

Innhold

Forord	7
A. INTRODUKSJON	29
Kapittel I Tingsrett: Avgrensning og grunnbegreper	31
§ 1 Innledning	31
§ 1.1 Tingsrett og obligasjonsrett	31
§ 1.2 Nærmere om tingsrettens rettighetsobjekt	34
§ 1.3 Sondringen mellom statisk og dynamisk tingsrett	36
§ 1.4 Den offentlige retts betydning	39
§ 1.5 Plan for den videre fremstilling	39
§ 2 Eiendomsrett og begrensede rettigheter	40
§ 2.1 Innledning	40
§ 2.2 Eiendomsretten er negativt avgrenset mens de begrensede rettigheter er positivt avgrenset	41
§ 2.3 Den offentlige regulering av eiendomsretten	44
§ 2.4 Eiendomsretten og de private interesser	46
§ 2.41 Hvem skal anses som eier?	46
§ 2.42 Særlig om eiendomsforholdene vedrørende statsallmenninger og i særdeleshet statens grunn i Finnmark og Troms	55
a. Generelt om statsallmenninger	55
b. Eiendomsforholdene i Finnmark	56
c. Eiendomsforholdene i Troms og Nordland – en fremtidig Hålogalandsallmenning?	59
§ 2.43 Erverv av eiendomsrett	59
§ 2.44 Litt om begrensede rettigheter	65
a. Innledning	65
b. Bruksrettigheter – to hovedkategorier	66
c. Totale bruksrettigheter	66
d. Partielle bruksrettigheter (servitutter)	68
e. Grunnbyrder	69
f. Løsningsrettigheter	69
g. Forbud mot rettslige disposisjoner	69
h. Panterrettigheter	70
i. Kollektive rettigheter	71

§ 2.45	Særlig om løsningsrettigheter	72
a.	Alminnelige forklaringer	72
b.	Typer av løsningsrett og rettslig regulering	73
c.	Litt om løsningsrettsloven	73
d.	Lovhjemlede løsningsretter	76
§ 2.5	Eiendomsretten i overføringsfasen: Det substansielle og det funksjonelle eiendomsrettsbegrep	77
 B. STATISK TINGSRETT		81
 Kapittel II Fast eiendom og fast eiendoms grenser		83
§ 3	Fast eiendom: Hva innbefattes?	83
§ 3.1	Oversikt	83
§ 3.2	Den juridiske enhet: Gårds- og bruksnummer og andre enheter. Oppmålingsforretninger	84
§ 3.21	Bruksnummer og matrikkel	84
§ 3.22	Delingsloven av 1978	86
§ 3.23	Matrikkeloven av 2005	87
a.	Oversikt	87
b.	Matrikkelenheter	88
c.	Matrikkelmyndighet	91
d.	Etablering av ny matrikkelenhet	91
e.	Sammenføyning	95
f.	Arealoverføring	95
g.	Retting av matrikkel, klagemulighet	96
h.	Litt om matrikkelføring og privatrettslige konsekvenser ..	96
§ 3.3	Bruksnummeret: Deler og tilbehør	97
§ 3.4	Eiendomsrettens utstrekning nedad	100
§ 3.5	Eiendomsrettens utstrekning oppad	104
§ 3.6	Eiendomsgrensene mot sjø	105
§ 3.61	Grensene i saltvann	105
a.	Utgangspunkter	105
b.	Den generelle eiendomsgrense	106
c.	Strandretten	109
§ 3.62	Grensen mot fritt midtstykke i innsjøer	114
§ 4	Litt om grenser mellom eiendommer	115
§ 4.1	Oversikt	115
§ 4.2	Mellomgrenser på land	115
§ 4.3	Mellomgrenser i vassdrag	120
§ 4.4	Mellomgrenser i sjøen	123
§ 4.5	Litt om fremgangsmåten for å få fastlagt grenser	124

§ 4.51	Avgjørelse ved ordinær dom	124
§ 4.52	Avgjørelse ved jordskifteretten	125
§ 4.53	Avgjørelse etter matrikkeloven	127
§ 4.54	Avgjørelse av særdomstoler	128
Kapittel III	Sameie	130
§ 5	Alminnelig orientering	130
§ 5.1	Det tingsrettslige sameie	130
§ 5.2	Hvorledes oppstår sameie?	132
	a. Avtale	132
	b. Arv, gave	132
	c. Tilfeldig sameie	133
	d. Jordfellesskap	133
	e. Særlig om ekteskap og samboforhold	134
§ 5.3	Rettslig gruppering av sameietilfellene	136
§ 5.31	Oversikt	136
§ 5.32	Sameielovens anvendelsesområde	137
§ 5.33	Noen karakteristiske tilfeller der sameieloven ikke kommer til anvendelse	139
	a. Det ansvarlige selskap	139
	b. Eierseksjonsforhold	142
	c. Det ikke skiftede dødsbo og det ikke oppgjorte formuesfellesskap mellom ektefeller	146
§ 5.34	Noen tilleggsbemerkninger om realsameiet (jordsameiet)	147
§ 6	Partsforholdet	148
§ 7	Faktisk og juridisk rådighet for den enkelte sameier	150
§ 7.1	Noen utgangspunkter	150
§ 7.2	Den enkelte sameiers fysiske rådighet	150
§ 7.3	Den enkelte sameiers juridiske rådighet	154
§ 7.31	Avhendelse	154
§ 7.32	Andre juridiske disposisjoner	156
§ 7.33	Medeiernes forkjøpsrett	159
	a. Oversikt	159
	b. Når utløses forkjøpsretten?	160
	c. Kravfremsettelse og frister for forkjøpsrettskrav	161
	d. Den «beskyttede» krets av erververe	162
	e. Omgjøringsadgang?	163
	f. Løsningssum	164
	g. Mer enn én medeier utnytter sin forkjøpsrett	166
	h. Medeiernes rett ved rettslige disposisjoner som ikke innebærer eiendomsovergang	167
	i. Forholdet til odelsretten	167

