

Thor Falkanger
Aage Thor Falkanger

TINGSRETT

9. UTGAVE



Universitetsforlaget

TINGSRETT

Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger

TINGSRETT

9. utgave

Universitetsforlaget

© Universitetsforlaget 2022

1. utgave 1987
2. utgave 1989
3. utgave 1990
4. utgave 1993
5. utgave 2000
6. utgave 2007
7. utgave 2013
8. utgave 2016

ISBN 978-82-15-04826-0

Materialet i denne publikasjonen er omfattet av åndsverklovens bestemmelser. Uten særskilt avtale med rettighetshaverne er enhver eksemplarfremstilling 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: Mette Gundersen

Sats: ottaBOK

Trykk: 07 Media – 07.no

Innbinding: Bokbinderiet Johnsen AS

Boken er satt med: Times LT Std 11/13

Papir: 80 g Amber Graphic 1,25

Olga Berit Falkanger
– in memoriam

Forord

Hverken lovgiver eller domstolene har ligget på latsiden siden 8. utgave kom i 2016, og den juridiske litteratur har også gitt mange bidrag til bokens temaer. Dette har vi nå innarbeidet samtidig som vi har tatt en kritisk gjennomgang av hele teksten.

Oslo desember 2021

Thor Falkanger

Aage Thor Falkanger

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	Matrikkelloven 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	Ferdselsrettigheter	229
a.	Opparbeidelse av ferdselstraséen	229
b.	Hvor har man veirett?	229
c.	Hvilke fremkomstmåter er man berettiget til?	229
d.	Deling av ferdselsrett, 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 Kontraktformen 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	Punktfeste og fremfeste	347
§ 23.1	Punktfeste	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 aksjeerverv 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 dobbeltsuksesjonskonfliktene	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: Suksessorene (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 omsetningserverver	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.	Notoritetshensynet	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 tinglysingsordningen 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), tinglysingsattest 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 tinglysingsperrer	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.	Tinglysingsnektelse, 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	Borettsregisteret	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: Omsetningsserververens 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 offentliges 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 tilleggsbemerkinger om vekslar, 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 suksessjonskonflikter: 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 debtors 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 debtors 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 opptretningsrett	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	Opptretningsavkall	817
§ 54.27	Tinglysvirkningene faller bort	819
§ 54.3	Særlig om utleggshaverens og konkursboets stilling	820
§ 54.4	Opptretningsreglene 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 røkkes	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

A. INTRODUKSJON

Kapittel I

Tingsrett: Avgrensning og grunnbegreper

§ 1 Innledning

§ 1.1 Tingsrett og obligasjonsrett

Rettsstoffet deles vanligvis opp i en rekke emner eller områder: arverett, panterett, strafferett, prosess osv. En slik systematisering innebærer en del fordeler: *Systematisering*

- (i) den medfører at det blir enklere å orientere seg i et omfattende materiale,
- (ii) den muliggjør en fornuftig arbeidsdeling (A arbeider med transportrett, B med opphavsrett osv.),
- (iii) den gir grunnlag for en dypere analyse av rettsstoffet (f.eks. ved at regler om hevning i ulike kontraktsforhold undergis felles behandling).

Det finnes mange måter å systematisere stoffet på. Ingen av dem er «den eneste rette». Systematikk velges og kan være mer eller mindre hensiktsmessig. En viktig skillelinje har vi ved systematiseringskriteriene: Man kan inndele rettsstoffet etter *faktiske* kriterier (sjørett er regler for sjøfartsvirksomhet, familierett er regler for familieforhold osv.), eller etter *juridiske* kriterier (avtalerett, kjøpsrett, ekspropriasjonsrett osv.). *– etter faktiske eller rettslige kriterier*

Det meste av gjengs juridisk systematikk har en lang forhistorie. Bryter en forfatter med denne, kan det lett oppstå kommunikasjonsproblemer, idet fagfellene ikke forstår den nye systematikken eller ikke vil ta besværet med å sette seg inn i den. *Tradisjonell systematikk*

Vesentlige deler av den tradisjonelle systematikk har røtter tilbake i romerretten. Derfra har vi sondringen mellom offentlig og privat rett. Hovedelementene i den offentlige retten har vært statsrett (senere er forvaltningsretten utskilt fra denne), strafferett og prosessrett. Innen privatretten har det vært operert med underavdelingene arverett, familierett, personrett og formuerett. Formueretten, som karakteriseres ved at den gjelder verdier som kan selges eller på annet vis gjøres om i penger (f.eks. ved utleie), har så vært delt opp i obligasjonsrett og tingsrett.

