

Innhold

| | |
|---|----|
| Forord | 5 |
| Kapittel 1 | |
| Emnet | 15 |
| 1.1 Hva er faste eiendommers rettsforhold? | 15 |
| 1.2 Fast eiendom og samfunnet | 17 |
| 1.3 Hva er fast eiendom? | 17 |
| 1.4 Hva er eiendomsrett? | 20 |
| 1.4.1 Trenger vi å vite det «alle» vet? | 20 |
| 1.4.2 Eiendomsrett som juridisk begrep..... | 20 |
| 1.4.3 Funksjonelt vs. substansielt eiendomsbegrep | 21 |
| 1.5 Hva kjennetegner rettigheter i fast eiendom? | 21 |
| 1.5.1 Oversikt | 21 |
| 1.5.2 Rettighetene gjelder overfor alle | 21 |
| 1.5.3 Rettighetene foreldes ikke | 22 |
| 1.5.4 Rettighetene er ofte langvarige..... | 23 |
| 1.5.5 Rettighetene kan ofte endres og avløses..... | 23 |
| 1.5.6 Andre typiske kjennetegn?..... | 24 |
| 1.6 Én eiendom, mange rettigheter | 24 |
| 1.7 Hvordan erverver man eiendomsrett til og rettigheter i fast eiendom? | 25 |
| Kapittel 2 | |
| Registrering av fast eiendom og rettigheter i fast eiendom | 27 |
| 2.1 Oversikt | 27 |
| 2.2 Grunnboken. Tinglysning | 27 |
| 2.2.1 Hva er grunnboken, og hva er formålet med den? | 27 |
| 2.2.2 Hvilke opplysninger inneholder grunnboken? | 29 |
| 2.2.3 Hva kan tinglyses i grunnboken? | 33 |
| 2.2.4 Hvem kan tinglyse?..... | 34 |
| 2.2.5 Hvordan skjer tinglysningen i praksis? | 34 |
| 2.3 Matrikkelen | 36 |
| 2.3.1 Innledning..... | 36 |
| 2.3.2 Matrikkelenheter | 36 |
| 2.3.3 Opprettelse av nye matrikkelenheter (matrikulering) | 41 |
| 2.3.4 Sammenføyning, arealoverføring og grensejustering | 41 |

Kapittel 3

| | |
|--|----|
| Eiendomsgrenser | 43 |
| 3.1 Innledning | 43 |
| 3.2 Nabogrenser på land | 43 |
| 3.2.1 Oversikt | 43 |
| 3.2.2 Juridisk grunnlag for eiendomsgrenser | 43 |
| 3.2.3 Tolkning av rettsgrunnlaget | 46 |
| 3.2.4 Bevissspørsmål | 48 |
| 3.3 Nabogrenser i vassdrag | 49 |
| 3.3.1 Vassdragslovens deklarasjons karakter | 49 |
| 3.3.2 Eiendommene ligger på hver sin side av en elv eller bekk | 49 |
| 3.3.3 Eiendommene ligger på hver sin side av en innsjø | 50 |
| 3.3.4 Eiendommene ligger på samme side av en innsjø | 51 |
| 3.4 Nabogrenser i sjøen | 53 |
| 3.5 Nabogrenser i overgangen mellom sjø og vassdrag | 53 |
| 3.6 Yttergrenser ved sjøen. Strandrett | 55 |
| 3.7 Yttergrenser i innsjøer – fritt midtstykke | 58 |
| 3.8 Yttergrenser nedover i grunnen | 59 |
| 3.9 Yttergrenser oppover i luften | 60 |

