

Innhold

Forord	5
A INTRODUKSJON	19
§ 1 Bokens tema og forholdet til jusen for øvrig	21
§ 1.1 Fast eiendoms rettsforhold – en foreløpig presentasjon	21
§ 1.2 Bokens tema i et rettslig perspektiv	22
§ 1.21 Om systematisering av rettsstoffet	22
§ 1.22 Den tradisjonelle systematikk	22
§ 1.23 Særlig om obligasjonsrett og tingsrett	23
§ 1.24 Nærmere om statisk og dynamisk tingsrett ..	26
§ 1.25 Bokens tema i relasjon til gjengs systematikk	30
§ 1.26 En kortfattet oversikt over bokens innhold ..	30
Kontrollspørsmål til § 1	31
B DEN ALMINNELIGE DEL	33
§ 2 Eiendomsrett – alminnelige forklaringer	35
§ 2.1 En foreløpig forklaring	35
§ 2.2 Eiendomsrett som en sum av funksjoner	37
§ 2.3 Utøvelse av rådighet: privatrettslige begrensninger ..	39
§ 2.4 Begrensninger mht. utøvelse av rådighet: offentligrettslige begrensninger	41
§ 2.5 Negativ avgrensning av eiendomsretten; positiv avgrensning av de begrensede rettigheter	42
§ 2.6 Hvorledes utpeke eieren hvor flere har rettigheter knyttet til en fast eiendom?	46
Kontrollspørsmål til § 2	53

§ 3 De begrensede rettigheter i fast eiendom	54
§ 3.1 Innledning	54
§ 3.2 De totale bruksrettigheter	56
§ 3.21 Oversikt	56
§ 3.22 Tomtefeste og annen grunnleie	57
§ 3.23 Husleie	58
§ 3.3 Partielle bruksrettigheter: servitutter	59
§ 3.4 Panterettigheter mv.	61
§ 3.41 Hva er en panterett?	61
§ 3.42 Typer panterett: stiftelse og stiftelsesforutsetninger	61
a. Kontraktspant	62
b. Utleggspant	63
c. Legalpant	65
§ 3.43 Panteretten på «sikringsstadiet»	65
§ 3.44 Utnyttelse av panteretten: tvangsdekning ...	66
§ 3.45 Beslektede rettigheter	67
§ 3.5 Løsningsrettigheter	67
§ 3.51 Løsningsrett og forkjøpsrett – alminnelige forklaringer	67
§ 3.52 Typer av løsningsrett og rettslig regulering ..	68
§ 3.53 Litt om løsningsrettsloven	69
§ 3.54 De lovhjemlede løsningsretter	71
§ 3.6 Grunnbyrder	71
§ 3.7 Rettslige skranker (salgs- og pantsettelses- forbud mv.)	72
§ 3.8 Rettigheter tilkommende en videre krets av personer	73
Kontrollspørsmål til § 3	75
§ 4 Fast eiendom – inndeling og utstrekning	77
§ 4.1 Den rettslige inndeling av fast eiendom	77
§ 4.11 Identifikasjon gjennom bruksnummer eller festenummer	77
§ 4.12 Matrikkelsystemet	78
§ 4.13 Registre for fast eiendom: den moderne matrikkel og tinglysingsregisteret	79
a. Behovet for register vedrørende fast eiendom	79
b. Tinglysingsregisteret	79
c. Matrikkelen	83
§ 4.14 Etablering av nye enheter	84

