

UTVIDELSE AV EKSISTERENDE LEDNINGSANLEGG PÅ PRIVAT GRUNN.
BETYDNINGEN AV MANGLENDE TINGLYSNING AV INNGÅTTE AVTALER. FORHOLDET TIL REGLENE OM HEVD
OG RETTSVERNSHEVD. NÅR KAN UTVIDELSE AV LEDNINGSNETTET FORETAS ETTER SERVIDUTTLOVEN OG NÅR
MÅ DET EVT. EKSPROPRIASJON TIL VED MANGLENDE AVTALE MED GRUNNEIER. ERSTATNING.

ADVOKAT GUTTORM JAKOBSEN
ADVOKATFIRMAET GUTTORM JAKOBSEN AS
TLF. 900 69522
Guttorm.jakobsen@juris.no

1. TEMA FOR DAGENS FOREDRAG

- Betydningen av manglende tinglysning. Forholdet til hevdsloven og reglene om rettsvernshevd Dette omtales i pkt. 2.
- Hvilke rettigheter har en kommune til å øke ledningens dimensjon, evt. til å anlegge ny avløpsledning over en eiendom der det er ledninger fra før etter servituttloven. Dette behandles under pkt. 3.
- Når er det nødvendig og/eller hensiktsmessig å ekspropriere rett til ledningsutvidelse, der frivillig avtale med berørte grunneiere ikke oppnås. Hvilke poster erstattes ved det etterfølgende skjønnet som i slike tilfeller skal avholdes. Dette omtales kort under pkt. 4.
- En kort oppsummering inntas til slutt under pkt. 5.

2. BETYDNINGEN AV MANGLENDE TINGLYSING. FORHOLDET TIL HEVD OG REGLENE OM RETTSVERNSHEVD. (1)

- Tinglysingsloven § 20 angir at når et dokument er innført i dagboken, f.eks. en eiendomsovertagelse, går det rettserverv som dokumentet gir uttrykk for, i kollisjonstilfeller foran rettserverv som ikke er innført i dagboken samme dag eller tidligere.
- Det innebærer at fra det tidspunktet den nye eieren av en eiendom har fått tinglyst sin rett til denne, vil tidligere rettigheter på eiendommen som kjøperen ikke har kjent til, eller burde ha kjent til, ha falt bort, jf. tinglysingsloven § 21 første ledd, med mindre det foreligger rettslig grunnlag for noe annet.
- Tinglysingsloven § 21 andre ledd fastslår at tinglysning ikke har betydning for andre lovbestemte rettigheter enn pant, der ikke er annet er særlig bestemt, og at det samme er tilfellet for rettserverv ved hevd.

2. BETYDNINGEN AV MANGLENDE TINGLYSING. FORHOLDET TIL HEVD OG REGLENE OM RETTSVERNSHEVD. (2)

- Etter § 2 i lov av 9. desember 1966 nr. 1 om hevd (hevdslova), hevder den som har en ting som sin egen i 20 år i sammenheng eiendomsrett. På samme måte vil den som bruker eller har en ting som om han var bruksrettshaver kunne hevde bruksrett på samme vilkår som for hevd av eiendomsrett. Dette gjelder også særlige bruksretter som veirett og annet, jf. hevdsloven § 7.
- Dette innebærer i utgangspunktet at en kommune kan hevde rett til å ha sine vann- og avløpsinnstallasjoner liggende over annen manns grunn, dersom de har ligget der i 20 år, og vilkårene for hevdserverv for øvrig er oppfylt.
- Hevdsloven § 7 innebærer, gjennom sin henvisning til at reglene i §§ 2-6 gjelder tilsvarende, at dersom en kommune er blitt gitt en særskilt rett til å ha ledningen liggende over eiendommen, f.eks. gjennom en muntlig avtale, kan det ikke hevdes. Dette følger av hevdsloven § 5.
- Dersom servitutten ikke viser seg i form av en fast innretning, som f.eks. et kumløkk eller annet synlig tegn på anlegg i grunnen, vil hevdstiden være 50 år, jf. hevdsloven § 8, dersom det ikke på annen måte er på det rene at opprinnelig eier, eller den nye kjøperen har kjent til, eller burde kjent til ledningens eksistens.

