynene som særlig vektlegges av domstolen, herunder hensynet til eiendomsutnyttelsen og hensynet til stedet og stedsforholdene, at avgjørelsene baseres på en form for meget konkret nytte-kostnadsanalyse ved at alle fordelene og ulempene trærne eller hekken medfører på individuelt og samfunnsmessig plan vurderes.

Når det gjelder den metodisk underproblemstilling vedrørende den rettskildemessige vekten av underrettspraksis som rettskildefaktor, var utgangspunktet i innledningen at underrettspraksis *kan* være uttrykk for gjeldende rett, hvis den har dannet grunnlaget for en konsistent praksis.

En konsekvens av at de konkrete forholdene i hver sak vil være svært ulike er at løsninger lagt til grunn i tidligere dommer vil ha begrenset betydning for senere avgjørelser. Avgjørelsen må være konkret basert på forholdene i det enkelte tilfellet.

På den annen side har underrettspraksis vært konsistent ved avgjørelsen av hvilke ulemper som kvalifiseres etter gl. §§ 3 og 2 og hvordan ulempene vurderes. Eksempelvis ved at tap av sol og skyggevirksomheter vurderes etter omfang og varighet. For det andre har kumulasjon av ulemper og forhold ved eiendommen betydning for tålegrensene. For det tredje er underrettspraksis konsistent ved avgjørelsen av relevante hensyn på tiltakshavers side og ved fremgangsmåten for vurderingen av hensynene. Eksempelvis ved at innsyn vurderes etter hvilke deler av eiendommen som blir skjermet og om andre alternative tiltak kan skjerme mot innsyn.

Disse tre forholdene må derfor sies å ha dannet grunnlaget for en konsistent praksis som har overføringsverdi for kommende saker.

## **Referanseliste**

### **Lover:**

Lov 5. mai 1961 om grannegjerde (grannegjerdelova – ggl.)

Lov 16. juni 1961 nr. 15 om rettshøve mellom granna (grannelova – gl.)

Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven – obl.)

Lov 19. juni 2009 nr. 100 om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven – nml.)

### **Vedtak:**

Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen) S-4220

### **Rettspraksis:**

#### Høyesterett:

Rt. 1973 s. 1193

#### Lagmannsretter:

RG-1979-340 (Gulating)

LE-1989-494

RG-1991-586 (Eidsivating)

LG-1991-1285

LH-1996-878

RG-2000-103 (Borgarting)

LA-2000-90

LA-2000-1284

LB-2000-2889

LG-2001-2490

LB-2002-1996

LB-2004-9820

LB-2005-14362

LB-2006-10808

LB-2007-45320

LB-2007-142466

LA-2010-78725

LB-2010-173337

LG-2011-100479

LB-2011-175583

LG-2011-184155

LA-2012-74404

LF-2014-57767

LB-2014-164948

LB-2018-68050

LG-2020-29736

Tingretter:

TOSLO-2003-13240

TOSLO-2005-66642

TOSLO-2006-147603

TSTRO-2009-47799

TMOSS-2011-15313

TNETE-2012-76878

TSGUD-2014-147988

TGJOV-2017-176539

TLIST-2019-2756

By- og herredsretter:

RG-1991-107 (Skien og Porsgrunn byrett)

RG-1991-563 (Nedenes herredsrett)

RG-1992-563 (Kristiansand byrett)

RG-1999-798 (Romsdal herredsrett)

**Forarbeider:**

NUT 1957: 3 Rådsegn 2 – Om eigedomsretten i grannehøve (Rådsegn 2)

Ot.prp. nr. 24 (1960-1968) Om lov om rettshøve mellom grannar (Ot.prp. nr. 24 (1960-1961))

NOU 1982: 19 Generelle lovregler om erstatning for forurensningsskade (NOU 1982: 19)

Ot.prp. nr. 52 (2008-2009) Om lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) (Ot.prp. nr. 52 (2008-2009))

**Litteratur:**

Bergsholm, Einar, *Rettigheter i fast eiendom – en innføring i tingsrett*, 2. utgave, Fagbokforlaget, Oslo 2019.

Bergsholm, Einar, «Trær på naboeiendom – forholdet mellom naboloven § 3 og § 2», *Lov og rett*, 2003 nr. 09, s. 557–568.

Falkanger, Thor, *Fast eiendoms rettsforhold*, 5. utgave, Universitetsforlaget, Oslo 2016.

Falkanger, Thor, *Grannelova, kommentarutgave*, juridika.no (lest 28. september 2020).

Falkanger, Thor og Falkanger, Aage Thor, *Tingsrett*, 8. utgave, Universitetsforlaget, Oslo 2016.

Nygaard, Nils, *Rettsgrunnlag og standpunkt*, 2. utgave, Universitetsforlaget, Oslo 2017.

Nygaard, Mons, «Tre ved granne-eigedom», *Lov og Rett*, 1964 nr. 03, s. 97–109.

Skoghøy, Jens Edvin A., *Rett og rettsanvendelse*, Universitetsforlaget, Oslo 2018.

Stavang, Endre og Stenseth, Geir, *Fast eiendoms tingsrett*, Gyldendal, Oslo 2016.

### **Leksikon:**

Bruun, Magne, «kulturlandskap» i Store norske leksikon, 10. august 2020,  
<https://snl.no/kulturlandskap> (lest 23.11.20)

Gisle, Jon, «rettskildefaktor» i Store norske leksikon, 27. juni 2017,  
<http://snl.no/rettskildefaktor> (lest 08.09.20)

Gisle, Jon «rettslig standard» i Store norske leksikon, 6. juli 2019,  
[https://snl.no/rettslig\\_standard](https://snl.no/rettslig_standard) (lest 24.11.20)

«Tun» i Store norske leksikon, 3. september 2015, <https://snl.no/tun> (lest 29.09.20)

### **Avisartikler, nyhetsartikler og debattinnlegg:**

«Frykter mer hjemmetid kan føre til flere nabokrangler», *NRK*, 27. april 2020,

<https://www.nrk.no/norge/frykter-mer-hjemmetid-kan-fore-til-flere-nabokrangler-1.14997803>  
(lest 08.09.20)

«1 av 3 har vært i konflikt med naboen – våren er høysesong», *Gjensidige*, 2. mai 2019,  
<https://www.gjensidige.no/konsern/presse#/pressreleases/1-av-3-har-vaert-i-konflikt-med-naboen-vaaren-er-hoeyesong-2867286> (lest 08.09.20)

«Ny dom kan bremse nabokrangler om trær», *NMBU*, 8. juni 2020,  
<https://www.nmbu.no/aktuelt/node/40516> (lest 16.09.20)