§ 4.15	Sammenføyning	86
§ 4.16	Feil ved oppmålingen	87
§ 4.2	Hva hører med til en fast eiendom? Deler og tilbehør	87
§ 4.3	Grenser mot naboer	89
§ 4.31	Oversikt	89
§ 4.32	Mellomgrenser på land	89
§ 4.33	Mellomgrenser i vassdrag	93
§ 4.34	Mellomgrenser i sjøen (saltvann)	95
§ 4.35	Litt om fremgangsmåten for å få fastlagt grenser	95
a.	Avgjørelse ved ordinær dom	95
b.	Avgjørelse ved jordskifteretten	96
c.	Avgjørelse etter matrikelloven	97
d.	Avgjørelse av spesialdomstoler	97
§ 4.4	Grensene mot sjø og innsjø med fritt midtstykke	98
§ 4.41	Grensene i saltvann	98
a.	Utgangspunkter	98
b.	Den generelle eiendomsgrense	99
c.	Strandretten	100
d.	Ressursene utenfor strandeierens domene	104
§ 4.42	Grensen mot fritt midtstykke i innsjøer	104
§ 4.5	Eierens rettigheter nedad og oppad	105
§ 4.51	Grensen nedad mot dypet	105
§ 4.52	Grensen oppad i luftrommet	108
	Kontrollspørsmål til § 4	109
§ 5	Erverv av eiendomsrett og begrensede rettigheter	111
§ 5.1	Oversikt	111
§ 5.2	Originært erverv av eiendomsrett	111
§ 5.3	Derivative erverv	113
§ 5.4	De ekstinktive erverv	114
§ 5.41	Utgangspunkter	114
§ 5.42	De ekstinktive godtroerverv	115
a.	Godtroerverv med krav til troen på et gitt tidspunkt	115
b.	Godtroerverv med krav til god tro gjennom et tidsrom	116
§ 5.43	Kreditorkestinksjon	117
§ 5.44	Preklusive erverv	118
§ 5.5	Nærmere om hevd, alders tids bruk og «festnede forhold»	119

§ 5.51	Hevd: hjemmel og begrunnelse	119
§ 5.52	Parter og typer av hevdserverv	120
§ 5.53	Eiendomshevd: vilkår og virkninger	122
	a. Den faktiske rådighet	123
	b. Kravet om eksklusivitet	124
	c. Kontinuitet i rådighetsutøvelsen	125
	d. Hevdstiden	125
	e. Sammenlegning av rådighetsperioder	126
	f. God tro	126
	g. God tro-kravet ved sammenlegning av tid og ved bruk av hjelpere mv.	129
	h. Ingen særlig hjemmel fra før	130
	i. Søksmål må ikke være anlagt	132
	j. Virkningene av fullført eiendomshevd	132
§ 5.54	Brukshevd – vilkår og virkninger	134
§ 5.55	Særlig om vilkårene for hevd fra allmennhetens side	135
§ 5.56	Særlig om mothevd	135
§ 5.57	Særlig om frihevd	137
§ 5.58	Noen tilleggsbemerkninger om alders tids bruk og «festnede rettsforhold»	137
	Kontrollspørsmål til § 5	141

§ 6 Beskyttelse av erverv – oversikt over

	rettsvernsspørsmålene	143
§ 6.1	Problemet: Hva kan true en erverver?	143
§ 6.2	Oversikt over konfliktsituasjonene	144
§ 6.3	Noen prinsipielle synspunkter på løsningen av konfliktene	146
§ 6.4	Oversikt over gjeldende kollisjonsregler	148
	§ 6.41 Gjeldende rett representerer en interesse- avveining	148
	§ 6.42 Dobbelt suksjonstilfellene: prinsippet i tgl. § 20	149
	§ 6.43 Særlig om kreditorbeslag: rettsverns- og omstøtelsesregler	150
	§ 6.44 Hjemmelstilfellene: tgl. § 27	151
	Kontrollspørsmål til § 6	152

