

# Innhold

<b>Forord</b> .....	5
DEL 1	
EIENDOM OG SERVITUTTER .....	19
<b>Eiendomsrett</b> .....	21
<i>Karen Eg Taraldrud</i>	
Sammendrag .....	21
1 Innledning .....	21
2 Begrunnelser for privat eiendomsrett .....	22
2.1 Eiendomsrett til beste for eieren selv .....	22
2.2 Eiendomsrett til beste for samfunnet .....	23
2.3 Eiendomsrett som menneskerettighet .....	23
2.4 Eiendomsrett og andre hensyn .....	24
2.4.1 Eiendomsrett eller allmenningens tragedie .....	24
2.4.2 Eiendomsrett og fordeling av ressurser .....	25
2.4.3 Eiendomsrett hos private eller fellesskapet .....	25
2.4.4 Samisk tradisjon .....	25
3 Objekt for eiendomsrett .....	26
3.1 Eiendomsgrenser .....	26
3.2 Eiendommens bestanddeler .....	27
4 Hvem kan være eier? .....	28
5 Teori om eiendomsrettens innhold .....	29
5.1 Eldre eiendomsrettsbegreper .....	29
5.2 Eiendomsrett i gammel nordisk tradisjon .....	29
5.3 Eiendomsrett i nyere norsk tradisjon .....	32
6 Eiers beføyelser .....	34
6.1 Elastisitet, positiv og negativ avgrensning .....	35
6.2 Kapitalverdi .....	35

6.3	Avkastning . . . . .	35
6.4	Residualrett . . . . .	36
6.5	Suksesjonsrett . . . . .	36
6.6	Eiendomsrett foreldes ikke . . . . .	36
6.7	Eiers negative råderett. . . . .	37
6.8	Har eiendomsretten en pliktside? . . . . .	37
6.8.1	Nabohensyn . . . . .	38
7	Erverv av eiendomsrett til fast eiendom . . . . .	38
7.1	Originære erverv . . . . .	39
7.2	Derivative erverv . . . . .	40
7.2.1	Kjøp . . . . .	40
7.2.2	Ekspropriasjon . . . . .	41
7.3	Ekstinktive erverv . . . . .	41
7.3.1	Hevd . . . . .	41
7.3.2	Alders tids bruk . . . . .	42
7.3.3	Ekstinksjon etter tinglysningsloven . . . . .	42
7.3.4	Ulovfestet ekstinksjon . . . . .	42
8	Offentlige rådighetsreguleringer av fast eiendom . . . . .	43
8.1	Statens reguleringsrett. . . . .	43
8.1.1	Reguleringshensyn . . . . .	43
8.1.2	Faktisk eller rettslig rådighetsregulering . . . . .	44
8.2	Andre retter for staten . . . . .	44
9	Privates råderetter over fremmed eiendom . . . . .	44
9.1	Total råderett over annens eiendom . . . . .	45
9.2	Avgrensning mot festerett . . . . .	45
10	Offentlig beskyttelse . . . . .	46
10.1	Vernet etter Grunnloven § 105 og EMK P1-1 . . . . .	46
10.2	Offentlig registrering av eierrett etter tinglysningsloven og matrikkellova . . . . .	47
10.3	Offentlig forfølgelse av urettmessigheter mot privat eiendom . . . . .	48
10.4	Beskyttelse av eiers rett i privatrettslige tvister . . . . .	49
10.5	Forvaltningsrettslige regler og prinsipper . . . . .	50
11	Oppsummering . . . . .	50
	<b>Om bergregalet og andre grunnregale. . . . .</b>	<b>55</b>
	<i>Karl Arne Utgård</i>	
	Samandrag . . . . .	55
1	Presentasjon . . . . .	55
2	Grunnleggende om regale . . . . .	57

