

Innhold

Forord	5
Forord til andre utgave	6

Kapittel 1

Emnet	17
1.1 Hva er faste eiendommers rettsforhold?	17
1.2 Hva er fast eiendom?	19
1.3 Fast eiendom og samfunnet	21
1.4 Fast eiendom i lys av Grunnloven, EØS-retten og menneskerettighetene	22
1.4.1 Oversikt	22
1.4.2 Trinnhøyde	22
1.4.3 Grunnloven.....	23
1.4.4 EØS-retten	24
1.4.5 Menneskerettighetene	25
1.5 Faste eiendommers rettsforhold og juridisk metode	26
1.6 Hva er eiendomsrett?	30
1.6.1 Trenger vi et eiendomsrettsbegrep?	30
1.6.2 Eiendomsrett som juridisk begrep.....	30
1.6.3 Funksjonelt vs. substansielt eiendomsbegrep	31
1.7 Hva kjennetegner rettigheter i fast eiendom?	31
1.7.1 Oversikt	31
1.7.2 Rettighetene gjelder overfor alle	31
1.7.3 Rettighetene foreldes ikke	32
1.7.4 Rettighetene er ofte langvarige.....	33
1.7.5 Rettighetene kan ofte endres og avløses.....	33
1.7.6 Andre typiske kjennetegn?.....	34
1.8 Én eiendom, mange rettigheter	34
1.9 Hvem kan eie fast eiendom?	35
1.10 Hvordan erverves eiendomsrett til og rettigheter i fast eiendom?	38

Kapittel 2

Registrering av fast eiendom og rettigheter i fast eiendom	40
2.1 Oversikt	40
2.2 Grunnboken. Tinglysning	40
2.2.1 Hva er grunnboken, og hva er formålet med den?	40
2.2.2 Tinglysningsmyndighet	42
2.2.3 Hvilke opplysninger inneholder grunnboken?	42

2.2.4	Hva kan tinglyses i grunnboken?	46
2.2.5	Hvem kan tinglyse?	47
2.2.6	Hvordan skjer tinglysningen i praksis?	47
2.3	Matrikkelen	49
2.3.1	Innledning.....	49
2.3.2	Matrikkelmyndighet	49
2.3.3	Matrikkelenheter	49
2.3.4	Opprettelse av nye matrikkelenheter (matrikulering)	54
2.3.5	Sammen slåing, arealoverføring og grensejustering	55

Kapittel 3

Eiendomsgrenser

3.1	Innledning	56
3.2	Nabogrenser på land	56
3.2.1	Oversikt	56
3.2.2	Juridisk grunnlag for eiendomsgrenser	57
3.2.3	Tolkning av rettsgrunnlagene	60
3.2.4	Bevissspørsmål	61
3.3	Nabogrenser i vassdrag	62
3.3.1	Vassdragslovens deklarasjoniske karakter	62
3.3.2	Eiendommene ligger på hver sin side av en elv eller bekk	63
3.3.3	Eiendommene ligger på hver sin side av en innsjø	64
3.3.4	Eiendommene ligger på samme side av en innsjø	65
3.4	Nabogrenser i sjøen	66
3.5	Nabogrenser i overgangen mellom sjø og vassdrag	67
3.6	Yttergrenser ved sjøen. Strandrett	69
3.6.1	Innledning.....	69
3.6.2	Når det finnes en marbakke.....	69
3.6.3	Når det er langgrunt	71
3.6.4	Når det er brådypt inne ved land.....	72
3.6.5	Strandrett	72
3.7	Yttergrenser i innsjøer – fritt midtstykke	75
3.7.1	Hva er fritt midtstykke? Hvilke hensyn bygger reglene på?	75
3.7.2	Rettskildebildet og rettsutviklingen	75
3.7.3	Tre hovedspørsmål	76
3.7.4	Oversikt over innsjøer med fritt midtstykke	79
3.7.5	Hvem bør ha ansvaret for grensefastsettelsen? Hvem bør forvalte de frie midtstykkene?	82
3.8	Yttergrenser nedover i grunnen	82
3.9	Yttergrenser oppover i luften	84