Kapittel 4

| | |
|---|----|
| Sameie | 62 |
| 4.1 Hva er sameie? En kort introduksjon | 62 |
| 4.2 Fordeler og ulemper med sameieformen. Legislative hensyn | 62 |
| 4.3 Sameielovens anvendelsesområde. Lovens deklarasjons karakter | 64 |
| 4.4 Personlige sameier, realsameier og eierseksjoner | 64 |
| 4.5 Hvordan kan sameie i fast eiendom oppstå? | 65 |
| 4.5.1 Innledning | 65 |
| 4.5.2 Avtale | 65 |
| 4.5.3 Arv | 65 |
| 4.5.4 Ekteskap | 65 |
| 4.5.5 Samboerskap | 66 |
| 4.5.6 Hevd, alders tids bruk og tilfeldigheter | 67 |
| 4.6 Sameieandelens størrelse | 67 |
| 4.6.1 Hvilken betydning har sameiebrøken? | 67 |
| 4.6.2 Fastsettelse av sameiebrøken etter stiftelsesgrunnlaget | 67 |
| 4.6.3 Fastsettelse av sameiebrøken etter deklarasjons regler | 68 |
| 4.7 Faktisk rådighet | 68 |
| 4.7.1 Rettslig utgangspunkt | 68 |
| 4.7.2 Begrensninger i rådigheten – tre viktige presiseringer | 68 |
| 4.7.3 Urimelige avtaler om bruken | 69 |
| 4.7.4 Ordensregler | 69 |
| 4.8 Juridisk rådighet | 70 |
| 4.8.1 Utgangspunkter | 70 |
| 4.8.2 Overføring | 70 |

| | | |
|-------------|---|-----------|
| 4.8.3 | Utleie | 70 |
| 4.8.4 | Pantsettelse..... | 70 |
| 4.9 | Forkjøpsrett mv. | 71 |
| 4.9.1 | Hovedregel og utgangspunkter | 71 |
| 4.9.2 | Unntak: Forkjøpsrett i realsameier | 71 |
| 4.9.3 | Unntak: Overgang til nærstående..... | 71 |
| 4.9.4 | Flere sameiere gjør forkjøpsrett gjeldende..... | 72 |
| 4.9.5 | Tidspunkt for bruk av forkjøpsrett | 72 |
| 4.9.6 | Fortrinnsrett til leie | 73 |
| 4.10 | Vedlikehold. Inntekts- og utgiftsfordeling | 73 |
| 4.10.1 | Sammenhengen mellom vedlikehold og utgiftsfordeling | 73 |
| 4.10.2 | Vedlikeholdsplikt | 74 |
| 4.10.3 | Utgiftsfordeling | 74 |
| 4.10.4 | Inntektsfordeling | 75 |
| 4.11 | Mislighold. Utløsning av sameier..... | 75 |
| 4.11.1 | Hva regnes som mislighold? | 75 |
| 4.11.2 | Sanksjoner ved mislighold. Særlig om utløsning | 75 |
| 4.11.3 | Twister om utløsningskrav..... | 77 |
| 4.11.4 | Flere sameiere vil løse ut sameieandelen | 77 |
| 4.11.5 | Innløsning vs. oppløsning..... | 77 |
| 4.12 | Flertallsvedtak | 78 |
| 4.12.1 | Innledning..... | 78 |
| 4.12.2 | Vanlige flertallsvedtak..... | 78 |
| 4.12.3 | Vedtak om felles drift..... | 79 |
| 4.12.4 | Beregning av flertall. Habilitet. Styre..... | 80 |
| 4.13 | Opphør av sameie. Særlig om oppløsning | 81 |
| 4.13.1 | Ulike måter et sameie kan opphøre på | 81 |
| 4.13.2 | Vilkår for oppløsning | 82 |
| 4.13.3 | Oppløsning ved fysisk deling | 82 |
| 4.13.4 | Oppløsning ved tvangssalg | 82 |