2.1	Omgrepet <i>regale</i> .....	57
2.2	Framveksten av <i>regale</i> . .....	57
2.3	Synspunkt på forholdet til romarretten .....	58
2.4	Synspunkt på <i>regale</i> i norsk juridisk teori frå 1814–1905 .....	59
3	Kløyvd eigedomsrett .....	60
4	Retten til vrak og anna havrak og til særlege <i>regale</i> .....	62
4.1	Ymse typar av funn .....	62
4.2	To andre <i>regale</i> .....	63
5	Statens rett i og til allmenningane .....	63
5.1	Allment .....	63
5.2	Kongens rett til å bygsle bort rydningsplassar .....	63
5.3	Kongens rett til sal av overskotstømmer .....	64
5.4	Kongens og statens eigedomsrett til allmenningane .....	66
6	Bergregalet .....	67
6.1	Etableringa av bergregalet .....	67
6.2	Nærare om bergregalet .....	69
6.3	Gjennomgang av rettspraksis og teori om bergregalet .....	70
6.4	Minerallova 2009 .....	72
6.5	Evalueringa av minerallova 2009 .....	73
	<b>Veggrunn og eiendomsopplysningene i matrikkelen</b> .....	78
	<i>Birgitte Akerhaugen</i>	
	Sammendrag .....	78
1	Veggrunn og eiendomsopplysningene i matrikkelen .....	78
1.1	Tema og avgrensinger .....	78
1.2	Kort om språk- og begrepsbruk .....	80
1.3	Vegklasser og forvaltningsansvaret i historisk perspektiv .....	81
1.4	Kilder og metodebruk .....	81
2	Matrikkelen er fortsatt «under oppbygging» .....	82
2.1	Matrikkelinformasjonen om veg – situasjonen i dag .....	82
2.2	Kort om forholdet mellom veggrunn, grunnbøker og grunneiendomsdelen av GAB-registeret .....	86
3	Veggrunnen og det gamle skattesystemet på landet .....	87
3.1	«Eiendom» – et begrep som passer dårlig på veggrunn .....	87
3.2	Håndtering av veggrunn i delingssammenheng før 1909 .....	88
3.3	Vegarbeidsplikten som del av skattesystemet .....	90
3.4	Fradeling av veggrunn etter at skylddelingsloven trådte i kraft .....	90
4	Grenseregistreringer og -markeringer, innenfor og utenfor grunnbokssystemet .....	92

4.1	Kontroll med eiendomsgrensene var grunneiernes ansvar . . . . .	92
4.2	Gjerdene som grensemarkering langs veg. . . . .	93
4.3	Vegene i eiendomssammenheng i tiårene før 1980. . . . .	97
4.4	Vegene i eiendomssammenheng i tiårene etter 1980 . . . . .	99
5	Fra GAB og DEK til sentral matrikkel . . . . .	103
5.1	Konverteringsarbeid med vegutfordring . . . . .	103
5.2	Grunnboksregistrerte «vegskylddelinger» dukket opp i matrikkelen . . . . .	105
5.3	Forskjellen mellom uregistrert og umatrikulert grunn . . . . .	106
5.4	Matrikulering av umatrikulert veggrunn . . . . .	107

**Fra villastrøksbestemmelser (strøksservitutter) til småhusplan – om betydningen av servitutter før og nå . . . . . 113**

*Helén Elisabeth Elvestad*

Sammendrag. . . . .	113
1 Innledning . . . . .	113
1.1 Begrepsavklaringer . . . . .	114
1.1.1 Strøksservitutter. . . . .	114
1.1.2 Småhusplan. . . . .	115
2 Virkemidler for å styre arealbruk. . . . .	116
3 Politiske og juridiske virkemidler for styring av arealbruk gjennom 200 år. . . . .	118
3.1 Tidsepoken fra 1800 til 1929 . . . . .	118
3.2 Tidsepoken fra 1929 til 1985 . . . . .	121
3.3 Tidsepoken fra 1985 til 2018 . . . . .	124
3.4 Høyesterettspraksis. . . . .	126
4 Avsluttende drøfting . . . . .	130

**Bedre tilgang på informasjon i grunnboka – med fokus på synliggjøring av strøksservitutter . . . . . 136**

*Helén Elisabeth Elvestad, Bent Hulegaard Jensen og Line Hvingel*

Sammendrag. . . . .	136
1 Innledning . . . . .	137
2 Om eiendomsregistreringen . . . . .	138
3 Eiendomsregisterets oppbygging i Norge og Danmark. . . . .	140
3.1 Eiendomsregisterets oppbygging i Norge . . . . .	140
3.2 Eiendomsregisterets oppbygging, Danmark . . . . .	146
3.2.1 Det danske tinglysingssystemet – innhold og oppbygging. . . . .	146