Kapittel 4

Sameie

4.1	Hva er et sameie?	86
4.2	Fordeler og ulemper med sameieformen. Legislative hensyn	87

4.3	Sameielovens anvendelsesområde. Lovens deklarasjoniske karakter	89
4.4	Personlige sameier og realsameier	89
4.5	Hvordan kan sameie i fast eiendom oppstå?	90
4.5.1	Innledning.....	90
4.5.2	Avtale.....	90
4.5.3	Arv	90
4.5.4	Ekteskap	91
4.5.5	Samboerskap	91
4.5.6	Hevd, alders tids bruk og tilfeldigheter.....	92
4.6	Sameieandelens størrelse	92
4.6.1	Hvilken betydning har sameiebrøken?	92
4.6.2	Fastsettelse av sameiebrøken etter stiftelsesgrunnlaget	93
4.6.3	Fastsettelse av sameiebrøken etter deklarasjoniske regler	93
4.7	Faktisk rådighet	94
4.7.1	Rettslig utgangspunkt.....	94
4.7.2	Begrensninger i rådigheten – tre viktige presiseringer	94
4.7.3	Urimelige avtaler om bruken.....	95
4.7.4	Ordensregler.....	95
4.8	Juridisk rådighet	95
4.8.1	Utgangspunkter	95
4.8.2	Overføring.....	95
4.8.3	Utleie	96
4.8.4	Pantsettelse.....	96
4.9	Forkjøpsrett mv.	96
4.9.1	Hovedregel og utgangspunkter	96
4.9.2	Unntak: Forkjøpsrett i realsameier	96
4.9.3	Unntak: Overgang til nærstående.....	97
4.9.4	Flere sameiere gjør forkjøpsrett gjeldende.....	97
4.9.5	Når forkjøpsrett kan gjøres gjeldende.....	98
4.9.6	Innløsningssummen.....	98
4.9.7	Frister	98
4.9.8	Fortrinnsrett til leie	99
4.10	Vedlikehold. Inntekts- og utgiftsfordeling	99
4.10.1	Sammenhengen mellom vedlikehold og utgiftsfordeling	99
4.10.2	Vedlikeholdsplikt	99
4.10.3	Utgiftsfordeling	100
4.10.4	Inntektsfordeling	101
4.11	Mislighold. Utløsning av sameier	101
4.11.1	Hva regnes som mislighold?	101
4.11.2	Sanksjoner ved mislighold. Særlig om utløsning	101
4.11.3	Twister om utløsningskrav.....	103
4.11.4	Flere sameiere vil løse ut sameieandelen	103
4.11.5	Utløsning vs. oppløsning.....	103
4.12	Flertallsvedtak	104
4.12.1	Innledning.....	104
4.12.2	Vanlige flertallsvedtak.....	104
4.12.3	Vedtak om felles drift.....	105
4.12.4	Beregning av flertall. Habilitet. Styre.....	106

4.13	Opphør av sameie. Særlig om oppløsning	107
4.13.1	Ulike måter et sameie kan opphøre på	107
4.13.2	Vilkår for oppløsning	108
4.13.3	Oppløsning ved fysisk deling	109
4.13.4	Oppløsning ved tvangssalg	109