	j. Avgjørelsesmåte og omkostninger når forkjøpsretten utnyttes	168
	§ 7.34 Særregler for ektefeller	168
§ 7.4	Vedlikehold. Utgifts- og inntektsfordeling	169
§ 7.5	Misbruk av rådighetsretten	172
§ 8	Flertallsvedtak	176
§ 8.1	Oversikt	176
§ 8.2	Nærmere om de materielle vilkår for flertallsvedtak	177
§ 8.21	Utgangspunktet	177
§ 8.22	Begrensningene i § 4 annet og tredje ledd	178
a.	Flertallsvedtaket må ikke være i strid med sameieloven ..	178
b.	Flertallsvedtaket må ikke innebære «urimeleg kostnad» ..	178
c.	Flertallsvedtaket må ikke føre til at tingen blir til «noko anna»	179
d.	Flertallsvedtak og avhendelse eller bortleie	179
e.	Hva innebærer det at mindretallet bindes?	180
f.	Særlig om § 4 tredje ledd	182
§ 8.23	Særlig om fellesdrift	182
§ 8.24	Flertallsvedtak og oppløsningsrett	184
§ 8.3	Organisatoriske bestemmelser mv.	185
§ 9	Forholdet til tredjeperson	187
§ 9.1	Har sameiet partsevne?	187
§ 9.2	Sameiernes ansvar overfor tredjeperson	188
§ 9.21	Problemene	188
§ 9.22	Sameiernes kontraktsansvar	188
§ 9.23	Sameiernes ansvar utenfor kontraktsforhold	190
§ 9.3	Sameiernes krav overfor tredjeperson	191
§ 10	Opphør av sameieforhold	191
§ 10.1	Oversikt	191
§ 10.2	Oppløsningsregelen i sameiel. § 15	192
§ 10.21	Generelt om oppløsningsretten	192
§ 10.22	Oppløsning skal prinsipalt skje ved naturaldeling	195
§ 10.23	Oppløsning etter reglene om tvangssalg	197
§ 10.24	Omkostningene ved oppløsning	201
§ 10.25	Oppløsning der det hviler odelsrett på sameiegjenstanden ..	201
§ 10.3	Oppløsning av realsameie	202
Kapittel IV Servitutter	203	
§ 11	Innledning	203
§ 11.1	Foreløpig definisjon – loven av 1968	203
§ 11.2	Nærmere om hva en servitutt er – loven § 1 første ledd	204
§ 11.3	Lovens deklatoriske karakter – § 1 annet ledd	206
§ 11.4	Oversikt over typer av servitutter	207

§ 12	Stiftelse av servitutter	209
§ 12.1	Avtalestiftelse	209
§ 12.2	Andre stiftelsesmåter	212
§ 13	Rådighetens innhold	213
§ 13.1	Utgangspunkter	213
§ 13.11	Alminnelige tolkningsprinsipper	213
§ 13.12	Rådighetsutøvelsen – særlig om loven § 2	217
§ 13.2	Nærmere om en del generelle tolkningsproblem	219
§ 13.21	Servituttens varighet	219
§ 13.22	Personlig contra reell servitutt	221
§ 13.23	Enerett contra begrenset rett	223
§ 13.24	Aksessoriske rettigheter	225
§ 13.3	Kasuistikk	225
§ 13.31	Hugstrettigheter	225
§ 13.32	Beiterettigheter	227
§ 13.33	Vannrettigheter	228
§ 13.34	Ferdseisrettigheter	229
a.	Opparbeidelse av ferdseisstraséen	229
b.	Hvor har man veirett?	229
c.	Hvilke fremkomstmåter er man berettiget til?	229
d.	Deling av ferdseisrett, især om vei til fritidsboliger	233
e.	Betydningen av at det kommer offentlig vei	235
§ 13.4	Overskridelse av rettigheter	236
§ 13.41	Alminnelige utgangspunkter	236
§ 13.42	Særlig om servituttl. § 17	237
§ 14	Endring og avløsning («omskiping» og «avskiping») etter servituttl.	
§§ 5–8, jf. §§ 18 og 19	240
§ 14.1	Innledning	240
§ 14.2	Endring (omskiping) etter servituttl. §§ 5 og 6	241
§ 14.3	Avløsning (avskiping) etter servituttl. § 7	246
§ 14.4	Servituttl. §§ 8 og 18 annet ledd	248
§ 14.5	Omskiping og avskiping under jordskifte	249
§ 15	Overføring av servitutter	249
§ 15.1	Allment	249
§ 15.2	Servituttl. § 9 – de personlige servitutter	250
§ 15.3	De reelle servitutter – servituttl. § 9 annet ledd	251
§ 15.4	Forkjøpsretten etter servituttl. § 10	253
§ 15.5	Salg og deling av den tjenende eiendom	254
§ 16	Opphørsgrunner for servitutter	254
§ 17	Enkelte særlige spørsmål vedrørende negative servitutter	256
§ 17.1	Oversikt	256
§ 17.2	Hvem er påtaleberettiget?	257
§ 17.3	Negative servitutter og reguleringsplaner	259