2. BETYDNINGEN AV MANGLENDE TINGLYSING. FORHOLDET TIL HEVD OG REGLENE OM RETTSVERNSHEVD. (3)

- Bestemmelsen i hevdsloven § 5 innebærer at det må utøves en rådighet fra kommunens side som er i strid med hva kommunen egentlig har rett til, dersom det skal kunne hevdes. Så lenge det skjer en bruk som er rettmessig, f.eks. i samsvar med en muntlig avtale mellom tidligere eier og kommunen, kan kommunen ikke påberope seg hevdsloven direkte.
- Hevd kan imidlertid også være et rettsvernsurrogat. Dette har i lengre tid vært lagt til grunn i juridisk teori, jf. Falkanger, tingsrett 8. utg. 2016 s. 732. I slike tilfeller, f.eks. som saksforholdet i Rt. 2015 s. 120, der en hevdet bruksrett hadde et avtalerettslig grunnlag, er det i realiteten rettsvernet, og ikke selve rettigheten som hevdes.
- Høyesterett avsa 1. september 2021 (HR-2021-1773-A) en avklarende prinsipiell dom, der det ble tatt uttrykkelig stilling til hvorvidt det var grunnlag for å oppstille et unntak fra hovedregelen i tinglysningsloven §20 på bakgrunn av selvstendig rettsvernshevd, enten gjennom en tolkning av hevdsunntaket i tinglysnings-loven § 21 andre ledd annet punktum, eller evt. på ulovfestet grunnlag.
- Høyesteretts flertall kom til at det er vanskelig å se gode grunner for å behandle den som har gyldig atkomst eller rett, annerledes enn den som ikke har det. Flertallet fant det derfor mest nærliggende å se regelen om selvstendig rettsvernhevd som en forlengelse av bestemmelsen i tinglysningsloven § 21 andre ledd, dvs. at denne bestemmelsen omfatter både ekte hevd, og rettsvernhevdstilfellene.

2. BETYDNINGEN AV MANGLENDE TINGLYSING. FORHOLDET TIL HEVD OG REGLENE OM RETTSVERNSHEVD. (4)

- Det fremgår av pkt. 3.3 i standard abonnementsvilkår med overskrift «eksisterende offentlige vann- og avløpsanlegg» som følger:

«Abonnenten godtar ved tilknytning til kommunens nett at eventuelle eksisterende lovlig anlagte offentlige vann- og avløpsanlegg på abonnentens grunn har rett til å bli liggende uavhengig av om denne retten er tinglyst eller ikke, og uavhengig av om abonnenten kjenner til ledningen på overtagelsestidspunktet for eiendommen. Abonnenten har bevisbyrden for at anlegget evt. er ulovlig anlagt.»

- Tinglysingsreglene vil i dette tilfelle ikke ha noen direkte betydning, da pkt. 3.3 gjelder i forholdet mellom kommunen og den enkelte abonnent som avtalepart. Se Tingsrett, 8. utg. (Falkanger) § 46.3 Tinglysning: Formål og prinsipper s. 614 der det vises til NOU 1982:17 § 1, der det uttales at tinglysning er offentlig registrering av dokumenter for å sikre rettsvern for rettsstiftelser som dokumentene inneholder, og at tinglysning er uten betydning for rettsstiftelsenes gyldighet mellom partene. Det påpekes at

«Tinglysning er uten betydning for forholdet mellom partene. En avtale om f.eks. salg av en fast eiendom er bindende selv om den ikke er tinglyst.»

- Det oppstår her evt. et spørsmål om dette punktet er å anse som et urimelig avtalevilkår iht. avt. § 36.

3. HVILKE RETTIGHETER HAR EN KOMMUNE TIL Å ØKE LEDNINGENS DIMENSJON, EVT. ANLEGGE NYE AVLØPSLEDNINGER OVER EN EIENDOM DER DET LIGGER LEDNINGER FRA FØR. 3.1 SERVICUTTLOVEN § 2. (1)

- En rett til å anlegge, og ha liggende en vann og/eller avløpsledning over annen manns grunn er å anse som en servitutt. Dette følger av § 1 i «lov 29. november 1968 om særlige råderettar over framand eigedom», der det fremgår at loven blant annet gjelder særrettigheter over annen manns faste eiendom.
- Servituttloven § 2 innebærer at hverken kommunen som rettighetshaver til ledningen, eller grunneieren, må benytte sin rådighet over eiendommen/ledningen slik at den blir urimelig til skade eller ulempe for den andre. I avgjørelsen av om noe er urimelig, skal det legges vekt på hva som er formålet med retten, og hva som er i samsvar med tiden og forholdene for øvrig.
- Det ligger i dette at partene for det første må opptre hensynsfullt overfor hverandre. Grunneieren må ikke ved tiltak på egen grunn, som ved graving, sprengning eller overbygning, sette ledningene i fare for å bli skadet. Se Standard abonnementsvilkår pkt. 3.4 som har særlige regler om bygging nær offentlige vann- og avløpsanlegg.
- Kommunen må på sin side sørge for at evt. reparasjonsarbeid utføres på en best mulig skånsom måte og ikke unødvendig drar ut i tid. På samme måte må istandsetting skje på en tilfredsstillende måte.