*Formuerett:
obligasjonsrett
og tingsrett*

Det typiske for obligasjonsretten er at den vedrører forpliktelsesforholdet mellom en kreditor og en debitor: Kreditor B kan forlange at debitor A foretar en handling (leverer en gjenstand, betaler et pengebeløp osv.) eller unnlater å gjøre noe (f.eks. unnlater å konkurrere med B). As forpliktelse vil ofte, men ikke alltid, være betinget av en gjenytelse fra B (A skal levere kjøps-gjenstanden mot at B betaler kjøpesummen), og dermed vil hver part være både kreditor og debitor: Selger B er kreditor mht. kjøpesummen, men debitor mht. salgsgjenstanden (realdebitor); kjøper A er kreditor hva angår salgsgjenstanden (reakkreditor) og debitor for kjøpesummen.

Tingsretten gjelder derimot – har det gjerne vært sagt – As umiddelbare rådighet over en ting (et formuesgode). Mens obligasjonsretten prinsipielt bare fastlegger rettsforholdet mellom A og B, har As tinglige rett front mot alle. Er A eier av objektet x, har han en rett som må respekteres av alle. Noe forenklet kan det sies at ingen har rett til å bruke eller på annet vis utnytte x uten samtykke fra A. Og på lignende vis: Har A en servitutt (som er en tinglig rett) over Bs eiendom, er det ikke bare B som må respektere den; servitutten må respekteres også av andre, f.eks. av den som kjøper eiendommen, og den som skader eiendommen slik at servituttbruken rammes, kan bli holdt ansvarlig av servituttthaveren.

*Grensedrag-
ning obli-
gasjonsrett/
tingsrett*

Ved den nærmere grensedragning mellom obligasjons- og tingsrett ble det i rettsteorien – i tråd med dette – lagt avgjørende vekt på den beskyttelse en rettighet har: Med beskyttelse overfor alle ble rettsposisjonen karakterisert som tinglig. Hadde den bare beskyttelse overfor debitor, dreide det seg om en obligatorisk rettighet.

Etter hvert ble det erkjent at det var umulig å gjennomføre sondringen mellom obligasjons- og tingsrett etter noe logisk prinsipp.¹ Den store anstøtsen var kjøpekontrakten vedrørende fast eiendom. En slik kontrakt, som gir kjøperen rett til å bli eier, ble ansett som typisk obligatorisk. Og da skulle den ikke ha tinglig rettsvern; men dét får den jo ved tinglysning! Er kontrakten tinglyst, kan f.eks. kjøperen overfor selgerens konkursbo kreve handelen gjennomført mot å betale den avtalte kjøpesum.² Også på den annen kant var det logiske problemer, idet obligatoriske rettigheter kan nyte et visst vern overfor tredjeperson, jf. stikkordene «obligatoriske rettigheters rettsvern».³

*Dagens
pragmatiske
holdning*

I dag ser de fleste nokså pragmatisk på sondringen. Det legges ikke så meget arbeid i grenseoppgangen. Man nøyer seg med en beskrivelse som avgrenser en del av rettsstoffet – uten pretensjon om for stor presisjon. *Brækhus & Hærem* (1964) s. 4 gjør det slik:

1 En dyptpløyende analyse av begrepene tinglig og obligatorisk gis av *Ross, Ret og retfærdighet* (1953) s. 228 flg.

2 Jf. nærmere nedenfor i § 51.

3 Se f.eks. *Augdahl* (1978) s. 407 flg. Interessante analyser av en rekke spørsmål på dette område med utgangspunkt i rettspraksis – herunder også norsk praksis – finnes i *Andersson, Trepartsrelasjoner i skadestandsretten* (1997). Se især *Hagstrøm* (2021) s. 880–903.

«Området for tingsretten blir rettsforholdene vedrørende de materielle ting, bortsett fra den rent kontraktsrettslige side (forholdet mellom partene i avtale vedrørende tingen).»

Det siterte vil bli lagt til grunn også i denne fremstilling. Men noen viktige modifikasjoner må gjøres (de finnes også hos *Brækhus & Hærem* (1964)).⁴

Når man angir de «materielle ting» som tingsrettens objekter, er det nok de håndfaste verdier, altså løsøre og fast eiendom, som man umiddelbart tenker på. Men det er naturlig også å inkludere fordringer. Det er ikke uvanlig å betegne kreditor som eier av (eller tinglig rettighetshaver vedrørende) en fordring – især gjelder dette hvor fordringen er kommet til uttrykk i et dokument (typisk et omsetningsgjeldsbrev) som kreditor har i sin besittelse. En viktig side ved at fordringene medtas, er klarleggingen av rettslige likheter og forskjeller ettersom objektet er fast eiendom/løsøre eller fordringer. Immaterialrettighetene er det derimot mindre grunn til å ta med; ikke så meget fordi de kan sies å være «substansløse», men fordi reglene for dem er så vidt særpregede at det vil være noe kunstig å tale om eiendomsrett.⁵