Kapittel 5

Tomtefeste	111	
5.1	Hva er tomtefeste, og hvilke hensyn bygger ordningen på?	111
5.2	Historikk, utbredelse og særpreg	111
5.3	Grunnleggende om tomtefesteloven. Sondringen mellom nye og gamle festeavtaler	112
5.4	Sondringen mellom feste av tomt til bolig, fritidseiendom eller andre formål	114
5.5	Nærmere om begrepet tomtefeste. Tomtefestelovens anvendelsesområde	115
5.6	Inngåelse av festeavtaler	116
5.6.1	Krav om skriftlighet.....	116
5.6.2	Hva skal stå i festeavtalen?	116
5.6.3	Partsforholdet ved framfeste.....	116
5.6.4	Lån som vilkår for inngåelse av festeavtale	117
5.6.5	Avtale om tomtefeste til boligformål på utbygde tomter	117
5.6.6	Matrikulering	117
5.7	Festetidens lengde	118
5.7.1	Oversikt	118
5.7.2	Festetiden ved feste av tomt til bolig- og fritidshus	118
5.7.3	Festetiden ved leie av tomt til andre formål enn bolig- og fritidshus	118
5.7.4	Oppsigelsesfrister og krav til oppsigelsens form	119
5.8	Festeavgift	120
5.8.1	Alminnelige regler	120
5.8.2	Regulering av festeavgift.....	120
5.9	Festerens rådighet	123
5.9.1	Oversikt	123
5.9.2	Faktisk rådighet.....	124
5.9.3	Juridisk rådighet – overføring av festeretten	125
5.9.4	Juridisk rådighet – pantsettelse.....	127
5.9.5	Juridisk rådighet – stiftelse, omskiping og avskiping av servitutter	127
5.10	Mislighold	128
5.10.1	Oversikt	128
5.10.2	Mislighold fra bortfesterens side	128
5.10.3	Mislighold fra festerens side.....	132
5.11	Innløsning	133
5.11.1	Innledning.....	133
5.11.2	Når innløsning kan skje	133
5.11.3	Frist for å kreve innløsning	135
5.11.4	Innløsningsvilkår	135
5.11.5	Gjennomføring av innløsningskravet	136
5.12	Forlengelse	137
5.12.1	Forlengelse ved feste av tomt til bolig- og fritidsformål	137
5.12.2	Forlengelse ved feste av tomt til andre formål enn bolig- og fritidsformål	138

5.13 Avvikling	138
5.13.1 Oversikt	138
5.13.2 Utgangspunkt: Bygningsmassen skal fjernes	139
5.13.3 Bortfesteren overtar bygningsmassen	139

Kapittel 6

Servitutter	141
6.1 Hva er en servitutt?	141
6.2 Servituttlovens anvendelsesområde	141
6.3 Forskjellige måter å dele inn servitutter på	142
6.3.1 Innledning. Positive og negative servitutter	142
6.3.2 Personlige servitutter og realservitutter	143
6.3.3 Tidsbestemte servitutter og evigvarende servitutter	145
6.3.4 Synbare og ikke-synbare servitutter	145
6.3.5 Andre inndelinger	146
6.4 Stiftelse av servitutter	146
6.5 Innhold og omfang	147
6.5.1 Problemstilling	147
6.5.2 Utgangspunkt – tolkning og utfylling av stiftelsesgrunnlaget	148
6.5.3 Særskilte lovbestemmelser om rådigheten	149
6.5.4 Negative servitutter og reguleringsplaner	152
6.5.5 Misbruk av rådigheten	155
6.6 Endring og avvikling («omskipping» og «avskipping»)	157
6.6.1 Oversikt	157
6.6.2 Omskipping etter § 5	159
6.6.3 Omskipping etter § 6	160
6.6.4 Avskipping etter § 7	160
6.7 Overføring av servitutter	162
6.7.1 Bakgrunn og oversikt	162
6.7.2 Overføring av personlige servitutter	163
6.7.3 Overføring av realservitutter	163
6.8 Grunneierens forkjøpsrett (innløsningsrett)	164
6.9 Opphør av servitutter	165

Kapittel 7

Allmenningsretter og lignende	167
7.1 Emnet	167
7.1.1 Hva er en allmenning?	167
7.1.2 Nærmere om bakgrunnen for allmenningene	167
7.1.3 Forholdene i Nordland, Troms og Finnmark	168
7.2 Bygdeallmenninger	169
7.2.1 Hva er en bygdeallmenning?	169
7.2.2 Hvem har allmenningsrett?	169
7.2.3 Hva går allmenningsrettene ut på?	170
7.2.4 Eiernes juridiske rådighet	171
7.2.5 Organisatoriske bestemmelser	172