3. HVILKE RETTIGHETER HAR EN KOMMUNE TIL Å ØKE LEDNINGENS DIMENSJON, EVT. ANLEGGE NYE AVLØPSLEDNINGER OVER EN EIENDOM DER DET LIGGER LEDNINGER FRA FØR. 3.1 SERVICUTTLOVEN § 2. (2)

- Det følger av servituttløven § 2, samt forarbeidene og juridisk teori til denne bestemmelsen, at begge parter, innenfor de begrensninger loven oppstiller om hensynet til den andre part, kan utvikle sin rådighet i takt med endringene i samfunnsforholdene.
- I Høyesteretts avgjørelse i sak HR-2020-2186-A (Stryken gård) hadde lagmannsretten pålagt en skogeier begrensninger i omfanget av utkjøring av tømmer, samt pålagt ham å asfaltere veien for å redusere støvplagene for vedkommende som bodde på Stryken gård.
- Skogeieren påsto for Høyesterett at dette falt utenfor rammen av servituttløven § 2, men måtte fastsettes i en egen sak om endring av servituttløven etter servituttløven § 5 eller 6. Høyesterett var uenig i dette, og understreket at man her ikke sto overfor en endring av servituttløven, men om å få avklart innenfor hvilke grenser den kunne utøves.
- Se også Borgarting lagmannsretts dom av 8. desember 2012 (LB-2009-179367) der flertallet kom til at en gammel atkomstrett over en landbrukseiendom i dag ga rett til bilkjøring og parkering på landbruks-eiendommens tun, og at det ikke var nødvendig å gå veien om endring etter § 5 eller 6 for å oppnå dette.

3. HVILKE RETTIGHETER HAR EN KOMMUNE TIL Å ØKE LEDNINGENS DIMENSJON, EVT. ANLEGGE NYE AVLØPSLEDNINGER OVER EN EIENDOM DER DET LIGGER LEDNINGER FRA FØR. 3.1 SERVITUTTLOVEN § 2. (3)

- I Borgarting lagmannsretts dom av 5. januar 2001, påpekte lagmannsretten at servituttloven § 2 åpner for en dynamisk tolkning av servitutter, og at det fremgikk av forarbeidene til bestemmelsen at man ønsket å gi frie hender til å nyttiggjøre seg de tekniske og andre fremskritt som tiden og forholdene fører med seg, og at det i slike tilfeller måtte foretas en avveining av partenes interesser.
- I den aktuelle saken var det spørsmål om Hafslund Nett, som ved tidligere ekspropriasjon hadde fått rett til fremføring av kraftlinjer over annen mans grunn, senere kunne bygge ut anlegget med fiberoptisk kabel for kommunikasjonsformål.
- Retten fant at de fiberoptiske kablene ikke kunne sees å være til nevneverdig skade eller ulempe for grunneierne. Fordelene for Hafslund, og for så vidt også for samfunnet, var betydelige ved at det på denne måten kunne foretas en omfattende bruk av tidligere etablert infrastruktur, slik at kommunikasjonsnettet kunne utbygges med svært beskjedne inngrep.
- Inngrepet ble ansett for å være så lite at det ikke var urimelig at grunneierne måtte finne seg i det, og at det ikke ville ha utløst krav om ytterligere erstatning dersom det var blitt inkludert i det opprinnelige skjønnet som ble avholdt etter ekspropriasjonssaken for kraftkablene, da de ble anlagt i sin tid.