Kapittel V Tomtefeste	268
§ 18 Tomtefesteinstituttet og festeavtalen	268
§ 18.1 Innledning	268
§ 18.11 Kontraksformen og dens utbredelse	268
§ 18.12 Nærmere om tomtefestebegrepet	270
§ 18.13 Rettskildene – eldre og yngre festeforhold	274
§ 18.14 Særlig om sontringene mellom feste for boligformål, fritidsformål og annet	277
§ 18.15 Fremstillingen videre	281
§ 18.2 Om inngåelse av festeavtale	281
§ 18.3 Forbudet i § 5 a mot «festehøve på utbygde eigartomter»	283
§ 19 Varighet og innløsning	284
§ 19.1 Varighet	284
§ 19.11 Innledning	284
§ 19.12 Varighet ved feste av grunn til bolig eller fritidshus	285
a. Avtaler inngått før 1976 og mens loven av 1975 gjaldt ...	285
b. Nye avtaler	285
§ 19.13 Forlengelse av bolig- eller fritidshusfeste	286
§ 19.14 Feste til annet enn bolig og fritidshus – varighet og forlengelsesmulighet	288
§ 19.15 Nærmere om oppsigelse	289
§ 19.2 Festerens innløsningsrett	290
§ 19.21 Innledning	290
§ 19.22 Gjeldende rett: Hovedregelen i § 32 for bolig- og fritidshusfeste	292
§ 19.23 Unntakene i § 34	293
§ 19.24 Nærmere om fremsettelse av innløsningskravet	296
a. Hvem kan fremsette krav	296
b. Når må innløsningskrav fremsettes	297
§ 19.25 Innløsningsvilkårene ved bolig- eller fritidshusfeste	298
a. Oversikt	298
b. Regelverket før Rt-2007-1308 (Sørheim)	299
c. Rt-2007-1308 – Sørheim og den rettslige situasjon frem til lov 63/2015	300
d. Gjeldende rett etter lov 63/2015	301
e. Tvist om innløsning og innløsningsvilkår	305
f. Staten som bortfester – plenumsdom om Opplysningsvesenets fond	306
§ 19.26 Gjennomføringen av innløsningen	307
§ 19.27 Særlig om forholdet til panterett og andre heftelser	309
§ 19.28 Festerens rett til innløsning utenom bolig- og fritidshusfeste	311
§ 19.3 Pliktig innløsning fra festerens side	311

§ 20	Rådighet	313
§ 20.1	Faktisk rådighet	313
§ 20.2	Rettslig rådighet: Salg og forkjøpsrett	314
§ 20.3	Rettslig rådighet: Pantsettelse	317
§ 20.4	Rettslig rådighet: Andre rettsstiftelser	318
§ 20.5	Om- og avskipping i festeforhold	318
§ 21	Vederlaget	319
§ 21.1	Vederlagets størrelse – «innfestingspenger» og «tilskott»	319
§ 21.2	Regulering av festeavgiften	321
§ 21.21	Reguleringsbehovet	321
§ 21.22	Lovhistorien	322
§ 21.23	Reglene for bolig og fritidshus	323
§ 21.24	Overgangsregler for bolig- og fritidshusfeste	327
§ 21.25	Oppregulering ved feste for annet enn bolig og fritidshus	332
§ 21.26	Tillegg om avtalel. § 36	334
§ 21.3	Sikkerhet for festeavgiften	334
§ 21.4	Festeavgiften kan ikke skilles fra grunneiendommen	335
§ 21.5	Forpliktelsesforholdet etter personskifte på bortfester- eller festersiden	336
§ 22	Regulært opphør, mislighold og avvikling	336
§ 22.1	Opphørsgrunner, mislighold – en oversikt	336
§ 22.2	Mislighold på bortfesterens side – hevning og andre reaksjoner	336
§ 22.3	Mislighold på festerens side – hevning og andre reaksjoner	338
§ 22.4	Avviklingen av festeforholdet	339
§ 22.41	Forholdet mellom partene	339
§ 22.42	Litt om panthaverens stilling	346
§ 23	Punktbeste og fremfeste	347
§ 23.1	Punktbeste	347
§ 23.2	Fremfeste	348
Kapittel VI Hevd		353
§ 24	Hevdsinstituttet og dets begrunnelse	353
§ 24.1	Oversikt over regler som kan medføre tap av rettigheter til ting ved passivitet	353
§ 24.2	Særlig om hevd – en introduksjon	356
§ 24.3	Lov 9. desember 1966 nr. 1 om hevd	358
§ 25	Hvem kan hevde og hva kan hevdes?	358
§ 25.1	Hvem kan hevde?	358
§ 25.2	Fra hvem kan det hevdes?	359
§ 25.3	Hvilke objekter kan hevden gjelde?	360
§ 25.4	Hvilken rett kan hevdes?	361
§ 25.41	Eiendomshevd	362
§ 25.42	Bruksrettshevd	362