7.3	Statsallmenninger	172
7.3.1	Oversikt	172
7.3.2	Hvem har allmenningsrett i statsallmenningene?	172
7.3.3	Juridisk rådighet	174
7.3.4	Organisatoriske bestemmelser	174
7.4	Finnmarkseiendommen	175
7.4.1	Innledning	175
7.4.2	Forholdet til bestående rettigheter	175
7.4.3	Retten til fornybare ressurser	175

Kapittel 8

Allemannsretten	178	
8.1	Begrepet allemannsretten, rettslig grunnlag og rettspolitiske hensyn	178
8.2	Ferdelsesretten	179
8.2.1	Innledning	179
8.2.2	Sondringen mellom innmark og utmark	179
8.2.3	Ferdelse i utmark	181
8.2.4	Ferdelse i innmark	181
8.2.5	Ferdelse på sjøen og i innsjøer og vassdrag	182
8.2.6	Motorferdelse i utmark og vassdrag	183
8.3	Oppholdsretten	184
8.3.1	Innledning	184
8.3.2	Rasting og telting mv.	184
8.3.3	Landsetting og fortøyning av og overnatting i båt	184
8.3.4	Bading	186
8.4	Høstingsretten	187
8.4.1	Innledning	187
8.4.2	Retten til å plukke ville nøtter, bær og sopp mv.	187
8.4.3	Retten til jakt, fangst og fiske	188
8.5	Regulering, begrensninger, tilrettelegging og håndhevelse	188
8.5.1	Forbehold for annen lovgivning	188
8.5.2	Ferdelseskultur, regulering og innløsning	189
8.5.3	Ulovlige stengsler og forbudsskilt	190
8.5.4	Betaling for friluftaktiviteter	191
8.5.5	Straff, stansing/fjerning og erstatning	192

Kapittel 9

Hevd og alders tids bruk	194	
9.1	Hva er hevd og alders tids bruk? Hva er bakgrunnen for reglene?	194
9.2	Hvem kan hevde?	194
9.3	Hvem kan det hevdes fra?	195
9.4	Grunnvilkårene for hevd	195
9.4.1	Oversikt	195
9.4.2	Krav til hevdsbruk – oversikt	196
9.4.3	Krav til hevdsbruk – eiendomsrett	196
9.4.4	Krav til hevdsbruk – bruksrett	197

9.4.5	Krav til hevdstid og kontinuitet	198
9.4.6	Krav om god tro	200
9.5	Avbrytelse av hevd	202
9.6	Rettsvirkninger	202
9.7	Rettsvern	203
9.8	Mothevd	203
9.8.1	Hva er mothevd?	203
9.8.2	Aksessorisk og selvstendig mothevd	204
9.8.3	Hva kan mothevdes?	204
9.8.4	Øvrige vilkår for mothevd	204
9.9	Frihevd	205
9.9.1	Hva er frihevd?	205
9.9.2	Aksessorisk og selvstendig frihevd	205
9.9.3	Hva kan frihevdes?	205
9.9.4	Kravet om ikke-bruk	206
9.9.5	Øvrige vilkår for frihevd	207
9.9.6	Særregler om frihevd av underpant	207
9.10	Alders tids bruk	207
9.10.1	Hva er alders tids bruk?	207
9.10.2	Alders tids bruk vs. hevd	208
9.10.3	Vilkår – oversikt	209
9.10.4	Nærmere om kravet til bruk	209
9.10.5	Nærmere om kravet til brukstid	210
9.10.6	Nærmere om kravet til god tro	210
9.11	Litt om såkalt «festnet bruk»	210