Kapittel 5

| | | |
|-------------------------|---|-----------|
| Tomtefeste | 84 | |
| 5.1 | Hva er tomtefeste, og hvilke hensyn bygger ordningen på? | 84 |
| 5.2 | Litt om ordningens historikk, utbredelse og særpreg | 84 |
| 5.3 | Grunnleggende om tomtefesteloven. | |
| | Sondringen mellom nye og gamle festeavtaler | 85 |
| 5.4 | Sondringen mellom feste av tomt til bolig, fritidseiendom eller andre formål | 87 |
| 5.5 | Nærmere om begrepet tomtefeste. Tomtefestelovens anvendelsesområde | 88 |
| 5.6 | Inngåelse av festeavtaler..... | 89 |
| 5.6.1 | Krav om skriftlighet..... | 89 |
| 5.6.2 | Hva skal stå i festeavtalen? | 89 |
| 5.6.3 | Partsforholdet ved framfeste..... | 89 |
| 5.6.4 | Lån som vilkår for inngåelse av festeavtale | 90 |
| 5.6.5 | Avtale om tomtefeste til boligformål på utbygde tomter | 90 |
| 5.6.6 | Matrikulering | 90 |

| | | |
|-------------|---|-----|
| 5.7 | Festetidens lengde | 90 |
| 5.7.1 | Oversikt | 90 |
| 5.7.2 | Festetiden ved feste av tomt til bolig- og fritidshus | 90 |
| 5.7.3 | Festetiden ved leie av tomt til andre formål enn bolig- og fritidshus | 91 |
| 5.7.4 | Oppsigelsesfrister og krav til oppsigelsens form | 92 |
| 5.8 | Festeavgift | 92 |
| 5.8.1 | Alminnelige regler | 92 |
| 5.8.2 | Regulering av festeavgift..... | 93 |
| 5.9 | Festerens rådighet | 95 |
| 5.9.1 | Oversikt | 95 |
| 5.9.2 | Faktisk rådighet..... | 96 |
| 5.9.3 | Juridisk rådighet – overføring av festeretten | 97 |
| 5.9.4 | Juridisk rådighet – pantsettelse..... | 99 |
| 5.9.5 | Juridisk rådighet – stiftelse, omskiping og avskipping av servitutter | 99 |
| 5.10 | Mislighold | 100 |
| 5.10.1 | Oversikt | 100 |
| 5.10.2 | Mislighold fra bortfesterens side | 100 |
| 5.10.3 | Mislighold fra festerens side..... | 104 |
| 5.11 | Innløsning | 105 |
| 5.11.1 | Innledning..... | 105 |
| 5.11.2 | Når innløsning kan skje | 105 |
| 5.11.3 | Frist for å kreve innløsning | 107 |
| 5.11.4 | Innløsningsvilkår | 107 |
| 5.11.5 | Gjennomføring av innløsningskravet | 108 |
| 5.12 | Forlengelse | 109 |
| 5.12.1 | Forlengelse ved feste av tomt til bolig- og fritidsformål | 109 |
| 5.12.2 | Forlengelse ved feste av tomt til andre formål enn bolig- og fritidsformål | 110 |
| 5.13 | Avvikling | 110 |
| | | |
| Kapittel 6 | | |
| | Servitutter | 112 |
| 6.1 | Hva er en servitutt? | 112 |
| 6.2 | Servituttlovens anvendelsesområde | 112 |
| 6.3 | Forskjellige måter å dele inn servitutter på | 113 |
| 6.3.1 | Innledning. Positive og negative servitutter | 113 |
| 6.3.2 | Personlige servitutter og realservitutter | 114 |
| 6.3.3 | Tidsbestemte servitutter og evigvarende servitutter | 116 |
| 6.3.4 | Synbare og ikke-synbare servitutter..... | 116 |
| 6.3.5 | Andre inndelinger..... | 117 |
| 6.4 | Stiftelse av servitutter | 117 |
| 6.5 | Innhold og omfang | 118 |
| 6.5.1 | Problemstilling..... | 118 |
| 6.5.2 | Utgangspunkt – tolkning og utfylling av stiftelsesgrunnlaget | 118 |
| 6.5.3 | Særskilte lovbestemmelser om rådigheten | 120 |
| 6.5.4 | Negative servitutter og reguleringsplaner | 123 |
| 6.5.5 | Misbruk av rådigheten | 126 |