– tingsrettens objekter

Videre: Å renske tingsretten for alt som har med kontrakt å gjøre, ville i mange henseender virke unaturlig. Slik ville det f.eks. være dersom spørsmålene om servitutters innhold eller sameiernes rettigheter skulle bli drøftet uten tilknytning til den kontrakt som oftest er grunnlaget for servituten eller sameiet. Den praktiske regel må være at jo sterkere det kontraktsrettslige innslag i et rettsforhold er, desto bedre grunn er det til å behandle rettsforholdet i obligasjonsretten.

– kontraktsinnslag

En illustrasjon til dette gir husleieretten. Husleie er rettsforhold som vedrører fast eiendom, og rettsreglene kunne derfor naturlig sies å høre hjemme i tingsretten – på tilsvarende vis som f.eks. reglene om tomtefeste og servitutter. Men kontraktsinnslaget er omfattende og viktig (skjønt den konkrete kontrakt har tapt meget av sin betydning ved de preceptoriske reglers fremmarsj, jf. husleiel. § 1-2), og dette – nok sammen med det faktum at husleieforholdet gjennomgående må oppfattes som kortsiktig – er forklaringen på at husleieretten først og fremst er blitt oppfattet som hørende til obligasjonsrettens spesielle del, på linje med kjøpsretten. Reglene om tomtefeste har derimot sikker forankring i tingsretten.⁶

4 Se også *Hagstrøm* (2011) s. 31–32.

5 Enkelte har villet bruke eiendomsrettsterminologi på opphavsrettigheter, jf. *Vinding Kruse, Ejendomsretten* (3. utg. 1951) s. 92 flg., jf. også sammesteds s. 98 om «den sjælelige ejendomsret». En hard kritikk av denne forfatters eiendomsrettsbegrep finnes i *Ross, Ret og retfærdighed* (1953), se især s. 274–277. – Også i eldre norsk litteratur finner man at opphavsrett mv. er behandlet i en tingsrettslig sammenheng, se således *Brandt, Tingsretten* (1867) med «Tillæg. Om den literære og kunstneriske Ejendomsret» (s. 555–564), vesentlig utvidet i 2. utg. 1878 (s. 520–545).

6 Går man litt tilbake i tiden, var det imidlertid annerledes. Festeforhold – eller generelt: tingsleie – ble behandlet i de obligasjonsrettslige fremstillinger, se således *Hallager, Den Norske Obligationsret* (1860) bind 1 s. 146–312 og *Aubert, Den norske Obligationsrets spesielle Del* (2. utg. 1901) bind 1 s. 146–312. Disse fremstillinger beskjeftiger seg i betydelig utstrekning med leilendings- og husmannsforhold.

Panterett som egen disiplin

Endelig nevnes at selv om panteretten faller innenfor «rettsforholdene vedrørende de materielle ting», er det hos oss lang tradisjon for å behandle panteretten som en egen disiplin, sidestilt med tingsretten.⁷ I den dynamiske tingsrett (jf. nedenfor om dette begrep) er det imidlertid naturlig at en rekke panterettslige problemstillinger tas med.⁸

§ 1.2 Nærmere om tingsrettens rettighetsobjekt

Nærmere om «de materielle ting»

Tingsrettens objekt er som angitt «de materielle ting» – med en viss utvidelse til fordringer. Denne foreløpige beskrivelsen trenger en viss klargjøring.

– fast eiendom

Blant de materielle ting inntar fast eiendom en sentral posisjon. Det dreier seg om varige verdier, de økonomiske interesser knyttet til fast eiendom er betydelige, og antallet rettsstiftelser er mange og varierte. Disse forhold har gjort det rimelig å lage registre for fast eiendom. Dels har vi beskrivende registre som først og fremst gir beskjed om fysiske forhold (grenser, bebyggelse, offentligrettslige restriksjoner mv.), jf. matrikkelloven av 2005. Dels har vi registre som gjelder en eiendoms privatrettslige rettighetsforhold, jf. især tinglysningsloven av 1935. Om disse registre, se nedenfor i § 46.

Hva som er fast eiendom, er i utgangspunktet enkelt: et avgrenset areal av jordoverflaten. Går man mer detaljert til verks, vil det melde seg en rekke problemer om hva som hører med av bygninger og anlegg mv., om eiendomsrettens utstrekning i horisontalplanet (hvor går grensen?) og i vertikalplanet (hvor dypt, hvor høyt strekker grunneierens rettigheter seg?). Om disse forhold, se nedenfor i § 3.