Kapittel 10

 Eiendomsrådigheten i naboforhold	212
10.1 Temaet her	212
10.1.1 Kan vi gjøre som vi vil på egen eiendom?	212
10.1.2 Naboloven	212
10.1.3 Partene her. Litt om terminologien	213
10.2 Naboloven § 2	213
10.2.1 Paragrafens hovedinnhold og oppbygning	213
10.2.2 Rettighets- og pliktsubjekt – hvem gjelder bestemmelsen for?	214
10.2.3 Hva ligger i uttrykket «ha, gjera eller setja i verk»?	215
10.2.4 Hva ligger i uttrykket «skade eller ulempe»?	215
10.2.5 Tålegrensen – urimelighets- og unødvendighetskriteriet	215
10.2.6 Tålegrensen – det spesielle urimelighetskriteriet	218
10.3 Særlig om trær og hekker	218
10.4 Nabovarsel og naboskjønn	220
10.5 Rettsvirkninger	220
10.5.1 Oversikt	220
10.5.2 Retting	221
10.5.3 Erstatning	221

Kapittel 11

Offentligrettslige rådighetsinnskrenkninger	223
11.1 Oversikt	223
11.2 Ekspropriasjon	223
11.2.1 Oversikt og bakgrunn.....	223
11.2.2 Grunnleggende regler om vern av eiendomsretten – Grunnloven § 105 og EMK P1-1.....	224
11.2.3 Hjemmel for ekspropriasjonsinngrep – særlig om oreigningsloven.....	226
11.2.4 Erstatningsutmålingen	227
11.3 Ervervskonsesjon	229
11.3.1 Hva er konsesjon, og hva er formålet med ordningen?	229
11.3.2 Når er konsesjon nødvendig?	229
11.3.3 Unntak fra konsesjonsplikten – oversikt	230
11.3.4 Unntak på grunn av eiendommens art.....	230
11.3.5 Unntak på grunn av erververens stilling.....	231
11.3.6 Boplikt.....	232
11.3.7 Nedsatt konsesjonsgrense.....	233
11.3.8 Behandling og avgjørelse av konsesjonssaker.....	234
11.3.9 Rettsvirkninger	235
11.4 Forbud mot oppdeling og avhendelse	236
11.4.1 Hensyn og oversikt	236
11.4.2 Jordloven § 12.....	236
11.5 Begrensninger med hensyn til faktisk bruk og utnyttelse av fast eiendom	237
11.5.1 Oversikt	237
11.5.2 Plan- og bygningsloven.....	238
11.5.3 Områdevern etter naturmangfoldloven.....	240

Kapittel 12

Omsetningskollisjoner – konkurrerende rettigheter	241
12.1 Problemstillingene vi står overfor	241
12.2 Hvilke hensyn bygger reglene på?	242
12.2.1 Oversikt	242
12.2.2 Trygg omsetning	242
12.2.3 Etterprøvbarhet (notoritet).....	242
12.3 Hjemmelsmannskonflikter	243
12.3.1 Hva er en hjemmelsmannskonflikt?	243
12.3.2 Hovedregel.....	244
12.3.3 Unntak	246
12.3.4 Analogisk anvendelse av tgl. § 27. Ulovfestet ekstinksjon.....	246
12.4 Dobbeltsuksesjon	248
12.4.1 Nærmere om dobbeltsuksesjon.....	248
12.4.2 Hovedregel: Tinglysningen er avgjørende.....	249
12.4.3 Presisering: Rettsvinning forutsetter god tro når B er omsetningsserverver, men ikke når B er kreditor.....	250
12.4.4 Unntak nr. 1 – lovbestemte rettigheter	251
12.4.5 Unntak nr. 2 – rettsstiftelser vunnet ved hevd og alders tids bruk	251
12.4.6 Unntak nr. 3 – selvstendig rettsvernshevd	252

12.4.7	Unntak nr. 4 – eiendomsforbehold mv.	252
12.4.8	Unntak nr. 5 – kortvarige bruksretter	252
12.5	Litt om konkurssituasjonen – konflikten mellom S og As konkursbo.....	253
12.5.1	Oversikt	253
12.5.2	S er kjøper	254
12.5.3	S er selger.....	254
	Vedlegg	257
	Litteratur	271
	Forkortelser	275
	Lovregister	277
	Domsregister	285
	Figurregister	287
	Stikkord.....	289