| | |
|--|-----|
| 6.6 Endring og avvikling («omskiping» og «avskiping») | 128 |
| 6.6.1 Oversikt | 128 |
| 6.6.2 Omskiping etter § 5 | 129 |
| 6.6.3 Omskiping etter § 6 | 130 |
| 6.6.4 Avskiping etter § 7..... | 130 |
| 6.7 Overføring av servitutter | 132 |
| 6.7.1 Bakgrunn og oversikt..... | 132 |
| 6.7.2 Overføring av personlige servitutter..... | 133 |
| 6.7.3 Overføring av realservitutter | 133 |
| 6.8 Grunneierens forkjøpsrett (innløsningsrett) | 134 |
| 6.9 Opphør av servitutter | 135 |

Kapittel 7

| | |
|--|-----|
| Allmenningsretter og lignende | 137 |
| 7.1 Emnet | 137 |
| 7.1.1 Hva er en allmenning?..... | 137 |
| 7.1.2 Nærmere om bakgrunnen for allmenningene | 137 |
| 7.1.3 Forholdene i Nordland, Troms og Finnmark | 138 |
| 7.2 Bygdeallmenninger | 139 |
| 7.2.1 Hva er en bygdeallmenning?..... | 139 |
| 7.2.2 Hvem har allmenningsrett? | 139 |
| 7.2.3 Hva går allmenningsrettene ut på? | 140 |
| 7.2.4 Eiernes juridiske rådighet..... | 141 |
| 7.2.5 Organisatoriske bestemmelser | 141 |
| 7.3 Statsallmenninger | 141 |
| 7.3.1 Oversikt | 141 |
| 7.3.2 Hvem har allmenningsrett i statsallmenningene? | 142 |
| 7.3.3 Juridisk rådighet | 143 |
| 7.3.4 Organisatoriske bestemmelser | 143 |
| 7.4 Finnmarkseiendommen | 144 |
| 7.4.1 Innledning..... | 144 |
| 7.4.2 Forholdet til bestående rettigheter | 144 |
| 7.4.3 Retten til fornybare ressurser..... | 145 |

Kapittel 8

| | |
|---|-----|
| Allemannsretten | 147 |
| 8.1 Begrepet allemannsretten, rettslig grunnlag og rettspolitiske hensyn | 147 |
| 8.2 Ferdseletsretten | 148 |
| 8.2.1 Innledning..... | 148 |
| 8.2.2 Sondringen mellom innmark og utmark..... | 148 |
| 8.2.3 Ferdselet i utmark..... | 150 |
| 8.2.4 Ferdselet i innmark | 150 |
| 8.2.5 Ferdselet på sjøen og i innsjøer og vassdrag | 151 |
| 8.2.6 Motorferdselet i utmark og vassdrag | 152 |
| 8.3 Oppholdsretten | 152 |
| 8.3.1 Innledning..... | 152 |
| 8.3.2 Rasting og telting mv. | 153 |

| | | |
|------------|---|------------|
| 8.3.3 | Landsetting og fortøyning av og overnatting i båt | 153 |
| 8.3.4 | Bading..... | 155 |
| 8.4 | Høstingsretten | 156 |
| 8.4.1 | Innledning..... | 156 |
| 8.4.2 | Retten til å plukke ville nøtter, bær og sopp mv..... | 156 |
| 8.4.3 | Retten til jakt, fangst og fiske..... | 156 |
| 8.5 | Regulering, begrensninger, tilrettelegging og håndhevelse..... | 157 |
| 8.5.1 | Forbehold for annen lovgivning..... | 157 |
| 8.5.2 | Ferdselskultur, regulering og innløsning | 158 |
| 8.5.3 | Ulovlige stengsler og forbudsskilt | 158 |
| 8.5.4 | Betaling for friluftaktiviteter | 160 |
| 8.5.5 | Straff, stansing/fjerning og erstatning | 161 |

