



Helén Elisabeth Elvestad, Per Kåre Sky og
Steinar Taubøll (red.)

EIENDOM OG JUSS

Vol. 1

EIENDOM OG JUSS

Helén Elisabeth Elvestad,
Per Kåre Sky og Steinar Taubøll (red.)

EIENDOM OG JUSS

Vol. 1

UNIVERSITETSFORLAGET

© Universitetsforlaget 2021

ISBN 978-82-15-03777-6

Materialet i denne publikasjonen er omfattet av åndsverklovens bestemmelser. Uten særskilt avtale med rettighetshaverne er enhver eksemplarframstilling og tilgjengeliggjøring bare tillatt i den utstrekning det er hjemlet i lov eller tillatt gjennom avtale med Kopinor, interesseorgan for rettighetshavere til åndsverk. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatningsansvar og inndragning og kan straffes med bøter eller fengsel.

Henvendelser om denne utgivelsen kan rettes til:

Universitetsforlaget AS
Postboks 508 Sentrum
0105 Oslo

www.universitetsforlaget.no

Omslag: Universitetsforlaget / Sissel Tjernstad

Sats: ottaBOK

Trykk: 07 Media – 07.no

Innbinding: Bokbinderiet Johnsen AS

Boken er satt med: Stempel Garamond 10,5/14

Papir: 90 g Arctic matt 1,0

Forord

Boken Eiendom og Juss vol. 1 er et samarbeidsprosjekt mellom ansatte og doktorgradsstipendiater ved Institutt for eiendom og juss ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Ideen bak utgivelsen av boken har sin opprinnelse i et ønske om en antologi som skulle dekke flere formål. For det første skulle boken være et supplement til pensum for studentene på eiendomsfag ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. For det andre skulle boken bidra til å dekke temaer som tidligere ikke er tilstrekkelig belyst. For det tredje skulle boken være en publiseringskanal for forfatternes forskning innenfor de ulike temaene boken tar opp, og da i særlig grad våre doktorgradsstipendiater. Som bokens tittel indikerer, er dette ment som en bokserie med flere utgivelser innen fast eiendoms rettsforhold, hvor hvert volum tar for seg ulike temaer innenfor den forskningen instituttets ansatte og stipendiater befatter seg med.

Eiendom og Juss vol. 1 er delt opp i tre hoveddeler: eiendom og servitutter, jordskifte og forhandlinger. Det er viet en god del plass til eiendom og servitutter, med bidrag om eiendomsrett, bergregale og andre grunnregaler, veggrunn og eiendomsopplysningene i matrikkelen, servitutters synlighet i grunnboka og et historisk tilbakeblikk på betydningen av strøksservitutter. Jordskifte-relaterte bidrag utgjør den største delen og tar for seg fordeling av planskapte verdier, tiltaksjordskifte, forholdet mellom matrikkelloven og jordskifteloven, beiteordninger etter jordskifteloven, jordleie og jordskifte, forskjeller i verdsettingsprinsippene ved jordskifte og ekspropriasjon og domstolenes adgang til å beslutte ekspropriasjon etter veglova § 53. Forhandlinger utgjør den minste delen, med bidrag som omhandler forhandlinger ved private forslag til reguleringsplaner og forhandlingsprosessen ved grunnerv.

Boken har blitt til i en hektisk tid, mellom andre nødvendige gjøremål for alle forfatterne, og alle har bidratt inn med vurderinger og kommentarer til bidragene. Vi skylder hverandre således en stor takk for felles innsats. En stor takk også til eksterne fagfeller for kvalitetssikring av bidragene. Den felles innsatsen for kvalitetssikring gjør at vi føler oss trygge på å kunne presentere en antologi som holder tilstrekkelig nivå til å kunne brukes i undervisningen ved vårt universitet og som kunnskapskilde for alle som arbeider med fast eien-

doms rettsforhold. Videre vil vi takke Universitetsforlaget som sa ja til å utgi en bok med ulike temaer samlet for flerfaglig anvendelse. Vi er også takknemlige for all hjelp og assistanse vi har fått fra Hedda Andenæs og Marie Isaksen ved Universitetsforlaget.

Avslutningsvis vil vi takke Domstoladministrasjonen for økonomisk støtte til bokprosjektet.