3. HVILKE RETTIGHETER HAR EN KOMMUNE TIL Å ØKE LEDNINGENS DIMENSJON, EVT. ANLEGGE NYE AVLØPSLEDNINGER OVER EN EIENDOM DER DET LIGGER LEDNINGER FRA FØR. 3.1 SERVITUTTLOVEN § 2. (4)

- I Romsdal tingretts dom 28. februar 2014 påpekte tingretten at naboens vann- og avløpsledninger i en år- rekke hadde ligget i grunnen gjennom saksøktes eiendom. Saksøkers prosjekt medførte at disse gamle rørene ble skiftet ut med nye rør av bedre kvalitet, og at rørdimensjonen ble noe større enn de eksisterende dimensjonene. Denne endringen ville ikke saksøkte, slik retten så det, merke noe til, når anleggsarbeidet var avsluttet, og ledningstraséen var ryddet og tilsådd som forutsatt av utbyggeren.
- Retten kunne ikke se at det forelå noe grunnlag for å anse tiltaket som urimelig eller unødvendig etter naboloven § 2. Selv om servituttloven § 2 ikke uttrykkelig er nevnt av retten, må vurderingstemaet her være det samme i forhold til denne bestemmelsen.
- Retten påpekte at formålet åpenbart var i samsvar med utbyggers og kommunens saklige behov, og at en slik bruk av saksøktes eiendom måtte anses for å være både forventet etter forholdene på stedet, og slik at ulempen ikke kunne sies å være verre enn det som pleier å være tilfellet i slike byområder.
- Avgjørelsen har, som tingrettsdom, begrenset rettskildemessig verdi, men kan illustrere hvordan man rettslig kan tenkes å vurdere en ren utvidelse av en eksisterende ledning over en eiendom.

3. HVILKE RETTIGHETER HAR EN KOMMUNE TIL Å ØKE LEDNINGENS DIMENSJON, EVT. ANLEGGE NYE AVLØPSLEDNINGER OVER EN EIENDOM DER DET LIGGER LEDNINGER FRA FØR. 3.2 SERVICUTTLOVEN §§ 5 OG 6. (1)

- Servituttloven §§ 5 og 6 har regler om endring av en servitutts innhold eller plassering.
- Servituttloven § 5 angir at dersom ingen avgjørende grunn taler imot det, så kan hver av partene kreve å få bruken flyttet eller nærmere fastlagt, eller rettsforholdet endret på annen måte, når vedkommende bærer kostnaden selv, og den nye ordningen er minst like god for motparten som den tidligere.
- Det er den som kravet rettes mot, saksøkte, som er pålagt bevisbyrden for at endring ikke bør skje.
- Er det klart at endringen blir til fordel for begge parter, kan kostnadene fordeles med en passende sum på hver av partene.
- Uten at partene er enige, kan endring etter denne bestemmelsen ikke gå så langt at retten blir av et annet slag enn tidligere.

3. HVILKE RETTIGHETER HAR EN KOMMUNE TIL Å ØKE LEDNINGENS DIMENSJON, EVT. ANLEGGE NYE AVLØPSLEDNINGER OVER EN EIENDOM DER DET LIGGER LEDNINGER FRA FØR. 3.2 SERVICUTTLOVEN §§ 5 OG 6. (2)

- Er det mye om å gjøre for en part, og gevinsten på hans side blir vesentlig større enn tapet for den andre parten, kan han få endring av servituttforholdet, selv om den nye ordningen ikke vil bli like god for motparten som den tidligere ordningen, jf. servituttløven § 6.
- Som et eksempel kan nevnes en ledning som går i rett linje som en kommune har rett til å ha liggende over en eiendom, og som må flyttes i bue eller vinkel for å gi mulighet til å bygge et hus der ledningen ligger. Den nye ledningstraseen vil pga. tre nye retningsendringer bli mer utsatt for skade og slitasje, og vil derfor ikke være like god for kommunen som den opprinnelige rette strekningen.
- I slike tilfeller skal den som krever endring, betale mellomlegg i jord, rettigheter eller penger. Mellomlegget må ikke settes så lavt at endringen blir til skade for motparten.
- Det er jordskifteretten som tar avgjørelser etter §§ 5-6 og også etter § 7 der det er uenighet om en servitutt skal avvikles eller ikke. Kostnadene ved avgjørelsen i jordskifteretten etter servituttløven skal legges på den av partene som krever avgjørelsen, med mindre jordskifteretten finner grunnlag for noe annet. Er endringen til fordel for begge parter, kan kostnadene fordeles med en passende sum på hver, jf. servituttløven § 19.