§ 7 Den offentlige kontroll med fast eiendom

§ 7.1	Offentlige interesser og virkemidler	153
-------	--	-----

§ 7.11	Samfunnets behov og lovgiverens kompetanse	153
§ 7.12	Grl. § 105: ekspropriasjon og regulering av eiendomsrett	153
§ 7.13	Den europeiske menneskerettskonvensjon	157
§ 7.2	Nærmere om ekspropriasjon	165
§ 7.21	Oreigningsloven	165
§ 7.22	Plan- og bygningsloven	167
§ 7.23	Vegloven 21. juni 1963 nr. 23	168
§ 7.3	Oppdelings- og salgsforbud	168
§ 7.4	Faktisk utnyttelse	169
§ 7.5	Plan- og bygningsloven	172
§ 7.51	Oversikt	172
§ 7.52	Plansystemet	174
	a. Nasjonale planoppgaver	174
	b. Regional planlegging, interkommunalt plansamarbeid	174
	c. Kommunal planlegging	175
	d. Reguleringsplanen	176
§ 7.53	Byggesaksreglene	178
§ 7.6	Konsesjon ved erverv	179
§ 7.61	Oversikt	179
§ 7.62	Konsesjon ved erverv av eiendomsrett til fast eiendom	180
	a. Hva innebærer det at konsesjon trengs?	180
	b. Når trengs konsesjon? Hovedregel	181
	c. Unntakene	181
	d. Særlig om forholdet til utenlandske erververe	183
	e. Særlig om bo- og driveplikt for landbrukseiendom	184
	f. Særlig om konsesjon og boplikt i henhold til forskrift etter § 7 (0-konsesjonsforskrift)	185
§ 7.63	Avgjørelse og konsesjonsvilkår	187
§ 7.64	Konsesjon ved erverv av rettigheter	188
§ 7.65	Konsesjon ved aksjeerverv og andre selskapsrettigheter	189
§ 7.66	Konsesjon etter loven av 1917	189
§ 7.67	Erverv av mineralforekomster	190
§ 7.7	Offentlig forkjøpsrett – hjemlet i konsesjonslov og annetsteds	191
	Kontrollspørsmål til § 7	191

§ 8 Allmenningsrett	193
§ 8.1 Hva er en allmenning?	193
§ 8.2 Litt om rettskildene	195
§ 8.3 Hvem har allmenningsrett?	196
§ 8.4 Virkesretten	199
§ 8.5 Retten til beiting og setring	200
§ 8.6 Jakt, fangst og fiske	200
§ 8.7 Eierbeføyelsene	201
§ 8.8 Litt om styringsreglene	202
Kontrollspørsmål til § 8	203
§ 9 Allemannsrettigheter	204
§ 9.1 Oversikt	204
§ 9.2 Ferdselsretten	206
§ 9.3 Retten til teltslagning, bading og annet opphold	210
§ 9.4 Høstingsrettigheter	210
§ 9.5 Regulering og begrensning av Allemannsrettighetene	211
§ 9.6 Noen tilleggsbemerkninger om Finnmark	214
Kontrollspørsmål til § 9	214
§ 10 Sameie	215
§ 10.1 Det tingsrettslige sameie: alminnelige forklaringer ..	215
§ 10.11 Det tingsrettslige sameie	215
§ 10.12 Hvorledes oppstår et sameie?	217
a. Avtale	217
b. Arv, gave	217
c. Tilfeldig sameie	217
d. Jordfellesskap mv.	218
e. Særlig om ekteskaps- og samboerforhold	218
§ 10.13 Sameielovens anvendelsesområde	220
§ 10.14 Særlig om realsameiet/jordsameiet	224
§ 10.2 Partsforholdet	225
§ 10.3 Faktisk og juridisk rådighet for den enkelte sameier ..	226
§ 10.31 Den enkelte sameiers fysiske rådighet	226
§ 10.32 Den enkelte sameiers juridiske rådighet	229
a. Avhendelse	229
b. Andre juridiske disposisjoner	231
c. Medeierens forkjøpsrett – når oppstår den? ...	232
d. Frist for å gjøre forkjøpsretten gjeldende	234
e. Omgjøringsadgang?	235