– løsøre

Blant de håndfaste ting er også løsøre (rørlige ting). Dette er en svært sammensatt kategori, også sett gjennom rettslige briller. Noen typer løsøre er av en slik art at det har vært økonomisk forsvarlig å opprette særskilte registre for dem. Dette gjelder skip og luftfartøyer som registreres etter regler tilsvarende dem vi har i tinglysningsloven (jf. sjøl. kap. 2 og lov 12. juni 1987 nr. 48 om norsk internasjonalt skipsregister samt luftfartsl. kap. II). Skip og luftfartøyer omtales derfor som realregistrerbart løsøre. I Løsøreregisteret (jf. tgl. § 34) kan rettsstiftelser vedrørende andre typer løsøre bli registrert, men dette er ikke et realregister. Se for så vidt definisjonen i pantel. § 1-1 fjerde ledd: Et realregister er «ordnet etter de formuesgoder som rettigheten gjelder». I Løsøreregisteret er det personen eller foretaket som rettsstiftelsen

7 Den første særskilte behandling av panteretten er *Hagerup*, Den norske Panteret (1889, 4. utg. 1925), etterfulgt av *Augdahl*, Norsk panterett (1932) og *Arnholm*, Panteretten (1942 – med stensilutgave i 1932; 3. utg. 1962). Før Hagerup ble panteretten gitt en omfattende behandling i *Hallager*, Den Norske Obligationsret (1860) bind 2 s. 229–363, se også 2. utg. 1879 ved *Aubert*, bind 2 s. 297–472. I *Auberts* egen fremstilling av obligasjonsrettens spesielle del (1890) er imidlertid panteretten ikke lenger med.

8 Se til ovenstående om den systematiske inndeling av privatretten: *Stang*, Innledning til formueretten (3. utg. 1935) s. 170–195 og *Brækhus*, Innledning til «Omsetning og kreditt» (2. utg. 1983, i Institutt for Privatretts stensilserie nr. 89) s. 1–9.

retter seg mot, som er «registerenhet». For motorvogn er det imidlertid søkes på registreringsnummeret; for disse har følgelig Løsøreregisteret til en viss grad funksjon som et realregister. Skipsregistrene, luftfartøyregisteret og Løsøreregisteret (samt enkelte andre beslektede registre) er nærmere omtalt i §§ 46.5 og 46.6.

Ikke-realregistrerbart løsøre kan ofte bli ansett som deler av eller tilbehør til en fast eiendom eller en annen hovedgjenstand, med den konsekvens at de rettsregler som gjelder for hovedgjenstanden, kan få betydning også for løsøret (typisk: løsøre som følger med ved salg eller pantsettelse av den faste eiendom). Undertiden blir en gruppe av løsøregjenstander behandlet som en egen enhet, dvs. et løsørekompleks (et tingsinnbegrep, *universitas rerum*) hvor de enkelte gjenstander kan bli skiftet ut og erstattet med andre. Slik er det f.eks. med pant i driftstilbehør som benyttes i næringsvirksomhet (jf. pantel. § 3-4, jf. § 5-4). Her er det mulig å utrangere foreldet produksjonsutstyr når nytt kjøpes: Panteretten omfatter driftsløsøret «slik det er til enhver tid» (pantel. § 3-4 femte ledd).⁹ Andre viktige tilfeller av tingsinnbegrep – hvor pantsettelsen skjer uavhengig av en hovedting – har vi ved pant i en motorvognpark, i landbruksløsøre eller fiskeredskaper, og især ved pant i varelager (jf. pantel. § 3-8 til § 3-11).

Sammenhengen mellom hovedgjenstand og tilbehør kan rettslig sett være mer eller mindre tett. Sjøl. § 45 gir et eksempel på svært sterk kobling, idet det med preceptorisk virkning bestemmes at panterett eller annen rettsstiftelse i skipet skal omfatte tilbehøret, samtidig som det (med noen mindre modifikasjoner) settes forbud mot særlig rettsstiftelse i tilbehøret eller en tilbehørgjenstand. Beslektede regler finnes i pantel. § 2-3 om pant i festerett, jf. også tomtfestel. § 18 første ledd, mens vi for pant direkte i fast eiendom har en ganske vidtgående kontraktsfrihet, jf. pantel. § 2-2.