Ås, desember 2020

Helén Elisabeth Elvestad

Innhold

Forord	5
DEL 1	
EIENDOM OG SERVITUTTER	19
Eiendomsrett	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
	Om bergregalet og andre grunnregale.	55
	<i>Karl Arne Utgård</i>	
	Samandrag	55
1	Presentasjon	55
2	Grunnleggande 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	Eableringa 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
	Veggrunn og eiendomsopplysningene i matrikkelen.	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 tinglysningssystemet – 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
Forholdet mellom matrikkelregelverket og jordskifteregelverket		
<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
Beiteordninger som sak for jordskifteretten		197
<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
Jordleie, jordskifte og utradisjonelle arealbytter.		222
<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
Hjemmelsgrunnet for tiltaksjordskifte – lovutviklingen		247
<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 veger.	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 «særskilte 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
<i>Sølve Bærug</i>	
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
<i>Ingrid Wang Larsen og Fredrik Holth</i>	
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 veger	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 veggen	322
6	Er domstolen innrømmet et «kan-skjønn» etter veglova § 53?	323
7	Oppsummering og konklusjon	325
	Intensjonen med å fordele planskapt verdiar	329
	<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	Forskingsmetode	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 rettsløve 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
-----------------------	-----

Forhandlinger ved private forslag til reguleringsplaner 369*Terje Holsen*

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

Forhandlingar om minneleg løysing ved grunnerverv	392
<i>Om grunnerverv hjå Statens vegvesen</i>	
<i>Sæmund Stokstad</i>	
Samandrag	392
1 Innleiing	392
1.1 Bakgrunn	392
1.2 Problemstilling og føremål	393
1.3 Oppbygging og avgrensing	394
2 Teoretisk grunnlag og føresetnader for analyse og drøftingar	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 trugsjar i forhandlingar	407
3 Data og metode	407
4 Drøfting av dei forhandlingsteoretiske kjenneteikna	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 trugsjar om oreigning ved grunnervervsforhandlingar	411
5 Konklusjonar	412
5.1 Asynkrone forhandlingar og val av forhandlingsmetode	412
5.2 Skeivheit i forhandlingane	413
5.3 Avslutning	416
Lovregister	421
Domsregister	428
Stikkordregister	433

Del 1

Eiendom og servitutter

Eiendomsrett

Karen Eg Taraldrud

Institutt for eiendom og juss, Fakultet for landskap og samfunn,
Norges miljø- og biovitenskapelige universitet

Sammendrag

Kapitlet gjør rede for bakgrunnen for at privat eiendomsrett til fast eiendom har blitt en vanlig samfunnsordning i Norge og andre vestlige land. Ulike teorier om eiendomsrett omtales.

I dag er den vanlige forståelsen av eiendomsrettens innhold i norsk rett at eier disponerer eiendommen faktisk og rettslig, men staten har en anerkjent rett til å fastsette slike rådighetsbegrensninger som anses nødvendige ut fra samfunnshensyn. Eier har dessuten ofte selv innrømmet rådighetsbegrensninger på privatrettslig grunnlag. Eiers råderett må utøves innenfor de til enhver tid fastsatte begrensninger. Råderetten er omfattende beskrevet i kapitlet. Sentrale lovbestemte rådighetsbegrensninger omtales også.

Erverv av eiendomsrett kan skje på ulike måter. Opprinnelige ervervs måter som okkupasjon er grundig belyst. Ekstinktive erverv omtales også. Vanlige måter som kjøp, arv og ekspropriasjon hører tradisjonelt til egne rettsområder og nevnes derfor kun sporadisk.

I norsk rett finnes en rekke mekanismer til beskyttelse av den private eiendomsretten. Tinglysing, ekspropriasjonsvern og muligheter for straffeforfølgning av overgrep mot eiendommen omtales.

1 Innledning

De fleste av oss har kjent gleden ved å eie noe. En særegen tilfredshet gjelder ofte eierskap til hus og hjem, næringsbedrift eller slektsgård – altså glede over å eie fast eiendom.

Nedenfor gis innledningsvis en kort forklaring på begrunnelsen for privat eiendomsrett som en personlig rettighet og et tilbakeblikk på utviklingen av eiendomsretten til landarealer i Norge. Deretter presenteres innholdet i eiendomsretten etter gjengs oppfatning i Norge i dag. Avslutningsvis omtales

virkemidler til beskyttelse av eiendomsretten i Norge. Boken handler om fast eiendom, og presentasjonen begrenses derfor til å gjelde eiendomsrett til fast eiendom.

2 Begrunnelser for privat eiendomsrett

I vår tradisjon forklares privat eiendomsrett som samfunnsordning ofte med at den enkelte formodes å forvalte og utnytte sin eiendom på en bedre måte enn felles, uregulert bruk – til beste for eieren selv og for samfunnet. Privat eierskap gir insentiver til å utvikle ressursene via arbeid, vedlikehold og investeringer og gi trygghet for eieren og dennes rettsetterfølgere. I det følgende omtales ulike hensyn som taler for å legge privat eiendomsrett til grunn for vår samfunnsorden.

2.1 Eiendomsrett til beste for eieren selv

Hensynet kan synes selvforklarende. Eieren vil utnytte sin eiendom slik at hans investeringer og arbeid gir mest mulig avkastning som kan disponeres etter eget ønske.

