

# Innhold

<b>Forord</b> .....	5
<b>A INTRODUKSJON</b> .....	17
<b>§ 1 Bokens tema og forholdet til jusen forøvrig</b> .....	19
§ 1.1 Fast eiendoms rettsforhold – en foreløpig presentasjon. ....	19
§ 1.2 Bokens tema i et rettslig perspektiv. ....	20
§ 1.21 Om systematisering av rettsstoffet .....	20
§ 1.22 Den tradisjonelle systematikk. ....	20
§ 1.23 Særlig om obligasjonsrett og tingsrett .....	21
§ 1.24 Nærmere om statisk og dynamisk tingsrett. ....	24
§ 1.25 Bokens tema i forhold til gjengs systematikk. ....	27
§ 1.26 En kortfattet oversikt over bokens innhold. ....	28
Kontrollspørsmål til § 1 .....	28
<b>B DEN ALMINNELIGE DEL</b> .....	29
<b>§ 2 Eiendomsrett – alminnelige forklaringer</b> .....	31
§ 2.1 En foreløpig forklaring .....	31
§ 2.2 Eiendomsrett som en sum av funksjoner. ....	32
§ 2.3 Utøvelse av rådighet: Privatrettslige begrensninger .....	34
§ 2.4 Begrensninger m.h.t. utøvelse av rådighet: Offentligrettslige begrensninger. ....	36
§ 2.5 Negativ avgrensning av eiendomsretten; positiv avgrensning av de begrensede rettigheter. ....	37
§ 2.6 Hvorledes utpeke eieren hvor flere har rettigheter knyttet til en fast eiendom?. ....	40
Kontrollspørsmål til § 2 .....	47
<b>§ 3 De begrensede rettigheter i fast eiendom</b> .....	48
§ 3.1 Innledning .....	48
§ 3.2 De totale bruksrettigheter .....	50
§ 3.21 Oversikt. ....	50
§ 3.22 Tomtefeste og annen grunnleie. ....	51
§ 3.23 Husleie .....	51
§ 3.3 Partielle bruksrettigheter: Servitutter. ....	53

§ 3.4	Panterettigheter m.v. . . . . .	54
§ 3.41	Hva er en panterett? . . . . .	54
§ 3.42	Typer panterett: Stiftelse og stiftelses- forutsetninger . . . . .	55
	a. Kontraktspant . . . . .	55
	b. Utleggspant . . . . .	56
	c. Legalpant . . . . .	57
§ 3.43	Panteretten på «sikringsstadiet» . . . . .	58
§ 3.44	Utnyttelse av panteretten: Tvangsdekning . . . . .	58
§ 3.45	Beslektede rettigheter . . . . .	60
§ 3.5	Løsningsrettigheter . . . . .	60
§ 3.51	Løsningsrett og forkjøpsrett – alminnelige forklaringer . . . . .	60
§ 3.52	Typer av løsningsrett og rettslig regulering . . . . .	61
§ 3.53	Litt om løsningsrettsloven. . . . .	62
§ 3.54	De lovhjemlede løsningsretter . . . . .	63
§ 3.6	Grunnbyrder. . . . .	63
§ 3.7	Rettslige skranker (salgs- og pantsettelsesforbud m.v.). . . . .	64
§ 3.8	Rettigheter tilkommende en videre krets av personer . . . . .	65
	Kontrollspørsmål til § 3 . . . . .	67
<b>§ 4</b>	<b>Fast eiendom – inndeling og utstrekning . . . . .</b>	<b>68</b>
§ 4.1	Den rettslige inndeling av fast eiendom . . . . .	68
§ 4.11	Identifikasjon gjennom bruksnummer eller festenummer . . . . .	68
§ 4.12	Matrikkelsystemet. . . . .	69
§ 4.13	Registre for fast eiendom: den moderne matrikkel og tinglysingsregisteret. . . . .	69
	a. Behovet for register vedrørende fast eiendom. . . . .	69
	b. Tinglysingsregisteret . . . . .	70
	c. Matrikkelen . . . . .	73
§ 4.14	Etablering av nye enheter . . . . .	74
§ 4.15	Sammenføyning . . . . .	76
§ 4.16	Feil ved oppmålingen . . . . .	77
§ 4.2	Hva hører med til en fast eiendom? Deler og tilbehør. . . . .	77
§ 4.3	Grenser mot naboer . . . . .	78
§ 4.31	Oversikt. . . . .	78
§ 4.32	Mellomgrenser på land . . . . .	79
§ 4.33	Mellomgrenser i vassdrag . . . . .	82
§ 4.34	Mellomgrenser i sjøen (saltvann) . . . . .	84
§ 4.35	Litt om fremgangsmåten for å få fastlagt grenser a. Avgjørelse ved ordinær dom . . . . .	84