En fordring (på penger eller naturalia) kan være knyttet til et dokument slik at det tales om et verdipapir eller et innløsningspapir (se f.eks. pantel. § 4-1 og § 4-2). Her er slektskapet med løsøre klart til stede: Kreditor må fysisk ha besittelsen av dokumentet for å kunne vareta sine rettigheter (se f.eks. gbl. kap. 2). For de øvrige fordringer – gjerne kalt enkle fordringer (eller endog muntlige fordringer selv om det foreligger et skriftlig fordringsgrunnlag) – er det lite slektskap med vanlig løsøre. Én fordringstype skiller seg imidlertid klart ut, nemlig de fordringer som betegnes som finansielle instrumenter (tidligere: fondsaktiver), dvs. obligasjoner og aksjer mv. som ikke har noe papirgrunnlag, men kommer til uttrykk ved registrering i et verdipapirregister, se nærmere nedenfor i § 49.6. Dette register er imidlertid ikke slik innrettet at det er naturlig å si at et finansielt instrument er blitt et realregistrert formuesgode (jf. definisjonen i pantel. § 1-1 fjerde ledd som er omtalt foran).

– fordringer

⁹ Dette prinsippet gjelder også i betydelig utstrekning for tilbehør.

Primær/sekundær rettighet

Iblant kan det være hensiktsmessig å sondre mellom primær- og sekundærrettigheter. Når f.eks. A gir B en servitutt eller en panterett over sin eiendom, er dette en primærrettighet sett fra Bs side. Normalt vil B kunne disponere rettslig over sin rett etter avtalen, og en slik disposisjon – f.eks. pantsettelse – kan vi si etablerer en sekundærrettighet. Objektet for sekundærrettighetene er altså i vårt eksempel en rettighet over fast eiendom.

Ofte, men slett ikke alltid, er rettsreglene vedrørende primær- og sekundærrettighetene likt utformet. Se således pantel. § 2-1 som under ett behandler panterett i «eiendomsrett og særlig rett i fast eiendom eller ideell del av fast eiendom». Ved pantsettelse av panterett (frem pant) i fast eiendom – som i prinsippet skulle falle inn under pantel. § 2-1 – møter vi imidlertid visse særregler, jf. især pantel. § 2-5 annet ledd om avvikende rettsvernsregler.¹⁰ Tgl. § 22 nr. 2 om panterett i negotiable pantedokument og pantedokument som er innløsningspapir,¹¹ er i samsvar med dette; merk også § 22 nr. 1 som utvider unntaket hva angår overdragelse av panterett. Gjennom disse særregler overføres visse disposisjoner vedrørende panterett til det som gjelder for fordringer (se nærmere nedenfor i § 50.27).

I eksemplet med servitutten som A stifter til fordel for B, kan vi etter omstendighetene omtale servitutten som en sekundærrettighet: As erverv av eiendomsrett er primærrettigheten; servitutten til fordel for B blir en sekundærrettighet, og Bs pantsettelse blir en tertiærrettighet. Det vesentlige i vår sammenheng er å være klar over at rettsreglene for disposisjon nr. 2 (eller 3) kan være annerledes enn i foregående ledd, fordi rettighetsobjektet ikke er det samme.

§ 1.3 Sondringen mellom statisk og dynamisk tingsrett

I nyere tid er det blitt sondret mellom statisk og dynamisk tingsrett. Også her er det tale om en praktisk oppdeling av et stort rettsstoff: Man forsøker å fellesbehandle på den ene side det som er karakteristisk for rettsforhold hvor rettighetene er etablert og er «i hviletilstand» (statisk tingsrett), og på den annen side det som er karakteristisk der rettsforhold endrer seg (dynamisk tingsrett). I *Brækhus & Hærem* (1964) s. 371 er statisk tingsrett definert som «innholdet og omfanget av eiendomsretten og de begrensede rettigheter til tingene», mens spørsmål om hvorledes disse rettigheter stiftes, hvorledes de opphører og på hvilken måte de går over fra den ene person til den annen, henregnes til den dynamiske tingsrett.

Hvilke rettigheter (hvilke beføyelser) en servitutthaver eller en sameier har i forhold til henholdsvis grunneieren og medeierne, skulle således være typiske eksempler på problemstillinger fra den statiske tingsrett. Etableringen av servituttforholdet (ved avtale, arv, ekspropriasjon, hevd mv.) og likeledes

¹⁰ Ved tvangsdekning har vi et parallelt forhold, jf. tvfbl. § 11-1 første ledd første punktum, jf. annet punktum.

¹¹ Overdragelse av elektronisk tinglyst pant kan imidlertid bare få rettsvern ved tinglysing.

overføring av en eksisterende servitutt til tredjeperson (ved avtale, arv, ekspropriasjon, hevd mv.) skulle derimot falle inn under den dynamiske tingsrett. Det samme skulle gjelde servituttens opphør, f.eks. pga. avløsning («avskipping») eller mothevd. En streng anvendelse av slike prinsipper ville imidlertid ikke være hensiktsmessig. Det ville f.eks. virke nokså rart om man i læren om sameieforhold, som klart er en del av den statiske tingsrett, ikke skulle finne noe om stiftelse, overdragelse og opphør av sameierett. På lignende vis ville det være dersom man i fremstillingen av eiendomsretten ikke skulle nevne noe om hvorledes retten kommer i stand (ved avtale, ekspropriasjon, hevd osv.).