Den engelske filosofen John Locke (1632–1704) omtalte retten til å eie eiendom som en naturlig rett med grunnlag i menneskets bearbeiding av jorden eller annet materiale. Locke forklarte at en manns ånd og kropp er hans egen eiendom, og det som hans ånd og kropp skaper, da også må være hans eiendom. Vannet i elven er ingens eie, men vannet som en mann henter ut av elven i et spann, er ubestridelig hans. Det er satt utenfor felleseiet eller ingenmannseiet ved hans arbeid. I tråd med tidens religiøse brytninger i Europa koplet John Locke retten til Gud. Locke erklærte at Gud har gitt jorden til de flittige, ikke til de dovne, og all økonomisk verdi springer ut av arbeid. Staten kan derfor verken oppheve eiendomsretten eller begrunne den, men har kun å sikre og hevde den.¹ John Locke gled med disse teorier inn i naturrettsstankegangen som helt siden den romerske rettstenkning hadde utviklet seg i europeisk filosofi.

Teorien om eiendomsrett til beste for eieren gjenspeiles i norsk jordbruks-historie. Norske myndigheter har tradisjonelt siktet mot å styrke selveierskap i landbruket, for eksempel via odelslova og Grunnlovens forbud mot fideikomisser og ved salg av kirkegods og krongods. Det har vært hevdet at bedre utnytting av jorden blant selveierbøndene kunne konstateres historisk.²

1 *Two Treatises*, forklart av Høffding 1903 bind 1 s. 394.

2 Skappel 1918.

2.2 Eiendomsrett til beste for samfunnet

I opplysningstidens europeiske filosofi ble naturrettens idéer om eiendomsrett videreutviklet hos flere betydelige tenkere. John Locke (1632–1704) er allerede nevnt.

Den sveitsiske filosofen Jean-Jacques Rousseau (1712–1778) hadde blikk for sosiale ulikheter og dermed for ulempene ved datidens private eiendomsretts system i flere europeiske land. Lovgivningen burde sørge for at ingen blir rik nok til å kjøpe andre, og ingen fattig nok til å la seg kjøpe, sa han. Idealet var en sosial tilstand hvor alle har noe, og ingen har for mye. For Rousseau var det åpenbart i samfunnets interesse at eierskap til jorden ble fordelt på en annen måte enn tidens undertrykkende føydalsystem, bl.a. i Frankrike.

Den skotske filosofen David Hume (1711–1776) så eiendomsutnyttelsen i et nasjonalt nytteperspektiv. Hume hevdet at man ikke får noen til å arbeide dyktig ved bruk av tvang. Lysten til fremgang forutsetter nye behov. Uten andre behov enn de som krever innsats, vil jorden ikke bli dyrket på beste måte. Dessuten mente Hume at åkerdyrking kun blomstrer ved vekselvirkning med handel og industri. Derved dannes også den middelstand som er den sikreste og beste støtten for den offentlige friheten.³ Vi må kunne forstå Humes argumentasjon slik at den private eiendomsrett til jord i kombinasjon med handel og industri bidro til samfunnets og borgernes nytte.

Skotske Adam Smith (1723–1790) dro tankene om markedsliberalisme flere steg videre i verket *An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations*. Smith pekte på arbeidsdeling og økonomisk handlefrihet som betingelse for utvikling. Dette forutsatte privat eiendomsrett. Adam Smiths tanker har hatt stor betydning for utviklingen av vårt samfunnsystem.

Etter John Lockes idéer om den enkeltes rett til å høste frukten av egen innsats i form av eierskap beveget opplysningstidens filosofer seg videre til tanker om utvikling av samfunnet ved rettferdig fordeling av eiendomsretten og ved samspill mellom bønder, industri og handel. Prinsippet om at alle har rett til å bestemme over seg selv og sin eiendom, er grunnleggende for samfunnsdannelsen og det private næringsliv i de fleste land i den vestlige verden i dag.

2.3 Eiendomsrett som menneskerettighet

Naturrettens og ikke minst John Lockes teori om eiendomsretten som en «naturlig rett», basert på eget arbeid, fant grobunn blant så vel europeiske som amerikanske reformatorer.

Under den amerikanske krig for frigjøring fra engelsk kolonistyre fikk prinsippet om retten til å eie innpass i *Virginia Declaration of Rights*, vedtatt

³ Høffding 1903, bind 1, s. 443–444.

av delstatsforsamlingen i Virginia 12. juni 1776. Virginia-erklæringen nevner «acquiring and possessing property» som en av menneskehetens «inherent rights». Virginia-erklæringens menneskerettigheter ble fulgt opp i den amerikanske uavhengighetserklæringen 4. juli 1776.