b. Avgjørelse ved jordskifteretten . . . . .	85
c. Avgjørelse etter matrikkeloven . . . . .	85
d. Avgjørelse av spesialdomstoler . . . . .	86
§ 4.4 Grensene mot sjø og innsjø med fritt midtstykke . . . . .	87
§ 4.41 Grensene i saltvann . . . . .	87
a. Utgangspunkter . . . . .	87
b. Den generelle eiendomsgrense . . . . .	87
c. Strandretten . . . . .	89
§ 4.42 Grensen mot fritt midtstykke i innsjøer . . . . .	92
§ 4.5 Eierens rettigheter nedad og oppad . . . . .	93
§ 4.51 Grensen nedad mot dypet . . . . .	93
§ 4.52 Grensen oppad i luftrommet . . . . .	95
Kontrollspørsmål til § 4 . . . . .	96
<b>§ 5 Erverv av eiendomsrett og begrensede rettigheter . . . . .</b>	<b>98</b>
§ 5.1 Oversikt . . . . .	98
§ 5.2 Originært erverv av eiendomsrett . . . . .	98
§ 5.3 Derivative erverv . . . . .	100
§ 5.4 De ekstinktive erverv . . . . .	101
§ 5.41 Utgangspunkter . . . . .	101
§ 5.42 De ekstinktive godtroerverv . . . . .	101
a. Godtroerverv med krav til troen på et gitt tidspunkt . . . . .	102
b. Godtroerverv med krav til god tro gjennom et tidsrom . . . . .	103
§ 5.43 Kreditorkestinksjon . . . . .	103
§ 5.44 Preklusive erverv . . . . .	104
§ 5.5 Nærmere om hevd, alders tids bruk og «festnede forhold». . . . .	105
§ 5.51 Hevd: Hjemmel og begrunnelse . . . . .	105
§ 5.52 Parter og typer av hevdserverv . . . . .	106
§ 5.53 Eiendomshevd: vilkår og virkninger . . . . .	108
a. Den faktiske rådighet . . . . .	108
b. Kravet om eksklusivitet . . . . .	109
c. Kontinuitet i rådighetsutøvelsen . . . . .	110
d. Hevdstiden . . . . .	111
e. Sammenlegning av rådighetsperioder . . . . .	111
f. God tro . . . . .	111
g. God tro-kravet ved sammenlegning av tid og ved bruk av hjelpere m.v. . . . .	114
h. Ingen særlig hjemmel fra før . . . . .	115
i. Søksmål må ikke være anlagt . . . . .	117
j. Virkningene av fullført eiendomshevd . . . . .	117