3.2.2	Servitutters tilgjengelighet i det danske tinglysningssystemet .....	148
4	Tilgjengeliggjøring av informasjonen i grunnboka.....	151
4.1	Innledning .....	151
4.2	Brukervennlighet.....	152
4.3	Organisering .....	155
4.4	Teknologisk løsning .....	156
5	Konklusjon.....	157
DEL 2		
JORDSKIFTE	.....	159
<b>Forholdet mellom matrikkelregelverket og jordskifteregelverket....</b>		
<i>Veronica Trygstad</i>		
Sammendrag.....		161
1	Innledning .....	162
1.1	Tema og problemstilling.....	162
1.2	Metode .....	163
1.3	Tidligere arbeid .....	163
1.4	Begrepsavklaring .....	164
1.5	Artikkelens oppbygning.....	166
2	Lovhistorien.....	166
2.1	Innledning .....	166
2.2	Lov om Jords og Skovs Udskiftning av 1857 og utskiftningsloven av 1882.....	168
2.3	Skylddelingsloven av 1909 .....	169
2.4	Utskiftningsloven av 1934 (endringslov). Grensegangssak som egen sakstype.....	170
2.5	Jordskifteloven av 1950.....	170
2.6	Overgangen fra skatteregister til eiendomsregister, og delingsloven.....	170
2.7	Jordskifteloven av 1979, endringsforslag i 1998, og ny jordskiftelov i 2013 .....	172
2.8	Matrikkelloven og krav om publisitet.....	174
2.9	Jordskifterettens rapporteringsplikt til matrikkelmyndigheten .....	175
3	Matrikkelføring av saker for jordskifteretten .....	177
3.1	Innledning .....	177

3.2	Manglende koordinering mellom matrikkelloven og jordskifteloven. To eksempler. . . . .	178
3.2.1	Matrikkelføring av resultat av sak for jordskifteretten. . .	178
3.2.2	Disposisjonsprinsippet og matrikkelføring . . . . .	180
4	Avslutning. . . . .	185
<b>Beiteordninger som sak for jordskifteretten . . . . .</b>		<b>197</b>
<i>Helén Elisabeth Elvestad og Per Kåre Sky</i>		
	Sammendrag. . . . .	197
1	Innledning . . . . .	197
1.1	Bakgrunn og formål . . . . .	197
1.2	Jordskifterettens kompetanse. . . . .	198
2	Metode og litteratur. . . . .	201
2.1	Metode . . . . .	201
2.2	Litteratur . . . . .	203
3	En analyse av beiteordningene . . . . .	204
3.1	Innledning . . . . .	204
3.2	Analyse av jordskifteavgjørelsene . . . . .	205
3.3	Hva kan vi trekke ut av denne gjennomgangen av generell interesse? . . . . .	213
4	Avslutning. . . . .	217
<b>Jordleie, jordskifte og utradisjonelle arealbytter. . . . .</b>		<b>222</b>
<i>Helén Elisabeth Elvestad og Per Kåre Sky</i>		
	Sammendrag. . . . .	222
1	Innledning . . . . .	223
2	Bestemmelser i jordskifteloven. . . . .	226
2.1	Innledning . . . . .	226
2.2	Formålsbestemmelsen i jordskifteloven . . . . .	226
2.3	Krav om sak og om de formelle vilkårene for jordskifte. . . . .	228
2.4	Saklig og geografisk avgrensning av saken . . . . .	228
2.5	Kort om de materielle vilkårene for å gjennomføre sak . . . . .	230
2.6	Arealbytte og deling av eiendom. . . . .	232
2.7	Jordskiftegrunnlaget og verdsetting . . . . .	233
2.8	Arbeidet med eiendomsutforming og jordskifteløsningen . . .	234
2.9	Sakskostnader, gebyr og rettsmiddel. . . . .	238
3	Utradisjonelle arealbytter . . . . .	238
4	Forholdet til konsesjonsloven, jordloven og odelsloven . . . . .	240
4.1	Innledning . . . . .	240
4.2	Konsesjonsloven . . . . .	240