I denne fremstilling vil det bli sondret mellom statisk og dynamisk tingsrett (jf. hhv. del B og del C), men med betydelige reservasjoner i forhold til det utgangspunkt som er antydnet ovenfor. Med dynamisk tingsrett vil det først og fremst bli siktet til:

(1) Rettsreglene for de tilfeller at «noe skjer», dvs. hvor rettigheter etableres, overdras eller opphører.

Her må det innskytes at det i noen grad er en følelsessak om en rettsendring skal rubriseres som etablering, overføring eller opphør: At en begrenset rett hevdes, kan ses som stiftelse av rett (for hevderen), men også som overføring av rett (fra grunneieren til hevderen), eller som opphør av en rett (en del av grunneierens rett går tapt). I vanlig tale vil man nok helst bruke betegnelsen *stifte* i dette tilfelle.

Overføring blir gjerne reservert for overføring av en eksisterende rettighet i dens helhet: Servitutt, panteretten osv. overføres (f.eks. selges) fra A til B. Uttrykket brukes også hvor det er en del av en rettighet som overføres, uten at det skjer noen kvalitetsendring: As servitutt overføres til både B og C. Men hvor A skiller ut en del av sin rettighet slik at den utskilte del er kvalitetsmessig forskjellig, snakker vi oftest om stiftelse (når As servitutt blir pantsatt, sier vi vanligvis at det stiftes en panterett). Vi har også situasjoner hvor det kan være nokså tilfeldig hvilket uttrykk som benyttes – f.eks.: Når festeren A fremfester til B, kan man like gjerne tale om stiftelse som overføring av rett.

Ved salg av en gjenstand *opphører* selgerens rett, men ordet benyttes vanligvis i de tilfeller hvor det ikke samtidig skjer et tilsvarende erverv for en annen – typisk: en rett går tapt ved foreldelse. Hevd – som nevnt ovenfor – er også et eksempel i denne gruppe, men for så vidt er det en tendens til å velge formulering ut fra hevderens posisjon og tale om *erverv* eller *stiftelse* av rett.

Den rettsendring som f.eks. skjer ved stiftelse av en leierett, vedrører først og fremst utleier og leietager. De rettslige spørsmål i den forbindelse hører især hjemme i den generelle lære om stiftelse av forpliktelser – i de aller fleste tilfeller i avtaleretten når det som i eksemplet gjelder leierett. Men vi kan også tenke oss leierett stiftet ved ekspropriasjon, og i så fall må vi til ekspropriasjonsretten. Dernest vil de særlige regler for vedkommende rettsforhold være av betydning, f.eks. husleieloven eller tomtfestelovens bestemmelser om stiftelse av leierett. Det er ikke meningen at alle disse reglene skal trekkes inn i den dynamiske tingsrett. Derfor vil det bli foretatt ytterligere en avgrensning etter denne retningslinje:

Grensedragning i denne bok

– *endringer*

– *tredjeperson-
problemer*

(2) Den dynamiske tingsrett vedrører især tredjepersonproblemene: Hvilke konsekvenser har en rettsendring mellom A og B i forhold til tredjeperson? Mer konkret: A selger løsøre eller fast eiendom til B, A stifter en panterett til fordel for B osv. Slike transaksjoner kan interessere tredjepersoner som er gruppert rundt A eller B. As eget erverv er kanskje tvilsomt. Er det i orden, kan det være at A f.eks. har overveiet å selge eiendommen til en tredjeperson, eller salgsprosessen kan være kommet lenger, eller endog av tredjeperson anses som gjennomført, idet A selger til B. Hva blir her rettsforholdet mellom B og tredjeperson? Eller A reverserer et kjøp ved å påberope seg mislighold fra Bs side. Kan f.eks. Bs kreditorer motsette seg dette? Stikkordene i disse og en lang rekke beslektede tilfeller er *rettsvern* og *beslagsrett*: Har f.eks. tredjeperson i det første eksempel fått rettsvern for sitt erverv? I det annet eksempel kan problemet formuleres som et spørsmål om Bs kreditorer har beslagsrett (men det kan også formuleres som et spørsmål om selgeren A har i behold sitt stansningskrav / sitt krav på å holde kjøpsgjensstanden tilbake, eventuelt til å ta den tilbake).