§ 5.54	Brukshevd – vilkår og virkninger . . . . .	118
§ 5.55	Særlig om vilkårene for hevd fra almenhetens side . . . . .	119
§ 5.56	Særlig om mothevd . . . . .	119
§ 5.57	Særlig om frihevd . . . . .	120
§ 5.58	Noen tilleggsbemerkninger om alders tids bruk og «festnede rettsforhold» . . . . .	121
	Kontrollspørsmål til § 5 . . . . .	124
<b>§ 6</b>	<b>Beskyttelse av erverv – oversikt over rettsvernsspørsmålene</b>	126
§ 6.1	Problemet: Hva kan true en erverver? . . . . .	126
§ 6.2	Oversikt over konfliktsituasjonene . . . . .	127
§ 6.3	Noen prinsipielle synspunkter på løsningen av konflikten . . . . .	129
§ 6.4	Oversikt over gjeldende kollisjonsregler . . . . .	131
§ 6.41	Gjeldende rett representerer en interesseavveining . . . . .	131
§ 6.42	Dobbeltsuksesjonstilfellene: Prinsippet i tgl. § 20 . . . . .	131
§ 6.43	Særlig om kreditorbeslag: rettsverns- og omstøtelsesregler . . . . .	133
§ 6.44	Hjemmelstilfellene: Tgl. § 27 . . . . .	133
	Kontrollspørsmål til § 6 . . . . .	134
<b>§ 7</b>	<b>Den offentlige kontroll med fast eiendom . . . . .</b>	135
§ 7.1	Offentlige interesser og virkemidler . . . . .	135
§ 7.11	Samfunnets behov og lovgiverens kompetanse . . . . .	135
§ 7.12	Grl. § 105: ekspropriasjon og regulering av eiendomsrett . . . . .	135
§ 7.13	Den europeiske menneskerettskonvensjon . . . . .	139
§ 7.2	Nærmere om ekspropriasjon . . . . .	145
§ 7.21	Oreigningsloven . . . . .	145
§ 7.22	Plan- og bygningsloven . . . . .	147
§ 7.23	Vegloven 21. juni 1963 nr. 23 . . . . .	147
§ 7.3	Oppdelings- og salgsforbud . . . . .	148
§ 7.4	Faktisk utnyttelse . . . . .	149
§ 7.5	Plan- og bygningsloven . . . . .	151
§ 7.51	Oversikt . . . . .	151
§ 7.52	Plansystemet . . . . .	153
	a. Nasjonale planoppgaver . . . . .	153
	b. Regional planlegging, interkommunalt plansamarbeid . . . . .	153

c. Kommunal planlegging . . . . .	154
d. Reguleringsplanen . . . . .	155
§ 7.53 Byggesaksreglene . . . . .	156
§ 7.6 Konesjon ved erverv . . . . .	157
§ 7.61 Oversikt . . . . .	157
§ 7.62 Konesjon ved erverv av eiendomsrett til fast eiendom . . . . .	158
a. Hva innebærer det at konesjon trenges? . . . . .	158
b. Når trenges konesjon? Hovedregel . . . . .	159
c. Unntakene . . . . .	159
d. Særlig om forholdet til utenlandske erververe . . . . .	161
e. Særlig om bo- og driveplikt for landbrukseiendom . . . . .	161
f. Særlig om konesjon og boplikt i henhold til forskrift etter § 7 (0-konesjonsforskrift). . . . .	163
§ 7.63 Avgjørelse og konesjonsvilkår . . . . .	165
§ 7.64 Konesjon ved erverv av rettigheter . . . . .	165
§ 7.65 Konesjon ved aksjeerverv og andre selskapsrettigheter . . . . .	166
§ 7.66 Konesjon etter loven av 1917 . . . . .	166
§ 7.67 Erverv av mineralforekomster . . . . .	167
§ 7.7 Offentlig forkjøpsrett – hjemlet i konesjonslov og annetsteds . . . . .	167
Kontrollspørsmål til § 7 . . . . .	168
<b>§ 8 Allmenningsrett . . . . .</b>	<b>169</b>
§ 8.1 Hva er en allmenning? . . . . .	169
§ 8.2 Litt om rettskildene . . . . .	171
§ 8.3 Hvem har allmenningsrett? . . . . .	172
§ 8.4 Virkesretten . . . . .	174
§ 8.5 Retten til beiting og setring . . . . .	175
§ 8.6 Jakt, fangst og fiske . . . . .	175
§ 8.7 Eierbeføyelsene . . . . .	176
§ 8.8 Litt om styringsreglene . . . . .	177
Kontrollspørsmål til § 8 . . . . .	177
<b>§ 9 Allemannsrettigheter . . . . .</b>	<b>179</b>
§ 9.1 Oversikt . . . . .	179
§ 9.2 Ferdselsretten . . . . .	181
§ 9.3 Retten til teltslagning, bading og annet opphold . . . . .	184
§ 9.4 Høstingsrettigheter . . . . .	184
§ 9.5 Regulering og begrensning av allemannsrettighetene . . . . .	185