4. NÅR ER DET HENSIKTMESSIG Å BRUKE EKSPROPRIASJON VED BEHOV FOR UTVIDELSE AV EKSISTERENDE LEDNINGER. KORT OM RETTSPRAKSIS OG ERSTATNINGSUTMÅLING I SLIKE TILFELLER. (1)

- Av rettskraftig skjønn avsagt av Asker og Bærum tingrett 30. november 2020 fremgår at Bærum kommune besluttet å søke om ekspropriasjonstillatelse for gjennomføring av et separeringsprosjekt for vann og avløp, der tiltaket berørte i alt 38 private eiendommer.
- Eierne av to eiendommer motsatte seg å inngå avtale med kommunen, og det ble søkt om og gitt ekspropriasjonstillatelse av Statsforvalteren med hjemmel i oreigningsloven § 2 nr. 47 som gir hjemmel til å ekspropriere til vannforsyning og avløp.
- Det synes ikke å være vurdert om servituttloven § 2, evt. § 5 eller 6 kunne vært påberopt som et alternativt hjemmelsgrunnlag for dette.
- Det var i saken enighet om at differanseprinsippet skulle legges til grunn ved erstatningsfastsettelsen. Prinsippet innebærer at erstatningen settes til forskjellen mellom eiendommenes verdi før og etter inngrepet. Det skal foretas en konkret vurdering av inngrepets betydning for den enkelte eiendoms omsetningsverdi.
- Verdsettelsen fant sted etter lov 6. april 1984 nr. 17 om vederlag ved oreigning av fast eiendom (ekspropriasjonserstatningsloven). Loven gir i § 3 anvisning på at eieren skal ha vederlag for avståelse av eiendom og for skade eller ulempe på gjenværende eiendom.

4. NÅR ER DET HENSIKTMESSIG Å BRUKE EKSPROPRIASJON VED BEHOV FOR UTVIDELSE AV EKSISTERENDE LEDNINGER. KORT OM RETTSPRAKSIS OG ERSTATNINGSUTMÅLING I SLIKE TILFELLER. (2)

- Det var på de aktuelle eiendommene en tinglyst servitutt fra 1936, slik at kommunens opprinnelige rett til å ha ledningen liggende over eiendommene ikke var omtvistet. Det var uenighet om det gjaldt et restriksjonsbelte rundt eksisterende ledning, da erklæringen ikke inneholdt noe om dette.
- Ut fra servituttens ordlyd, formål og en tidsmessig forståelse av forholdene, der det ble sett hen til at det ville være behov for nødvendig anleggsområde, samt til å bruke anleggsmaskiner for å kunne utføre denne type vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, fant retten å legge til grunn at det gjaldt et restriksjonsbelte på tre meter fra eksisterende avløpsledning. En slik restriksjon kunne ikke av retten sees å gå lenger enn «*tida og tilhøva*» krever, jf. servituttloven § 2. Restriksjonen kunne heller ikke sees å være til nevneverdig skade eller ulempe for grunneieren.
- Bakgrunnen for at Bærum kommune ikke påberopte seg servituttloven § 2 som selvstendig grunnlag for utvidelsen, kan ha vært at man så at de aktuelle inngrepene ville gripe inn i etablerte og opparbeidede hageanlegg med platting, beplantning etc, og at det derfor ikke var grunnlag for å hevde at selve utvidelsen av restriksjonssonen rundt ledningene ikke ville være til nevneverdig skade eller ulempe for de berørte grunneierne.

4. NÅR ER DET HENSIKTMESSIG Å BRUKE EKSPROPRIASJON VED BEHOV FOR UTVIDELSE AV EKSISTERENDE LEDNINGER. KORT OM RETTSPRAKSIS OG ERSTATNINGSUTMÅLING I SLIKE TILFELLER. (3)

- Retten nøyde seg med å fastsette differansen mellom en båndlegging på 3 meter rundt den eksisterende ledningen og den nye båndleggingen etter at separeringen hadde funnet sted.
- For den ene eiendommens vedkommende ble arealet som var underlagt restriksjoner økt med 92 kvadratmeter fra 256 til 348 kvadratmeter. Retten fant det ikke påregnelig med ytterligere utbygging av den aktuelle eiendommen, og den økte båndleggingen ble heller ikke ansett for å ha særlig negativ innvirkning på eiendommens salgsverdi.
- Det ble ikke gitt erstatning for borttaking av platting, som hadde en høyde på mer enn 0,5 meter over terrengnivå, og som derfor skulle ha vært byggesøkt etter plan- og bygningsloven § 20-1, jf. byggeforskriften § 4-1. Garasjen ble heller ikke ansett for å være lovlig oppført. Garasjen og deler av plattingen var også blitt etablert innenfor det eksisterende restriksjonsbeltet på 3 meter, og retten fant det derfor klart at disse forholdene ikke ville nyte erstatningsrettslig vern.
- For fjerning av 321 kvm bruksplen, 31 meter hekk, syriner, 20 meter flettverksgjerde og 10 meter stakitt- gjerde mellom eiendommene som var omfattet av skjønnen ble det gitt erstatning med kr. 150.000, da det ble vurdert at tap av slike tomteobjekter, hadde betydning for eiendommens salgsverdi. Den andre eiendommen fikk av tilsvarende årsaker fastsatt en erstatning på ca. kr. 200.000.