	§ 25.43 Håndpanterett	363
	§ 25.44 Andre rettigheter	364
	§ 25.45 Særlige lovforbud	364
§ 26	Eiendomshevd – vilkår og virkninger	364
	§ 26.1 Rådighet (besittelse)	364
	§ 26.11 Allment	364
	§ 26.12 Rådighetskrav ved fast eiendom	365
	§ 26.13 Særlig om kravet til eksklusivitet	367
	§ 26.14 Særlig om løsøre	368
	§ 26.15 Kravet om kontinuitet i rådighetsutøvelsen	368
	§ 26.2 Hevdstiden	370
	§ 26.3 God tro	371
	§ 26.31 Allment	371
	§ 26.32 Særlig om god tro-kravet ved sammenlegning av tid og ved bruk av hjelpere mv.	375
	§ 26.4 Ingen særlig hjemmel fra før	376
	§ 26.41 Lovens § 5	376
	§ 26.42 Særlig om tålt bruk (precario-bruk)	377
	§ 26.5 Søksmål må ikke være anlagt	379
	§ 26.6 Virkningene av fullført eiendomshevd	379
§ 27	Brukshevd – vilkår og virkninger	385
	§ 27.1 Allment	385
	§ 27.2 Rådighetsutøvelsen	385
	§ 27.3 Hevdstiden	387
	§ 27.4 Virkningene av fullført brukshevd	387
	§ 27.5 Særlig om vilkårene for hevd til fordel for en «vid krins»	389
§ 28	Særlig om mothevd og frihevd	390
	§ 28.1 Mothevd	390
	§ 28.2 Frihevd	393
§ 29	Noen tilleggsbemerkinger om alders tids bruk og «festnede rettsforhold»	396
	§ 29.1 Oversikt	396
	§ 29.2 Vilkår	399
	§ 29.3 Festnet bruk	400
Kapittel VII Naboretten		403
§ 30	Innledning	403
	§ 30.1 Problemet	403
	§ 30.2 Kort historisk tilbakeblikk frem til dagens lov	404
	§ 30.3 Forholdet til annen lovgivning	407
	§ 30.31 Innledning	407
	§ 30.32 Nabolov og vannressurslov	408
	§ 30.33 Nabolov og forurensningslov	408
	§ 30.34 Nabolov og plan- og bygningslov	411

§ 30.4	Litt prosess: Hvorledes fremmes krav etter naboloven?	412
§ 31	Naboloven § 2 – grensene for det lovlige	413
§ 31.1	De alminnelige vilkår for at § 2 skal være anvendelig	414
§ 31.11	Tilknytning til fast eiendom	414
§ 31.12	Årsaksfaktoren	414
§ 31.13	Nærmere om skade og ulempe	415
§ 31.14	Må det dreie seg om et noenlunde varig forhold?	416
§ 31.15	Må det foreligge et økonomisk tap?	417
§ 31.2	Det som er «uturvande», er ulovlig	418
§ 31.3	Praktisk viktigst er at det urimelige er ulovlig	421
§ 31.31	Retningslinjene i § 2 annet til fjerde ledd	421
§ 31.32	Hva er ventelig?	424
§ 31.33	Hva er ventelig? Kasuistikk	425
a.	«Vanlige» naboforhold	425
b.	Industrivirksomhet og kraftledninger	428
c.	Flyplass-støy mv.	432
d.	Veianlegg	435
e.	Sammenfatning	437
f.	Hva ligger det i å ha etablert seg?	438
§ 31.34	Nærmere om tidsprioriteten	440
§ 31.35	Det ventelige påvirkes av den alminnelige samfunnsutvikling	441
§ 31.36	Andre momenter ved urimelighetsvurderingen	443
§ 31.37	Særreguleringen i § 2 fjerde ledd	445
§ 32	Nabovarsel og naboskjønn	449
§ 33	Virkningene av overtredelse av nabol. § 2	452
§ 33.1	Krav om retting	453
§ 33.2	Vederlag hvor retting ikke skjer	456
§ 33.3	Erstatning	457
§ 33.4	Engangserstatning eller terminvise ytelser, jf. § 16	460
§ 33.5	Foreldelse av den krenkedes krav	460
§ 34	Hvem har rettigheter og plikter etter nabol. § 2?	461
§ 34.1	Hva er naboeiendom?	461
§ 34.2	Tilknytningskriteriet for den som fremsetter krav	463
§ 34.3	Tilknytningskriteriet for den overfor hvem nabolovens regler påberopes (tiltakshaveren)	464
§ 35	Litt om øvrige regler i naboloven og om gjerdeloven	466
§ 35.1	Reglene om trær mv.	466
§ 35.2	Nabol. § 4	468
§ 35.3	Nabol. § 5	469
§ 35.4	Nabol. § 11	469
§ 35.5	Litt om gjerder og naboforhold	470
§ 35.51	Gjerders funksjon	470