f. Løsningssum	235
g. Mer enn én medeier utnytter sin forkjøpsrett ..	235
§ 10.33 Vedlikehold: utgifts- og inntektsfordeling . . .	236
§ 10.34 Misbruk av rådighetsretten	238
§ 10.4 Flertallsvedtak	240
§ 10.41 Nærmere om de materielle vilkår for flertallsvedtak	240
a. Utgangspunktet	240
b. Begrensningene i § 4 annet og tredje ledd	241
c. Nærmere om hva det innebærer at mindretallet bindes	242
§ 10.42 Særlig om fellesdrift	243
§ 10.43 Flertallsvedtak og oppløsningsrett	244
§ 10.5 Organisatoriske bestemmelser mv.	245
§ 10.6 Forholdet til tredjeperson	246
§ 10.7 Opphør av sameieforhold	248
§ 10.71 Oversikt	248
§ 10.72 Oppløsningsregelen i sameiel. § 15	248
a. Generelt om oppløsningsretten	248
b. Oppløsning skal prinsipalt skje ved naturaldeling	250
c. Oppløsning etter reglene om tvangssalg	252
d. Oppløsning av realsameie	254
Kontrollspørsmål til § 10	254
§ 11 Tomtefeste	257
§ 11.1 Innledning	257
§ 11.11 Kontraktsformen og dens utbredelse	257
§ 11.12 Nærmere om tomtefestebegrepet	258
§ 11.13 Den rettslige situasjon	261
§ 11.14 Særlig om sontringene mellom feste for boligformål, fritidsformål og annet	263
§ 11.15 Fremstillingen videre	265
§ 11.2 Om inngåelse av festeavtale	265
§ 11.3 Varighet og innløsning	266
§ 11.31 Innledning	266
§ 11.32 Varighet ved feste av grunn til bolig eller fritidshus	267
§ 11.33 Forlengelse av eldre avtaler om feste til bolig eller fritidshus	268
§ 11.34 Feste til annet enn bolig og fritidshus – varighet og forlengelsesmulighet	270

§ 11.35 Festerens innløsningsrett	272
a. Innledning	272
b. Omfanget av innløsningsretten etter lovendringen i 2004 – hovedregelen i § 32 med unntak	272
c. Særregel for livstidsfeste – § 32 annet ledd . . .	274
d. Betydningen av offentlige samtykkeregler mv.	274
e. Nærmere om fremsettelse av innløsningskravet	275
f. Innløsningsvilkårene	275
g. Gjennomføringen av innløsningen	278
h. Særlig om forholdet til panthaverne etter innløsningen	279
i. Særlig om punktfeste mv.	279
j. Innløsning utenom bolig- og fritidshusfeste . . .	280
k. Plenumsdom om Opplysningsvesenets fond . .	280
§ 11.36 Pliktig innløsning fra festerens side	281
§ 11.4 Rådighet	281
§ 11.41 Faktisk rådighet	281
§ 11.42 Rettslig rådighet: salg og forkjøpsrett	283
§ 11.43 Rettslig rådighet: pantsettelse	286
§ 11.44 Rettslig rådighet: andre rettsstiftelser	287
§ 11.45 Om- og avskipping i festeforhold	287
§ 11.5 Vederlaget	288
§ 11.51 Vederlagets størrelse – «innfestingspenger» og «tilskott»	288
§ 11.52 Regulering av avgiften ved feste for bolig- og fritidsformål	289
a. Litt om bakgrunnen	289
b. Hovedreglene i gjeldende lov	291
c. Eldre avtaler: «engangsløftet» – reguleringen i medhold av lov 63/2004 for bolig- eller fritidshusfeste	292
d. Eldre avtaler: gjeldende rett fastlagt i 2015(-reglene om engangsløftet med to prosent-prinsippet for bolig- og fritidshusfeste – som er gjeldende rett)	293
§ 11.53 Regulering av avgift ved feste for annet formål enn bolig eller fritidshus	295
§ 11.54 Sikkerhet for festeavgiften	296