§ 9.6 Noen tilleggsbemerkninger om Finnmark . . . . .	187
Kontrollspørsmål til § 9 . . . . .	187
<b>§ 10 Sameie</b> . . . . .	<b>189</b>
§ 10.1 Det tingsrettslige sameie: Almennelige forklaringer . . . .	189
§ 10.11 Det tingsrettslige sameie . . . . .	189
§ 10.12 Hvorledes oppstår et sameie? . . . . .	190
a. Avtale . . . . .	190
b. Arv, gave . . . . .	191
c. Tilfeldig sameie . . . . .	191
d. Jordfellesskap m.v. . . . .	191
e. Særlig om ekteskaps- og samboerforhold . . . . .	191
§ 10.13 Sameielovens anvendelsesområde . . . . .	193
§ 10.14 Særlig om jordsameiet/realsameiet . . . . .	197
§ 10.2 Partsforholdet . . . . .	197
§ 10.3 Faktisk og juridisk rådighet for den enkelte sameier . . . .	198
§ 10.31 Den enkelte sameiers fysiske rådighet . . . . .	199
§ 10.32 Den enkelte sameiers juridiske rådighet . . . . .	202
a. Avhendelse . . . . .	202
b. Andre juridiske disposisjoner . . . . .	203
c. Medeierens forkjøpsrett – når oppstår den? . . . . .	204
d. Frist for å gjøre forkjøpsretten gjeldende . . . . .	206
e. Omgjøringsadgang? . . . . .	207
f. Løsningssum . . . . .	207
g. Mer enn én medeier utnytter sin forkjøpsrett . . . . .	207
§ 10.33 Vedlikehold: utgifts- og inntektsfordeling . . . . .	208
§ 10.34 Misbruk av rådighetsretten . . . . .	209
§ 10.4 Flertallsvedtak . . . . .	211
§ 10.41 Nærmere om de materielle vilkår for flertallsvedtak . . . . .	212
a. Utgangspunktet . . . . .	212
b. Begrensningene i § 4 annet og tredje ledd . . . . .	212
c. Nærmere om hva det innebærer at mindretallet bindes . . . . .	214
§ 10.42 Særlig om fellesdrift . . . . .	214
§ 10.43 Flertallsvedtak og oppløsningsrett . . . . .	215
§ 10.5 Organisatoriske bestemmelser m.v. . . . .	216
§ 10.6 Forholdet til tredjeperson . . . . .	217
§ 10.7 Opphør av sameieforhold . . . . .	218
§ 10.71 Oversikt . . . . .	218
§ 10.72 Oppløsningsregelen i sameiel. § 15 . . . . .	219
a. Generelt om oppløsningsretten . . . . .	219

b. Oppløsning skal prinsipalt skje ved naturaldeling .	221
c. Oppløsning etter reglene om tvangssalg . . . . .	222
d. Oppløsning av realsameie . . . . .	224
Kontrollspørsmål til § 10 . . . . .	224
<b>§ 11 Tomtefeste . . . . .</b>	<b>227</b>
§ 11.1 Innledning . . . . .	227
§ 11.11 Kontraktsformen og dens utbredelse. . . . .	227
§ 11.12 Nærmere om tomtefestebegrepet . . . . .	228
§ 11.13 Den rettslige situasjon. . . . .	231
§ 11.14 Særlig om sontringene mellom feste for boligformål, fritidsformål og annet. . . . .	232
§ 11.15 Fremstillingen videre . . . . .	234
§ 11.2 Om inngåelse av festeavtale. . . . .	235
§ 11.3 Varighet og innløsning . . . . .	236
§ 11.31 Innledning . . . . .	236
§ 11.32 Varighet ved feste av grunn til bolig eller fritidshus . . . . .	236
§ 11.33 Forlengelse av eldre avtaler om feste til bolig eller fritidshus . . . . .	237
§ 11.34 Feste til annet enn bolig og fritidshus – varighet og forlengelsesmulighet. . . . .	239
§ 11.35 Festerens innløsningsrett. . . . .	240
a. Innledning . . . . .	240
b. Omfanget av innløsningsretten etter lovendringen i 2004 – hovedregelen i § 32 med unntak . . . . .	241
c. Særregel for livstidsfeste – § 32 annet ledd . . . . .	243
d. Betydningen av offentlige samtykkeregler m.v. . . . .	243
e. Nærmere om fremsettelse av innløsningskravet . . . . .	243
f. Innløsningsvilkårene . . . . .	244
g. Gjennomføringen av innløsningen . . . . .	246
h. Særlig om forholdet til panthaverne etter innløsningen . . . . .	247
i. Særlig om punktfeste m.v. . . . .	248
j. Innløsning utenom bolig- og fritidshusfeste . . . . .	248
k. Plenumsdom om Opplysningsvesenets fond. . . . .	248
§ 11.36 Pliktig innløsning fra festerens side . . . . .	249
§ 11.4 Rådighet. . . . .	249
§ 11.41 Faktisk rådighet. . . . .	249
§ 11.42 Rettslig rådighet: Salg og forkjøpsrett . . . . .	250
§ 11.43 Rettslig rådighet: Pantsettelse . . . . .	253
§ 11.44 Rettslig rådighet: Andre rettsstiftelser . . . . .	254