*Dynamisk
tingsrett –
sammenfatning*

Sammenfattende kan vi si at den dynamiske tingsrett omhandler rettighetsendringer og forholdet til tredjeperson. Ofte vil problemene vis-à-vis tredjeperson komme på spissen umiddelbart i tilknytning til rettighetsendringen: Løsøregjenstanden som A har solgt til B, viser seg å være solgt også til tredjeperson eller å være beslaglagt av en kreditor. Men konflikten kan også tenkes aktualisert lang tid etterpå, f.eks. der Bs erverv av en servitutt over As eiendom ikke blir tinglyst, og A går konkurs en del år senere.

Hovedproblemene i den dynamiske tingsrett er således hvorledes B – som avleder rett fra A – skal oppnå beskyttelse mot:

- den person som A – i hvert fall tilsynelatende – utleder sin rett fra (hjemmelpersonen)
- personer som også utleder sin rett fra A (suksessorer). Det kan være tale om avtaleerververe eller kreditorer som har tatt beslag i tingen eller mener seg berettiget til å gjøre det.

Problemstillingene kan være aktuelle ved mange typer erverv for B, særlig der B har ervervet sin rett til tingen ved avtale, der B som kreditor har tatt beslag i den, og der B har arvet den.

Dette er kun en grov skisse som vil bli nærmere utviklet i del C.

*Inter partes-
forholdet*

Forholdet mellom dem som er direkte berørt av rettighetsendringen (selgeren og kjøperen, debitor og utleggstageren osv.), faller etter dette utenom den dynamiske tingsrett. Men det er likevel en sammenheng: Når f.eks. en fast eiendom overdras fra A til B, vil det normalt kunne sondres mellom en rekke faser i rettighetsoverføringen fra A til B. Slik vil det være også i mange andre tilfeller av rettighetsoverføring – ikke bare hvor overføringen skjer i henhold til avtale. Løsningen på tredjepersonkonfliktene vil

kunne avhenge av hvor langt rettighetsoverføringen er kommet, men ikke nødvendigvis slik at det er samme fase som er avgjørende for alle typer av tredjepersonkonflikter. Som en bakgrunn er det derfor naturlig å si litt også om inter partes-reglene ved rettighetsovergang (jf. nedenfor i § 2.5).

§ 1.4 Den offentlige retts betydning

Den tradisjonelle oppdeling av jussen i offentlig og privat rett har spilt en viktig rolle. Ser vi bort fra sanksjonssystemet – først og fremst reglene om tvangsfullbyrdelse – kan det være gode grunner også i dag for å holde privat og offentlig rett hver for seg: De begrensninger i eierrådigheten som følger av planlovgivning, av konsesjonslov og jordlov mv., adskiller seg på mange måter fra de begrensninger som utspringer av avtaler om negative servitutter, utparsellerings- og pantsettelsesforhold mv. Men i enkelte henseender er sontringen blitt tillagt for stor vekt. Man har undertiden tapt av syne at det dreier seg om systematikk, ikke om rettslige barrierer. I tingsretten fører det galt av sted hvis det opereres med vanntette skott mellom privat og offentlig rett, og i særdeleshet gjelder dette for fast eiendoms rettsforhold. Utnyttelsen av fast eiendom beror på et mangfold av regler; det fulle rettslige bilde får man først ved å ta så vel de privatrettslige som de offentligrettslige regler i betraktning. En omtale f.eks. av salg av tomtegrunn uten å ta matrikkellov, jordlov og konsesjonslov i betraktning, vil kunne bli nokså urealistisk.

I denne fremstilling er hovedvekten lagt på de regler som tradisjonelt anses å være privatrettslige; enkelte viktige offentligrettslige forhold blir imidlertid omtalt underveis – og dertil er det i slutten av del B, som omhandler den statiske tingsrett, gitt en noe bredere fremstilling av noen sentrale offentligrettslige regler, se kap. X.

*Sontringen
privat/offentlig
rett*

§ 1.5 Plan for den videre fremstilling

Den videre fremstilling faller i to hoveddeler: Del B Statisk tingsrett og Del C Dynamisk tingsrett. Begrepet eiendomsrett er av grunnleggende betydning for begge, og det omtales derfor her i Del A (se § 2 nedenfor).

Del B faller i åtte kapitler. Først redegjøres det i kap. II for hva som er fast eiendom, og for fast eiendoms grenser. I de påfølgende kap. III til VII omtales reglene for sameie, servitutter, tomtefeste og hevd samt naborettens regler. Kap. VIII kaster i visse henseender lys over eiendomsrettens vern: Hva kan eieren gjøre når hans eiendom blir utnyttet på uberettiget måte? I kap. IX omtales allemannsrettigheter og allmenningsrettigheter. Endelig gis det i det avsluttende kap. X en oversikt over en del viktigere offentligrettslige regler som setter rammer for eierens eller rettighetshaverens råderett, især over fast eiendom.