§ 11.55 Festeavgiften kan ikke skilles fra grunneiendommen	297
§ 11.6 Mislighold og avvikling av festeforhold	297
§ 11.61 Opphørsgrunner, mislighold – en oversikt ...	297
§ 11.62 Mislighold på bortfesterens side – hevning og andre reaksjoner	297
§ 11.63 Mislighold på festerens side – hevning og andre reaksjoner	299
§ 11.64 Avviklingen av festeforholdet	300
a. Forholdet mellom partene	300
b. Litt om panthaverens stilling	303
§ 11.7 Punktfeste	304
§ 11.8 Fremfeste	305
Kontrollspørsmål til § 11	309
§ 12 Servitutter	311
§ 12.1 Hva er en servitutt? Lovregulering	311
§ 12.2 Noen servitutttyper	312
§ 12.3 Om stiftelse av servitutter	315
§ 12.31 Oversikt over stiftelsesreglene	315
§ 12.32 En del lovsatte grenser for etablering av servitutter	316
§ 12.4 Om servitutters innhold	317
§ 12.41 Tolkning av stiftelsesgrunnlaget	317
§ 12.42 Særlig om servituttl. § 2	319
§ 12.43 Servituttens varighet: enebruk eller sambruk	321
§ 12.44 Særlig om ferdselsrettigheter	322
§ 12.45 Jordskifteavgjørelse om omskiping	327
§ 12.46 Misbruk fra eiers eller servituttthavers side ..	330
§ 12.5 Overføring av servitutter. Forkjepsregler	331
§ 12.51 Noen utgangspunkter	331
§ 12.52 Forkjepsrett for eieren av den tjenende eiendom	333
§ 12.53 Salg og deling av den tjenende eiendom	334
§ 12.6 Opphør av servitutter	334
§ 12.61 Oversikt	334
§ 12.62 Avskipping (avløsning) etter servituttl. § 7 ...	336
§ 12.7 Særlig om de negative servitutter	337
§ 12.71 Oversikt	337
§ 12.72 Hvem er påtaleberettiget?	338

§ 12.73 Negative servitutter og reguleringsplaner . . .	339
Kontrollspørsmål til § 12	345

§ 13 Begrensninger i rådighetsutøvelsen av hensyn

til naboene	347
§ 13.1 Problemene og regelverkene	347
§ 13.11 Naboforhold – de motstridende interesser . . .	347
§ 13.12 En rekke lovverk virker inn	347
§ 13.13 Naboloven av 1961	348
§ 13.14 Naboloven og noen tilgrensende regelverk . .	349
a. Særlig om vannressursloven	349
b. Særlig om forurensningsloven	350
c. Særlig om plan- og bygningsloven	351
§ 13.2 Grensene for det lovlige – nabol. § 2	352
§ 13.21 Hovedregelen	352
a. Tilknytning til fast eiendom	352
b. Skade eller ulempe som er «uturvande eller urimeleg»	352
c. Nærmere om skade og ulempe	353
d. Årsaken til skade eller ulempe	353
e. De kortvarige ulemper – anleggsarbeider	354
f. Må det foreligge et økonomisk tap?	355
§ 13.22 Særlig om «uturvande»	355
§ 13.23 Praktisk viktigst: Det urimelige er ulovlig . . .	358
§ 13.24 Hva er ventelig?	360
a. «Vanlige» naboforhold	360
b. Flyplass-støy	363
§ 13.25 Nærmere om tidsprioriteten	366
§ 13.26 Nærmere om tidsprioritet og «i utviklingens medfør»	368
§ 13.27 Nabol. § 2 fjerde ledd	371
§ 13.3 Nabovarsel og naboskjønn	372
§ 13.4 Virkningene av overtredelse av nabol. § 2	374
§ 13.41 Krav om stansning eller retting	375
§ 13.42 Vederlag hvor retting ikke skjer	378
§ 13.43 Erstatning	379
§ 13.5 Hvem er berettiget og forpliktet etter naboloven? . . .	382
§ 13.51 Hva er naboeiendom?	383
§ 13.52 Tilknytningskriteriet for den som fremsetter krav	384
§ 13.53 Tilknytningskriteriet for den overfor hvem nabolovens regler påberopes	384

§ 13.6 Litt om øvrige regler i naboloven	386
§ 13.7 Litt om nabogjerder	388
§ 13.71 Gjerders funksjon	388
§ 13.72 Rett til å bygge gjerde	389
§ 13.73 Gjerdeplikt	390
Kontrollspørsmål til § 13	391
Vedlegg	393
Forkortelser	412
Fullstendig litteraturliste	415
Lovregister	421
Domsregister	445
Stikkordregister	458