§ 11.45 Om- og avskiping i festeforhold . . . . .	255
§ 11.5 Vederlaget . . . . .	255
§ 11.51 Vederlagets størrelse – «innfestingspenger» og «tilskott». . . . .	255
§ 11.52 Regulering av avgiften ved feste for bolig- og fritidsformål . . . . .	257
a. Litt om bakgrunnen . . . . .	257
b. Hovedreglene i gjeldende lov . . . . .	258
c. «Engangsløftet» – reguleringen i medhold av lov 63/2004 . . . . .	258
d. Eldre avtaler: 2015-reglene om engangsløftet med to prosent-prinsippet . . . . .	259
e. Overgangsreglene i 2015-lovvedtaket pkt. II . . . . .	262
§ 11.53 Regulering av avgift ved feste for annet formål enn bolig eller fritidshus . . . . .	262
§ 11.54 Sikkerhet for festeavgiften . . . . .	262
§ 11.55 Festeavgiften kan ikke skilles fra grunneiendommen. . . . .	263
§ 11.6 Mislighold og avvikling av festeforhold . . . . .	264
§ 11.61 Opphørsgrunner, mislighold – en oversikt . . . . .	264
§ 11.62 Mislighold på bortfesterens side – hevning og andre reaksjoner. . . . .	264
§ 11.63 Mislighold på festerens side – hevning og andre reaksjoner. . . . .	265
§ 11.64 Avviklingen av festeforholdet. . . . .	266
a. Forholdet mellom partene . . . . .	266
b. Litt om pantaverens stilling. . . . .	269
§ 11.7 Punktfeste . . . . .	270
§ 11.8 Fremfeste . . . . .	271
Kontrollspørsmål til § 11 . . . . .	274
<b>§ 12 Servitutter . . . . .</b>	<b>276</b>
§ 12.1 Hva er en servitutt? Lovregulering . . . . .	276
§ 12.2 Noen servitutttyper . . . . .	277
§ 12.3 Om stiftelse av servitutter . . . . .	279
§ 12.31 Oversikt over stiftelsesreglene . . . . .	279
§ 12.32 Endel lovsatte grenser for etablering av servitutter . . . . .	280
§ 12.4 Om servitutters innhold . . . . .	281
§ 12.41 Tolkning av stiftelsesgrunnlaget . . . . .	281
§ 12.42 Særlig om servituttl. § 2 . . . . .	283
§ 12.43 Servituttens varighet: enebruk eller sambruk . . . . .	284