4.3	Jordloven .....	241
4.4	Odelsloven .....	242
5	Avsluttende refleksjoner .....	243
<b>Hjemmelsgrunlaget for tiltaksjordskifte – lovutviklingen .....</b>		<b>247</b>
<i>Heidi Udnes</i>		
	Sammendrag .....	247
1	Innledning .....	247
1.1	Tema og problemstilling .....	247
1.2	Metode .....	248
1.3	Disposisjon og avgrensning .....	249
2	Jordskifte ved utbygging av større vegger .....	249
2.1	Veiloven 1912 og innstilling til ny veglov .....	249
2.1.1	Utredning fra regionplankomiteén .....	251
2.1.2	Ny bestemmelse i vegloven .....	252
3	Samferdselsjordskifte .....	254
3.1	NOU 1976: 50 .....	254
3.1	Revisjon av jordskifteloven .....	255
3.1.1	Vilkår for jordskifte .....	255
3.1.2	Kravkompetanse ved jordskifte etter § 1 andre ledd. ....	257
3.1.3	Skjønnskompetanse .....	257
3.1.4	Utlegging av areal til «særskilde foremål» .....	259
3.1.5	Stedlig kompetanse .....	261
4	Utbyggingsjordskifte .....	261
4.1	Vurdering av fremtidige arbeidsoppgaver for jordskifteretten .....	261
4.2	Bakgrunnen for lovrevisjonen i 1998 .....	263
4.3	Endringer ved lovrevisjonen .....	265
4.3.1	Utvidelse av hjemmel for jordskifte .....	265
4.3.2	Kravkompetanse .....	266
4.3.3	Skjønnskompetanse .....	267
4.3.4	Stedlig kompetanse .....	267
5	Tiltaksjordskifte .....	268
5.1	Bakgrunn for revisjonen .....	268
5.2	Endringene .....	269
5.2.1	Strukturelle endringer og begrepsavklaring .....	269
5.2.2	Kravkompetanse .....	270
5.2.3	Vilkårene for jordskifte .....	271
5.2.4	Areal til særskilte formål .....	273
5.2.5	Skjønnskompetansen .....	273

5.2.6 Stedlig kompetanse.....	274
6 Avsluttende refleksjoner.....	275

**Verdsetting: jordskifteloven § 3-15 1. ledd vs. verdsetting ved ekspropriasjon .....** 279

*Sølve Bærug*

Sammendrag.....	279
1 Innledning .....	279
2 Forskjell i verdsettingen .....	282
2.1 Skatt .....	282
2.2 Salgsverdi, bruksverdi, utgifter til attkjøp .....	283
2.3 «ei form for bruksverdi».....	287
2.4 Andre verdibegreper enn etter ekspropriasjonerstatningsloven .....	288
2.5 Påregnelighetsvurderingen.....	289
2.6 Ekspropriasjonerstatningsloven § 5: salgsverdi .....	290
2.7 Fradragsreglene i ekspropriasjonerstatningsloven § 5 3. og 4. ledd .....	291
2.7.1 Vurdering av bruksverdi .....	291
2.7.2 Hensyn til eieren i vurderingen av bruksverdi .....	291
2.7.3 Verdsetting av naturressurser .....	293
2.7.4 Det faktiske nivået på faktorene i bruksverdikalkylen... ..	293
2.8 Utgifter til attkjøp.....	293
2.9 Ulemper på resteiendommen.....	294
2.10 Fordeler for gjenværende eiendom .....	295
2.11 Tidspunktet for verdsettelsen.....	296
3 Avsluttende refleksjoner .....	296

**Domstolenes adgang til å beslutte ekspropriasjon etter veglova § 53.....** 300

*Ingrid Wang Larsen og Fredrik Holth*

Sammendrag.....	300
1 Innledning .....	300
2 Noen kjennetegn ved ekspropriasjonsprosess i et forvaltningsrettslig perspektiv .....	302
3 Ekspropriasjon til privat veg i et historisk perspektiv .....	306
4 Offentligrettslig regulering av private vegger .....	308
5 Vilkårene for ekspropriasjon etter veglova § 53 .....	309
5.1 Innledning og oversikt .....	309

5.2	Nærmere om interesseavveiningen etter veglova § 53 – en gjennomgang av rettskildene .....	311
5.3	Offentlige planer og tillatelsers betydning for interesseavveiningen etter veglova § 53.....	317
5.3.1	Interesseavveiningen etter veglova § 53 når det foreligger reguleringsplan .....	318
5.3.2	Interesseavveiningen etter veglova § 53 når det ikke foreligger en reguleringsplan.....	320
5.3.3	Interesseavveiningen etter veglova § 53 når tillatelse gis etter annet lovverk .....	322
5.3.4	Reguleringsplanens betydning for plassering av vegen... ..	322
6	Er domstolen innrømmet et «kan-skjønn» etter veglova § 53?.....	323
7	Oppsummering og konklusjon .....	325
	<b>Intensjonen med å fordele planskapt verdiar .....</b>	<b>329</b>
	<i>Cathrine Liss Hoddevik</i>	
	Samandrag .....	329
1	Innleiing .....	329
1.1	Problemstilling og avgrensing .....	329
1.2	Rettspraksis og tidlegare forskning .....	330
1.3	Forskningsmetode.....	333
2	Utviklinga i Noreg frå strandplanlov til «fordeling av planskapt netto verdiauke».....	335
2.1	Strand- og fjellplanlov .....	335
2.2	Arealplanfaget .....	337
2.2.1	Plan- og bygningslov 1985 .....	338
2.2.2	Stortingsmelding nr. 31 (1992–93) og Stortingsmelding nr. 29 (1996–97) .....	338
	Stortingsmelding nr. 31 (1992–1993) .....	338
	Stortingsmelding nr. 29 (1996–97) .....	339
2.2.3	Verkemiddel for ei betre arealutnytting i byar og tettstadar .....	340
2.2.4	Planlovutvalet – første og andre delutgreiing .....	342
	Første delutgreiing .....	342
	Andre delutgreiing .....	343
2.2.5	Revisjon av plan- og bygningslova 1985 .....	343
2.2.6	Dagens plan- og bygningslov .....	344
2.3	Jordskiftefaget .....	345
2.3.1	Innleiing .....	345
2.3.2	Jordskiftelova av 1979 .....	345