Prinsippet om eiendomsrett fikk også innpass i den franske grunnloven etter revolusjonen 1787–1799. En nasjonalforsamling, dannet i 1789, vedtok en erklæring om menneskerettigheter, *Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen*, som fastslo at alle mennesker er født frie og like, og at all myndighet i samfunnet må utgå fra folket. Eneveldet ble avskaffet. Både menneskerettserklæringen fra 1789 og konstitusjonen av 1791 fastslår fire naturgitte og umistelige rettigheter: frihet, eiendomsrett, sikkerhet og rett til å gjøre motstand mot undertrykkelse. Eiendomsretten hørte til de grunnleggende menneskerettighetene med krav om erstatning ved ekspropriasjon.

Norges grunnlov 1814 var direkte inspirert av den franske menneskerettserklæringen i spørsmål om folkestyre, maktfordelingsprinsippet og menneskerettigheter, herunder prinsippet om eiendomsrett. Eiendomsretten ble beskyttet via Grunnlovens bestemmelse om erstatning ved ekspropriasjon. I dag er eiendomsretten et anerkjent prinsipp i norsk lovgivning.

I 1948 vedtok FN's generalforsamling «Verdenserklæringen om menneskerettigheter»⁴ som nevner eiendomsrett blant rettighetene. Erklæringen er riktig nok ikke bindende for medlemslandene, men oppfølgende konvensjoner er inngått. Den europeiske menneskerettskonvensjon 1950 inneholder også bestemmelser om beskyttelse av eiendomsretten,⁵ og denne erklæringen binder medlemslandene. I Norge er konvensjonen inkorporert i menneskerettsloven.

Det har skjedd en utvikling siden opplysningstidens filosofer betraktet eiendomsretten som et ideal knyttet til Gud. Fra å være et teoretisk ideal ble eiendomsretten inntatt som prinsipperklæring i flere konstitusjonsdokumenter og traktater mellom nasjoner. Steg for steg har eiendomsretten sammen med andre erklærte menneskerettigheter deretter fått innpass som rettslig forpliktende norm i den alminnelige lovgivningen, både i Norge og andre land.

2.4 Eiendomsrett og andre hensyn

2.4.1 *Eiendomsrett eller allmenningens tragedie*

I nyere teori har drøftinger om «Allmenningens tragedie»⁶ fått oppmerksomhet. Tragedien består i at fri tilgang til felles ressurser vil føre til overbelastning. Med

4 FN, 1948: *Universal Declaration of Human rights*.

5 Europarådet, 4. november 1950: *Den europeiske menneskerettskonvensjon, tilleggsprotokoll 1-1* (EMK P1-1).

6 Uttrykket tilskrives ofte amerikaneren Garrett Hardin, *The tragedy of the commons*, 1968.



Eiendom og juss vol. 1 er første bok i en planlagt serie med bøker innen fast eiendoms rettsforhold. Boka inneholder vitenskapelige artikler om ulike emner med stor praktisk nytteverdi. Jordskifte er et sentralt element i boka, som tar for seg temaer som fordeling av planskapt verdier, tiltaksjordskifte, forholdet mellom matrikkelloven og jordskifteloven, beiteordninger etter jordskifteloven, jordleie og jordskifte, forskjeller i verdsettingsprinsippene ved jordskifte og ekspropriasjon og domstolenes adgang til å beslutte ekspropriasjon etter vegloven § 53. I tillegg er det viet mye plass til temaer som eiendomsrett, bergregale og andre grunnregaler, veggrunn og eiendomsopplysningene i matrikkelen, servitutters synlighet i grunnboka og et historisk tilbakeblikk på betydningen av strøksservitutter. Boka omhandler også forhandlingsprosessen ved grunnerverv og forhandlinger ved private forslag til reguleringsplaner.

Jurister, advokater, dommere og andre som arbeider med fast eiendoms rettsforhold, vil ha nytte av bidragene i boka. Den inngår også i pensum for studiet i eiendomsfag ved NMBU.

Bidragsterne i boka er knyttet til Institutt for eiendom og juss ved NMBU.

Boka er redigert av Helén Elisabeth Elvestad, Per Kåre Sky og Steinar Taubøll, som alle er ansatt ved Institutt for eiendom og juss ved NMBU. Elvestad har master i eiendomsfag og ph.d. og er ansatt som førsteamanuensis og instituttleder ved NMBU. Sky er jordskifte kandidat og dr.scient. Han har tidligere vært jordskifteoverrettsleder i Gulating og professor ved Høgskulen i Bergen og er ansatt som professor ved NMBU. Taubøll er cand.jur. og advokat og er ansatt som dosent ved NMBU.

ISBN 978-82-15-03777-6



9 788215 037776

UNIVERSITETSFORLAGET.NO