§ 12.44 Særlig om ferdselsrettigheter . . . . .	285
§ 12.45 Jordskifteavgjørelse om omskipling . . . . .	289
§ 12.46 Misbruk fra eiers eller servitutthavers side . . . . .	292
§ 12.5 Overføring av servitutter. Forkjepsregler . . . . .	293
§ 12.51 Noen utgangspunkter . . . . .	293
§ 12.52 Forkjepsrett for eieren av den tjenende eiendom . . . . .	295
§ 12.53 Salg og deling av den tjenende eiendom. . . . .	296
§ 12.6 Opphør av servitutter . . . . .	296
§ 12.61 Oversikt . . . . .	296
§ 12.62 Avskipping (avløsning) etter servituttl. § 7. . . . .	297
§ 12.7 Særlig om de negative servitutter . . . . .	299
§ 12.71 Oversikt . . . . .	299
§ 12.72 Hvem er påtaleberettiget? . . . . .	299
§ 12.73 Negative servitutter og reguleringsplaner . . . . .	300
Kontrollspørsmål til § 12. . . . .	306
<b>§ 13 Begrensninger i rådighetsutøvelsen av hensyn til naboene.</b> . . . .	<b>307</b>
§ 13.1 Problemene og regelverkene . . . . .	307
§ 13.11 Naboforhold – de motstridende interesser . . . . .	307
§ 13.12 En rekke lovverk virker inn. . . . .	307
§ 13.13 Naboloven av 1961 . . . . .	308
§ 13.14 Naboloven og noen tilgrensende regelverk. . . . .	309
a. Særlig om vannressursloven . . . . .	309
b. Særlig om forurensningsloven. . . . .	309
c. Særlig om plan- og bygningsloven . . . . .	311
§ 13.2 Grensene for det lovlige – nabol. § 2. . . . .	311
§ 13.21 Hovedregelen . . . . .	311
a. Tilknytning til fast eiendom . . . . .	311
b. Skade eller ulempe som er «uturvande eller urimeleg» . . . . .	312
c. Nærmere om skade og ulempe . . . . .	312
d. Årsaken til skade eller ulempe . . . . .	313
e. De kortvarige ulemper – anleggsarbeider . . . . .	313
f. Må det foreligge et økonomisk tap? . . . . .	314
§ 13.22 Særlig om «uturvande» . . . . .	314
§ 13.23 Praktisk viktigst: Det urimelige er ulovlig . . . . .	317
§ 13.24 Hva er ventelig? . . . . .	319
a. «Vanlige» naboforhold . . . . .	319
b. Flyplass-støy . . . . .	321
§ 13.25 Nærmere om tidsprioriteten . . . . .	324
§ 13.26 Nærmere om tidsprioritet og «i utviklingens medfør» . . . . .	326

§ 13.27 Nabol. § 2 fjerde ledd . . . . .	328
§ 13.3 Nabovarsel og naboskjønn. . . . .	330
§ 13.4 Virkningene av overtredelse av nabol. § 2. . . . .	332
§ 13.41 Krav om stansning eller retting. . . . .	332
§ 13.42 Vederlag hvor retting ikke skjer . . . . .	335
§ 13.43 Erstatning . . . . .	336
§ 13.5 Hvem er berettiget og forpliktet etter naboloven? . . . . .	339
§ 13.51 Hva er naboeiendom? . . . . .	339
§ 13.52 Tilknytningskriteriet for den som fremsetter krav . . . . .	340
§ 13.53 Tilknytningskriteriet for den overfor hvem nabolovens regler påberopes . . . . .	340
§ 13.6 Litt om øvrige regler i naboloven . . . . .	341
§ 13.7 Litt om nabogjerder . . . . .	343
§ 13.71 Gjerders funksjon . . . . .	343
§ 13.72 Rett til å bygge gjerde. . . . .	344
§ 13.73 Gjerdeplikt . . . . .	345
Kontrollspørsmål til § 13 . . . . .	346
<b>Forkortelser . . . . .</b>	<b>348</b>
Litteratur . . . . .	348
Rådsegner frå Sivillovbokutvalet. . . . .	348
Lover . . . . .	348
Andre forkortelser . . . . .	350
<b>Vedlegg . . . . .</b>	<b>351</b>
Eksempler vedrørende tinglysing og matrikkel. . . . .	351
<b>Lovregister . . . . .</b>	<b>369</b>
<b>Domsregister . . . . .</b>	<b>393</b>
<b>Saksregister . . . . .</b>	<b>405</b>