4. NÅR ER DET HENSIKTMESSIG Å BRUKE EKSPROPRIASJON VED BEHOV FOR UTVIDELSE AV EKSISTERENDE LEDNINGER. KORT OM RETTSPRAKSIS OG ERSTATNINGSUTMÅLING I SLIKE TILFELLER. (4)

- Hva gjelder rettspraksis for øvrig for fastsettelse av erstatning for rett til anleggelse av vann- og avløpsledninger på annen manns grunn kan nevnes RG 1997 s. 421, skjønn avsagt av Fredrikstad tingrett 12. mai 2010, overskjønn avsagt av Borgarting lagmannsrett 16. mai 2013 (LB-2009-1777482) og av Agder Lagmannsrett 29. juni 2016 (LA-2014-1061) og Frostating lagmannsrett 31. mai 2019 (LF-2018-154383)
- I noen tilfeller er det ikke ansett for å foreligge noe tap, og i andre tilfeller er det tilkjent ulempeerstatning for å gi rett til å ha vann- og avløpsledninger liggende over eiendommen med en løpemetererstatning. Der det anlegges pumpestasjon, eller kummer i dyrket mark gis det tidvis erstatning for dette pr. objekt i størrelsen kr. 8.000 til kr. 10.000.
- I enkelte tilfeller utmåles det også et konkret avlingstap for året anleggsarbeidene pågår og evt. for de følgende årene som følge av redusert avling.
- I Frostating lagmannsretts overskjønn avsagt 31. mai 2019 var det av tingretten fastsatt en løpemeter erstatning på kr. 12 for alle berørte takstnumre som en engangskompensasjon for ikke-økonomisk skade, med en avsavnsrente på 5 %. Det ble i tillegg gitt ulempeerstatning etter § 8 i ekspropriasjonerstatnings- loven, da det ble ansett aktuelt at et boligfelt ville ha blitt bygget ut, og at vannledningen alt i alt representerte en negativ heftelse som kunne gi utslag i hvilken pris en grunneier kunne få for tomtearealet ved et salg pga. økte kostnader til prosjektering. Erstatning skjønnsmessig fastsatt til kr. 250.000 for dette.

5. OPPSUMMERING

- Kommunene bør besørge at alle nye vann- og avløpsledninger som blir anlagt blir tinglyst på den eiendom de ligger.
- Betydningen av manglende tinglysning av gamle ledninger avhenger av forholdene. Dersom kommunen kan påberope seg reglene om hevd (20 eller 50 år) eller rettsvernshevd, så har manglende tinglysning ingen betydning. Det samme gjelder dersom ledningene er lovlig anlagt slik at kommunen kan påberope seg pkt. 3.3 i standard abonnementsvilkår om rett til å ha slike ledninger liggende. Bortfall ved passivitet fra grunneiers side kan også være aktuelt.
- Ved behov for utvidelse av en ledning f.eks. fra fellesanlegg til separat anlegg, kan det i mange tilfeller argumenteres for å være i samsvar med tiden og forholdene, jf. servituttloven § 2. Dette gjelder særlig der en utvidelse vil være lite byrdefullt for grunneierne, og medføre intet eller beskjedent økonomisk tap for vedkommende.
- Dersom det på den annen side kan legges til grunn etter en konkret vurdering at inngrepet vil være til urimelig skade for grunneieren, vil det enten være nødvendig å begjære endring av servitutt etter servituttlovens §§ 5 eller 6, eller sende søknad om ekspropriasjon av nødvendige rettigheter etter oreigningsloven § 2 nr. 47. Det skal da betales erstatning etter skjønn for grunneierens påregnelige tap som følge av dette etter hhv. servituttloven § 18 eller ekspropriasjonserstatningsloven av 6. april 1984 nr. 17.