§ 35.52	Rett til å bygge gjerde	472
§ 35.53	Gjerdeplikt	472
§ 35.54	Saksbehandling og omkostninger	474
§ 35.55	Særreglene i § 11–13	474
§ 35.56	Noen tilleggsbemerkninger om såkalt streifbeiterett	475
Kapittel VIII Riving og erstatning ved uberettiget bruk av annenmanns		
faste eiendom		477
§ 36	Problemet	477
§ 37	Ulovlig bygging på As grunn	478
§ 38	B tilegner seg avkastningen av As eiendom	484
§ 39	B tilegner seg substansen	490
Kapittel IX Allemannsrett og allmenningsrett		
§ 40	Allemannsrett	492
§ 40.1	Oversikt	492
§ 40.2	Ferdselsretten	494
§ 40.3	Retten til teltslagning, bading og annet opphold	500
§ 40.4	Høstingsrettigheter	500
§ 40.5	Regulering og begrensning av allemannsrettighetene	501
§ 40.6	Noen tilleggsbemerkninger om den såkalte «kommersialiseringen av allemannsretten»	506
§ 41	Allmenningsrett – en oversikt	507
§ 41.1	Hva er en allmenning?	507
§ 41.2	Litt om rettskildene og den videre fremstilling	510
§ 41.3	Hvilket område er allmenning?	511
§ 41.4	Hvem har allmenningsrett?	512
§ 41.5	Hva slags bruksrettigheter omfatter allmenningsretten?	517
§ 41.51	Virkesretten	517
§ 41.52	Rett til beite og setring	518
§ 41.53	Jakt og fangst	519
§ 41.54	Fiske	519
§ 41.6	Eierbeføyelsene	520
§ 41.7	Litt om styringsreglene	522
§ 41.71	Styringsreglene i bygdeallmenningene	522
§ 41.72	Styringsreglene i statsallmenningene	523
a.	Vedrørende virkesretten	523
b.	Vedrørende øvrige rettigheter	523
Kapittel X De offentligrettslige regler		
§ 42	Oversikt	525
§ 42.1	De offentligrettslige reglers betydning	525
§ 42.2	Behovet for regulering – rettslige skranker	525

§ 42.21	Utgangspunkter	525
§ 42.22	Grunnlovens skranker – inngrepskompetansen	526
§ 42.23	Grunnlovens skranker – erstatningsplikt	527
§ 42.24	Særlig om lovgivning om erstatning ved naturbevarende vedtak	530
§ 42.25	Lovpålagte plikter	531
§ 42.26	Konvensjoner som lovgivningsskranke – inngrepskompetansen	531
	a. Generelt om EMK og især Protokoll nr. 1 (P 1-1)	531
	b. Norsk rettspraksis vedrørende P 1-1	534
	c. EMDs dom i Lindheim a.o. mot Norge og lov 63/2015	539
	d. Øvrige konvensjoner i norsk praksis	540
	e. Særlig om konvensjonsregler til vern om samisk kultur	541
§ 42.3	Ekspropriasjon, overdragelses- og ervervskontroll	544
§ 42.31	Ekspropriasjon	544
	a. Oreigningsloven	544
	b. Plan- og bygningsloven	547
	c. Veiloven	549
	d. Enkelte andre ekspropriasjonshjemler	550
	e. Noen tilleggsbemerkninger om jordskifte	550
§ 42.32	Salgs- og fradelingsforbud	551
§ 42.33	Ervervskontroll	553
§ 42.4	Faktisk utnyttelse	553
§ 43	Plan- og bygningsloven	557
§ 43.1	Innledning	557
§ 43.2	Plansystemet	560
	§ 43.21 Nasjonal planlegging	560
	§ 43.22 Regional planlegging	561
	§ 43.23 Kommunal planlegging – kommuneplanen	561
	§ 43.24 Reguleringsplanen	563
	§ 43.25 Utbyggingsavtaler og OPS-avtaler	566
§ 43.3	Byggesaksreglene	567
§ 43.4	Pbl.: Sanksjoner	568
§ 44	Konsesjon ved erverv	568
§ 44.1	Oversikt	568
§ 44.2	Konsesjonsloven av 2003	569
	§ 44.21 Formål – virkemidler	569
	§ 44.22 Hva innebærer det at konsesjon trenges?	571
	§ 44.23 Når trenges konsesjon? Hovedregel	572
	§ 44.24 Unntakene	572
	a. Forholdet til øvrige konsesjonslover	572
	b. Unntak knyttet til eiendommens art	572
	c. Unntak basert på erververens status	573

d. Unntak med hjemmel i forskrift	574
e. Særlig om forholdet til utenlandsk erverver	575
§ 44.25 Særlig om bo- og driveplikt for landbrukseiendom	575
§ 44.26 Særlig om konsesjon og boplikt ved forskrift med hjemmel i § 7 (såkalt 0-konsesjonsforskrift)	577
§ 44.3 Avgjørelse og konsesjonsvilkår	580
§ 44.4 Konsesjon ved erverv av rettigheter	582
§ 44.5 Konsesjon ved aksjerverv og andre selskapsrettigheter	583
§ 44.6 Konsesjon etter øvrige lover	583
§ 44.61 Konsesjon ved erverv av fallrettigheter – loven av 1917	583
§ 44.62 Konsesjon ved erverv av mindre fall – konsesjonsloven av 2003	586
§ 44.63 Lov 50/1990 energiloven kap. 5	586
§ 44.64 Lov 1991/2009 – mineralloven	586
§ 44.65 Kontinentalsokkelovgivningen	587
§ 44.7 Offentlig forkjøpsrett – hjemlet i konsesjonslov og annetsteds	587