2.3.3	Jordskifteverkets framtidige arbeidsoppgåver . . . . .	349
2.3.4	Forslag til jordskiftevirkemidler i byer, tettsteder og hytteområde – urbant jordskifte – Movik-rapporten . . . .	350
2.3.5	Ot.prp. nr. 78 (2004–2005). . . . .	352
2.3.6	Revisjon av jordskiftelova 1979 . . . . .	352
2.3.7	Lov om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m. (jordskiftelova) . . . . .	354
3	Rammeverk for fordeling av planskapte verdiar. . . . .	355
3.1	Den institusjonelle organiseringa . . . . .	355
3.2	Organisering av jordskifteretten som domstol. . . . .	357
4	Drøfting . . . . .	358
4.1	Intensjonen med fordeling av planskapte verdiar . . . . .	358
4.2	Institusjonelle utfordringar med dagens reglar . . . . .	359
5	Avsluttande refleksjonar . . . . .	361
DEL 3		
	FORHANDLING . . . . .	367
	<b>Forhandlinger ved private forslag til reguleringsplaner . . . . .</b>	<b>369</b>
	<i>Terje Holsen</i>	
	Sammendrag . . . . .	369
1	Bakgrunn og innledning . . . . .	370
2	Arenaer, aktører og spilleregler . . . . .	372
2.1	Institusjoner. . . . .	372
2.2	Regler og normer i utarbeidelse og behandling av private reguleringsforslag . . . . .	373
2.3	Reguleringsprosessenes arenaer og aktørenes tilgang til disse . . . . .	374
3	Forhandlinger ved utarbeidelse av private planforslag. . . . .	379
3.1	Forhandlingsteoretisk utgangspunkt. . . . .	379
3.2	Detaljregulering som institusjonell ramme for forhandlinger . . . . .	381
	Tillit som grunnlag for forhandlingsresultat. . . . .	384
4	Oppsummert . . . . .	387

<b>Forhandlingar om minneleg løysing ved grunnerverv</b> .....	392
<i>Om grunnerverv hjå Statens vegvesen</i>	
<i>Sæmund Stokstad</i>	
<b>Samandrag</b> .....	392
<b>1 Innleiing</b> .....	392
1.1 Bakgrunn .....	392
1.2 Problemstilling og føremål .....	393
1.3 Oppbygging og avgrensing .....	394
<b>2 Teoretisk grunnlag og føresetnader for analyse og drøftingar</b> .....	395
2.1 Rammeverksmodell for grunnervervsforhandlingar .....	395
2.2 Prosessen .....	396
2.3 Teoretisk plassering .....	401
2.4 Kven forhandlar .....	405
2.5 Val av forhandlingsarena .....	406
2.6 Det første tilbodet og nye forhandlingsselement .....	406
2.7 Bruk av trugslar i forhandlingar .....	407
<b>3 Data og metode</b> .....	407
<b>4 Drøfting av dei forhandlingsteoretiske kjenneteikna</b> .....	409
4.1 Kven forhandlar .....	409
4.2 Val av forhandlingsarena .....	409
4.3 Det første tilbodet og nye forhandlingsselement .....	410
4.4 Bruk av trugslar om oreigning ved grunnervervsforhandlingar .....	411
<b>5 Konklusjonar</b> .....	412
5.1 Asynkrona forhandlingar og val av forhandlingsmetode .....	412
5.2 Skeivheit i forhandlingane .....	413
5.3 Avslutning .....	416
 <b>Lovregister</b> .....	 421
 <b>Domsregister</b> .....	 428
 <b>Stikkordregister</b> .....	 433