Kapittel 9

| | | |
|-------------|--|------------|
| | Hevd og alders tids bruk | 162 |
| 9.1 | Hva er hevd og alders tids bruk? Hva er bakgrunnen for reglene? | 162 |
| 9.2 | Hvem kan hevde? | 162 |
| 9.3 | Hvem kan det hevdes fra? | 163 |
| 9.4 | Grunnvilkårene for hevd | 163 |
| 9.4.1 | Oversikt | 163 |
| 9.4.2 | Krav til hevdsbruk – oversikt | 164 |
| 9.4.3 | Krav til hevdsbruk – eiendomsrett | 164 |
| 9.4.4 | Krav til hevdsbruk – bruksrett..... | 165 |
| 9.4.5 | Krav til hevdstid og kontinuitet | 165 |
| 9.4.6 | Krav til god tro | 168 |
| 9.5 | Avbrytelse av hevd | 170 |
| 9.6 | Rettsvirkninger..... | 170 |
| 9.7 | Rettsvern..... | 171 |
| 9.8 | Mothevd | 171 |
| 9.8.1 | Hva er mothevd?..... | 171 |
| 9.8.2 | Aksessorisk og selvstendig mothevd | 171 |
| 9.8.3 | Hva kan mothevdes?..... | 172 |
| 9.8.4 | Øvrige vilkår for mothevd | 172 |
| 9.9 | Frihevd | 173 |
| 9.9.1 | Hva er frihevd?..... | 173 |
| 9.9.2 | Aksessorisk og selvstendig frihevd | 173 |
| 9.9.3 | Hva kan frihevdes?..... | 173 |
| 9.9.4 | Kravet om ikke-bruk | 174 |
| 9.9.5 | Øvrige vilkår for frihevd | 174 |
| 9.9.6 | Særregler om frihevd av underpant..... | 175 |
| 9.10 | Alders tids bruk | 175 |
| 9.10.1 | Hva er alders tids bruk? | 175 |
| 9.10.2 | Alders tids bruk vs. hevd | 175 |
| 9.10.3 | Vilkår – oversikt..... | 177 |
| 9.10.4 | Nærmere om kravet til bruk | 177 |
| 9.10.5 | Nærmere om kravet til brukstid | 178 |
| 9.10.6 | Nærmere om kravet til god tro | 178 |
| 9.11 | Litt om såkalt «festnet bruk»..... | 178 |

Kapittel 10

| | |
|---|-----|
| Eiendomsrådigheten i naboforhold | 179 |
| 10.1 Temaet her | 179 |
| 10.1.1 Kan vi gjøre som vi vil på egen eiendom? | 179 |
| 10.1.2 Naboloven..... | 179 |
| 10.1.3 Partene her. Litt om terminologien | 180 |
| 10.2 Naboloven § 2 | 180 |
| 10.2.1 Paragrafens hovedinnhold og oppbygning | 180 |
| 10.2.2 Rettighets- og pliktsubjekt – hvem gjelder bestemmelsen for? | 181 |
| 10.2.3 Hva ligger i uttrykket «ha, gjera eller setja i verk»?..... | 182 |
| 10.2.4 Hva ligger i uttrykket «skade eller ulempe»? | 182 |
| 10.2.5 Tålegrensen – urimelighets- og unødvendighetskriteriet | 182 |
| 10.2.6 Tålegrensen – det spesielle urimelighetskriteriet | 185 |
| 10.3 Særlig om trær og hekker | 185 |
| 10.4 Nabovarsel og naboskjønn | 187 |
| 10.5 Rettsvirkninger | 187 |
| 10.5.1 Oversikt | 187 |
| 10.5.2 Retting | 188 |
| 10.5.3 Erstatning | 188 |