C. DYNAMISK TINGSRETT 589

Kapittel XI Introduksjon	591
§ 45 Problemene og noen rettspolitiske synspunkter	591
§ 45.1 Dynamisk tingsrett: tredjepersonsproblemer	591
§ 45.2 Hvem er tredjeperson?	592
§ 45.3 Hjemmels- og dobbeltsuksjonskonfliktene	593
§ 45.31 Analyseskjemaet	593
§ 45.32 Grunnlaget for Bs erverv	593
§ 45.33 Utgangspunkter	595
§ 45.34 Nærmere om Bs konkurrenter: Hjemmelspersonen (H)	596
§ 45.35 Nærmere om Bs konkurrenter: Suksessorne (S)	596
§ 45.4 Rettsvern og ekstinksjon	597
§ 45.5 Når er det konflikt?	598
§ 45.6 Noen legislative hensyn	601
§ 45.61 Begrepene legitimasjon, notoritet og publisitet	601
a. Legitimasjon	601
b. Notoritet	601
c. Publisitet	602
§ 45.62 Legislative hensyn der B er omsetningsserverver	602
a. Legitimasjonshensynet	602
b. Notoritets hensynet	604
c. Publisitetshensynet	605
d. Oppsummering	605

§ 45.63	Legislative hensyn der B er kreditor	606
a.	Legitimasjonshensynet	606
b.	Notoritets hensynet	607
c.	Publisitetshensynet	608
§ 45.64	Legislative hensyn der B er arving	609
Kapittel XII	Rettsvernsregistre mv.	610
§ 46	Tinglysing og andre registreringsordninger: Formål, oppbygning og prosedyrer	610
§ 46.1	Introduksjon	610
§ 46.11	Tinglysing – litt historikk	610
§ 46.12	Hovedelementet i tinglygingsordningen er grunnboken	612
§ 46.2	Grunnboken: registerenhet og struktur	614
§ 46.21	Grunnboksenhetene	614
§ 46.22	Grunnboksbladets struktur	614
§ 46.23	Noen tilleggsbemerkninger om andre enheter enn et bruksnummer	617
§ 46.24	Tinglysing gjelder dokumenter eller rettsstiftelser?	618
§ 46.25	Registreringen	619
a.	Regelverket før lov 45/2014 trådte i kraft	619
b.	Dagens regelverk	620
§ 46.26	Innføring i registeret (grunnbokføring), tinglygingsattest og gjenpartsarkiv	621
a.	Regelverket før lov 45/2014 trådte i kraft	621
b.	Dagens regelverk	622
§ 46.3	Tinglysing: Formål og prinsipper	623
§ 46.31	Tinglysingen har rettsverns- og ekstinksjonsformål	623
§ 46.32	Noen hovedprinsipper i tinglysingen	624
a.	Allment	624
b.	Hva kan tinglyses?	624
c.	Krav til dokumentene	627
d.	Den materielle kontroll, herunder om tinglysingssperrer	627
e.	Tydighetskravet	630
f.	Formkrav	631
g.	Grunnbokshjemmelkravet ved avtaleervert	634
h.	Grunnbokshjemmel ved skifte	639
i.	Grunnbokshjemmelkravet ellers	639
j.	Bekreftelse av at tinglysing er skjedd	641
k.	Tinglygingsnektelse, klage og søksmål	642
l.	Publikums adgang til registeret	644
m.	Gebyrer og avgifter	645
n.	Endring, retting og sletting av det tinglyste	646
§ 46.33	Kort om gangen i registreringsarbeidet	651

§ 46.34	Virkningene av tinglysingen: Grunnbokens positive og negative troverdighet	652
§ 46.35	Boretsregisteret	653
§ 46.4	Andre realregistre: kraftledningsregisteret, skipsregistrene, luftfartøyregisteret, Petroleumregisteret og akvakulturregisteret	654
§ 46.5	Løsøreregisteret	658
§ 46.51	Registeret er ikke et realregister	658
§ 46.52	Hva kan tinglyses i Løsøreregisteret?	658
§ 46.53	Fremgangsmåte og nærmere om virkninger ved tinglysing i Løsøreregisteret	662
§ 46.6	Verdipapirregistrene	664
§ 46.7	Enkelte andre registre	667
Kapittel XIII	Tredjepersonsforhold: Arvingens stilling	669
§ 47	B er arving	669
§ 47.1	Problemet	669
§ 47.2	Arvingens forhold til arvelaterens hjemmelsmann	669
§ 47.3	Arvingens forhold til arvelaterens øvrige suksessorer	671
§ 47.4	Noen tilleggsbemerkninger om styrkning av arvingens stilling	672
Kapittel XIV	Tredjepersonsforhold: Omsetningserververens stilling	675
§ 48	Presentasjon	675
§ 49	Hjemmelskonflikter: B er omsetningsserverver	676
§ 49.1	Problemet	676
§ 49.2	Fast eiendom	677
§ 49.21	Tgl. § 27	677
§ 49.22	Beskyttelsen gjelder avtaleervert	678
§ 49.23	Avtalen må være med den som har grunnbokshjemmel	679
§ 49.24	B må tinglyse eget ervert og på det tidspunkt være «i god tro»	680
§ 49.25	Legitimasjonen må bero på et «ugyldig dokument»	684
a.	Hva innebærer det at grunnbokshjemmelen skyldes et «ugyldig dokument»?	684
b.	Særlig om offentligrettslige innsigelser	688
c.	Særlig om tinglysingsfeil	689
d.	Vern etter § 25 ved tinglysingsfeil?	691
e.	Særlig om faktiske opplysninger	691
§ 49.26	Unntakene i tgl. § 27 annet ledd	692
§ 49.27	Unntak der A har overført en panterett til B	694
§ 49.28	Festeforhold	695
§ 49.29	Særskilt om tgl. § 27 annet punktum om leiebetalning mv.	696
§ 49.3	Om det offentlige ansvar	697

§ 49.4	Utvidet anvendelse av tgl. § 27? Ekstinksjon på ulovfestet grunnlag?	699
	§ 49.41 Innledning	699
	§ 49.42 Utvidet anvendelse av tgl. § 27?	699
	§ 49.43 Ekstinksjon på ulovfestet grunnlag?	703
§ 49.5	Løsøre	706
	§ 49.51 Innledning	706
	§ 49.52 Vilkår for ekstinksjon etter godtroloven	707
	a. Objektet	707
	b. A må ha tingen i sin besittelse	709
	c. Tingen må være avhendt til B	709
	d. Tingen må overleveres til B	710
	e. B må være i god tro	711
	§ 49.53 Hvilke innsigelser kan ek스팅veres?	711
	a. Hovedregel: Alle innsigelser kan avskjæres	711
	b. Unntak for tyveri mv.	712
	§ 49.54 Virkningene av ekstinksjon	713
	§ 49.55 Ekstinksjon på annet grunnlag enn godtroloven	714
	§ 49.56 Litt om oppgjøret ved vindikasjon	715
§ 49.6	Verdipapirer	716
	§ 49.61 Problemene	716
	§ 49.62 Hs innsigelser som utsteder (debitor)	717
	§ 49.63 Hs innsigelser som eier av eller rettighetshaver til dokumentet	719
	§ 49.64 Noen tilleggsbemerkninger om veksler, sjekker og konnossementer	720
	§ 49.65 Litt om innløsningspapirer	721
§ 49.7	Finansielle instrumenter registrert i VPS	721
§ 49.8	Enkle fordringer	722
§ 49.9	Aksjer	723
§ 49.10	Livsforsikringskrav	723
§ 50	Dobbelt suksjonskonflikter: B er omsetningsserverver	724
§ 50.1	Problemet	724
§ 50.2	Fast eiendom	725
	§ 50.21 Innledning	725
	§ 50.22 Regelen i tgl. § 20	725
	§ 50.23 God tro-kravet i tgl. § 21 første ledd	727
	§ 50.24 Unntakene for «lovbestemte rettigheter», tgl. § 21 annet ledd	729
	a. Allment	729
	b. Andre legalrettigheter enn legalpant	730
	c. Legalpant	732

§ 50.25 Unntak ved hevd (og alders tids bruk), tgl. § 21 annet ledd annet punktum	732
§ 50.26 Unntak for forbehold, tgl. § 21 tredje ledd	734
§ 50.27 Unntak for overdragelse og pantsettelse av panteretter som er papirbaserte, tgl. § 22 nr. 1 og 2	737
§ 50.28 Unntakene for bruksrettigheter, tgl. § 22 nr. 3	739
§ 50.3 Løsøre	740
§ 50.4 Verdipapirer som ikke er elektronisk basert	744
§ 50.5 Finansielle instrumenter	745
§ 50.6 Enkle krav	745
§ 50.7 Aksjer	747
§ 50.8 Livforsikringskrav	748
Kapittel XV Tredjepersonsforhold: Kreditorenes stilling	749
§ 51 Kreditorenes beslagsrett	749
§ 51.1 Problemene	749
§ 51.2 Kreditorenes beslagsrett i forhold til debitors hjemmelsmenn	751
§ 51.3 Særlig om kreditorenes beslagsrett i forhold til hjemmelsmannen ved uoppfylte kontrakter	753
§ 51.31 Innledning	753
§ 51.32 Erververen (A) går konkurs	753
a. Problem	753
b. Løsørekjøp	754
c. Kjøp av fast eiendom	758
d. Penger	758
§ 51.33 Utlegg	759
§ 51.4 Kreditorenes beslagsrett i forhold til debitors suksessorer	760
§ 51.41 Utgangspunkter	760
§ 51.42 Fast eiendom	762
a. B tar utlegg	762
b. B er konkursbo	765
§ 51.43 Ikke-realregistrert løsøre	767
a. B er konkursbo	767
b. B tar utlegg	773
§ 51.44 Verdipapirer	773
§ 51.45 Finansielle instrumenter	774
§ 51.46 Enkle krav	774
§ 51.47 Aksjer som ikke er registrert i verdipapirregisteret	775
§ 51.5 Særlig om beslagsrett i ekteskaps- og samboerforhold	775
§ 51.6 Rekonstruksjonsreglene av 2020	777