Kapittel 11

| | |
|---|-----|
| Offentligrettslige rådighetsinnskrenkninger | 190 |
| 11.1 Oversikt | 190 |
| 11.2 Ekspropriasjon | 190 |
| 11.2.1 Oversikt og bakgrunn..... | 190 |
| 11.2.2 Grunnleggende regler om vern av eiendomsretten – Grunnloven § 105 og EMK..... | 191 |
| 11.2.3 Hjemmel for ekspropriasjonsinngrep – særlig om oreigningsloven..... | 192 |
| 11.2.4 Erstatningsutmålingen | 194 |
| 11.3 Ervervskonsesjon | 195 |
| 11.3.1 Hva er konsesjon, og hva er formålet med ordningen? | 195 |
| 11.3.2 Når er konsesjon nødvendig? | 195 |
| 11.3.3 Unntak fra konsesjonsplikten – oversikt | 196 |
| 11.3.4 Unntak på grunn av eiendommens art..... | 196 |
| 11.3.5 Unntak på grunn av erververens stilling..... | 197 |
| 11.3.6 Boplikt..... | 198 |
| 11.3.7 Nedsatt konsesjonsgrense..... | 199 |
| 11.3.8 Behandling og avgjørelse av konsesjonssaker..... | 200 |
| 11.3.9 Rettsvirkninger | 201 |
| 11.4 Forbud mot oppdeling og avhendelse | 202 |
| 11.4.1 Hensyn og oversikt | 202 |
| 11.4.2 Jordloven § 12..... | 202 |
| 11.5 Begrensninger med hensyn til faktisk bruk og utnyttelse av fast eiendom | 203 |
| 11.5.1 Oversikt | 203 |
| 11.5.2 Plan- og bygningsloven..... | 204 |
| 11.5.3 Områdevern etter naturmangfoldsloven | 205 |

| | |
|---|-----|
| Omsetningskollisjoner – konkurrerende rettigheter | 207 |
| 12.1 Problemstillingene vi står overfor | 207 |
| 12.2 Hvilke hensyn bygger reglene på? | 208 |
| 12.2.1 Oversikt | 208 |
| 12.2.2 Trygg omsetning | 208 |
| 12.2.3 Etterprøvbarehet (notoritet) | 208 |
| 12.3 Hjemmelsmannskonflikter | 209 |
| 12.3.1 Hva er en hjemmelsmannskonflikt? | 209 |
| 12.3.2 Hovedregel | 210 |
| 12.3.3 Unntak | 212 |
| 12.3.4 Analogisk anvendelse av tgl. 27. Ulovfestet ekstinksjon | 212 |
| 12.4 Dobbeltuksesjon | 214 |
| 12.4.1 Nærmere om dobbeltuksesjon | 214 |
| 12.4.2 Hovedregel: Tinglysningen er avgjørende | 215 |
| 12.4.3 Presisering: Rettsvinning forutsetter god tro hvor B er omsetningsserverver, men ikke hvor B er kreditor | 216 |
| 12.4.4 Unntak nr. 1 – lovbestemte rettigheter | 217 |
| 12.4.5 Unntak nr. 2 – rettsstiftelser vunnet ved hevd og alders tids bruk | 217 |
| 12.4.6 Unntak nr. 3 – eiendomsforbehold mv. | 218 |
| 12.4.7 Unntak nr. 4 – kortvarige bruksretter | 218 |
| 12.5 Litt om konkurssituasjonen – konflikten mellom B og As konkursbo | 218 |
| 12.5.1 Oversikt | 218 |
| 12.5.2 B er kjøper | 219 |
| 12.5.3 B er selger | 220 |
| Litteratur | 221 |
| Vedlegg | 223 |
| Forkortelser | 237 |
| Lovregister | 239 |
| Domsregister | 245 |
| Stikkord | 249 |