Kapittel XVI Tillegg om lovregulerte gjeldsforhandlinger	779
§ 52 Frivillige og tvungne gjeldsordninger	779
§ 52.1 Utgangspunkter	779
§ 52.2 Gjeldsordning og tvangsakkord etter konkursloven	781
§ 52.21 Åpning av gjeldsforhandling	781
§ 52.22 Virkningene av forhandlingsåpning	781
§ 52.23 Resultatet av forhandlingen	782
a. Forhandlingen ender med konkurs	782
b. Forhandlingen er vellykket: frivillig gjeldsordning	783
c. Forhandlingen er vellykket: tvangsakkord	784
d. Særlig om kkl. § 55	784
§ 52.24 Tredjepersons stilling som tinglig rettighetshaver ved gjeldsforhandling som ikke ender med konkurs	785
a. Frivillig gjeldsordning	785
b. Tvangsakkord	786
§ 52.25 Særlig om dekl. kap. 5 og 7	787
§ 52.3 Gjeldsforhandling etter konkursloven og frister i etterfølgende konkurs	788
§ 52.31 Behovet for å forskyve det kritiske tidspunkt	788
§ 52.32 Rettsvern for S	789
a. Fast eiendom	789
b. Løsøre	791
c. Verdipapirer	793
d. Finansielle instrumenter	793
e. Enkle krav	793
§ 52.33 Omstøtelse	793
§ 52.4 Gjeldsordning etter loven av 1992	794
§ 52.41 Oversikt: frivillig og tvungen gjeldsordning	794
a. Formål	794
b. Frivillig gjeldsordning	795
c. Tvungen gjeldsordning	797
d. Registreringer	797
e. Endringer	797
§ 52.42 Særlig om virkningene for panterettigheter	798
§ 52.5 Mislykket gjeldsforhandling etter 1992-loven og etterfølgende konkurs	798
 Kapittel XVII Tillegg om panterett: opptrinn, opplåning og prioritetsvikelser ..	800
§ 53 Om prioritet	800
§ 53.1 Innledning	800
§ 53.2 Prioritetsreglenes betydning på realisasjonsstadiet: tvangssalg	801
§ 53.3 Prioritetsreglenes betydning på realisasjonsstadiet: tvangsbruk	803

§ 53.4	Utløsning	803
§ 53.5	Noen tilleggsbemerkninger om ikke-pengemessige heftelser	804
§ 53.6	De alminnelige regler om etablering av prioritet i henhold til lov og avtale	804
§ 54	Opptrening og opplåning	805
§ 54.1	Prinsippet om opptreningrett	805
§ 54.11	Utgangspunkt	805
§ 54.12	Noen legislative betraktninger vedrørende opptrening, især for kontraktspant	807
§ 54.13	Gårdagens og dagens pantedokument	808
§ 54.14	Dagens situasjon – opplåning	810
§ 54.15	Forholdet mellom pantsetter og panthaver	811
§ 54.16	Hensynet til tredjeperson	812
§ 54.2	Gjeldende rett: Når rykker et kontraktspant opp?	812
§ 54.21	Utgangspunkt	812
§ 54.22	Innfrielse	813
§ 54.23	Konvertering	815
§ 54.24	Bortfall uten betaling	816
§ 54.25	Konfusjon	817
§ 54.26	Opptreningssavkall	817
§ 54.27	Tinglysvirkningene faller bort	819
§ 54.3	Særlig om utleggshaverens og konkursboets stilling	820
§ 54.4	Opptreningreglene for ikke-pengemessige heftelser	822
§ 54.5	Tilleggsbemerkninger om «forhåndstinglysing»	824
§ 54.51	Innledning	824
§ 54.52	Pantsettelsen blir «effektiv» en tid etter tinglysingen	824
§ 54.53	Luftfartslovens løsning	828
§ 54.54	Tilfeller det kredittgivingen bør kunne fortsette	828
§ 54.55	Sammenfatning vedrørende fast eiendom	829
§ 54.6	Særlig om gjenopplåning av pantedokumenter	829
§ 54.61	Problemene	829
§ 54.62	Gjenopplåning: Forholdet til de øvrige kontraktspanthavere	830
a.	Oversikt	830
b.	Rettspraksis frem til Yousuf-dommen i Rt-1994-775	831
c.	Yousuf-dommen i Rt-1994-775	832
d.	Luftfartslovens regler – betydningen for fast eiendom	833
e.	Sammenfatning	834
§ 54.63	Nærmere om lojalitetsprinsippet i Yousuf-dommen	835
§ 54.64	Opplåning hos første kreditor og opplåning etter cession	837
§ 54.65	Opplåning til sikring av ervervede fordringer	837
§ 54.66	Overføring av panterett uten fordringsovergang	837

§ 54.7	Forholdet til etterstående utlegg	838
§ 54.8	Opplåning og forholdet til pantsetterens konkursbo	838
§ 54.81	Hovedregelen	838
§ 54.82	Særlige krav vedrørende selve opplåningen?	838
§ 54.83	Omstøtelse	839
a.	Omstøtelse på objektivt grunnlag	839
b.	Omstøtelse etter den subjektive regel	841
§ 54.9	Særlig om overføring av panterett uten fordringsovergang («utlån av panterett»)	841
§ 55	Prioritetsvikelser	844
§ 55.1	Hovedprinsippene	844
§ 55.2	S' eller Bs rett faller bort etter at prioritetsvikelse er skjedd	846
§ 55.3	Andre rettigheter enn panterettigheter	846
§ 55.4	Særlig om prioritetsvikelse hvor det forekommer mellomliggende heftelser	847
§ 55.41	Ms rettsstilling kan ikke rokkes	847
§ 55.42	S' eller Bs rett faller bort	848
§ 55.5	Litt om prioritetsvikelser etter luftfartsloven, jf. NOU 1982: 17	849
Vedlegg Eksempler vedrørende tinglysing og matrikkel		851
Forkortelser		868
Lovregister		888
Domsregister		935
Saksregister		963