Del C om den dynamiske tingsrett faller i syv kapitler. Etter en problem-presentasjon (kap. XI) kommer en redegjørelse for de rettighetsregistre som

Oversikt

*– den statiske
del*

*– den
dynamiske del*

måtte være av betydning (kap. XII) – med hovedvekt på grunnboken. Deretter drøftes den rettslige stilling der det foreligger konkurrerende rettighetshavere – sett med arvingens, omsetningsserverens og kreditorenes øyne (kap. XIII til XV). Så følger et særlig kapittel om en del av de spørsmål som frivillig gjeldsforhandling og forhandling om tvangsakkord kan gi foranledning til (kap. XVI). Avslutningsvis er det et tilleggskapittel XVII om opptrinns-, opplånings- og prioritetsvikelsesspørsmål med særlig sikte på panteretten.

§ 2 Eiendomsrett og begrensede rettigheter

§ 2.1 Innledning

Eiendomsrett – ikke et entydig ord

I den alminnelige politiske og økonomiske debatt er eiendomsrett et viktig begrep. Det kan imidlertid ha nokså skiftende innhold, avhengig av hvem som bruker det, og i hvilken sammenheng det forekommer. Innen jussen er eiendomsrett et fundamentalt begrep, men også her har det vært betydelig uklarhet. Dette har ikke bare sin årsak i svak analyse, men også i reell uenighet om hvilke fenomener begrepet omfatter eller bør omfatte, og hvilke rettsvirkninger det har at A betegnes som eier av et bestemt gode. Her vil det ikke bli tale om noen dyperegående analyse av eiendomsrettsbegrepet i historisk og nåtidig perspektiv.¹² Siktetpunktet er ganske enkelt å gi en rede-gjørelse for hvorledes begrepet eiendomsrett vanligvis brukes i dag som et hensiktsmessig verktøy for det praktiske livs jurister.¹³

Hva innebærer det å være eier?

Eiendomsrettens objekt er omtalt foran i § 1.3, og vil bli nærmere utredet i kap. II for fast eiendom. Det gjenstående og helt sentrale spørsmål er: Hva innebærer det å være eier?

Svaret vedrører forholdet til det offentlige (samfunnet), og forholdet til private interesser. I den private sektor kan det reises spørsmål om det er flere som bør betegnes som eiere, eventuelt på hvilket grunnlag en eller flere utpekes som eiere mens de øvrige interesserte må nøye seg med å bli benevnt som rettighetshavere.

Enhver kan være eier

Kan enhver – naturlig eller juridisk person – være eier? Det prinsipielle svar er ja. Naturlige personer, myndige eller umyndige, kan ha eierposisjon. På tilsvarende vis er det med sammenslutninger; en fast eiendom kan f.eks.

12 En fin oversikt over utviklingen finnes i *Lid*, *Eiendomsrett og bruksrett*, Norsk tidsskrift for jordskifte og landmåling 1959 s. 267 flg., også i Jussens Venner Serie Q (1959) s. 2–31. Se videre *G. Sandvik*, *Europeisk rettshistorie i mellomalderen*, Jussens Venner 1989 s. 201 flg., især s. 230 flg. Om eiendomsrettshistorien fra 1600-tallet, se *Sevatal*, *Eiendomshistorie. Hovudlinjer i norsk eiendomshistorie fra 1600-talet fram mot nåtida* (red. Sky og Berge, 2017).

13 For en kortfattet oversikt over den teoretisk/filosofiske debatt om eiendomsrett, se *Stavang & Stenseth* (2016) s. 23–26.

TINGSRETT beskriver først og fremst reglene som omhandler retten til å råde over fysiske ting. Bokens første del omfatter særlig ene- og sameierett til fast eiendom, blant annet reglene om grenser og andre nabospørsmål. Viktige rettighetstyper som tomtefeste og servitutter er gitt bred omtale. Videre er det kapitler om allemannsrett og allmenningsrett, og om offentlig kontroll med fast eiendom. Andre del gjelder tredjepersonkonflikter om fast eiendom, løsøre og fordringer: Når er for eksempel kjøper beskyttet mot konkurrerende erverv (dobbeltsalg mv.) eller kreditorbeslag?

Siden forrige utgave kom i 2016, har vi både fått en rekke lovendringer og viktige dommer som har nødvendiggjort betydelige omskrivninger. Samtidig er teksten kritisk gjennomgått.

THOR FALKANGER (f. 1934) er professor emeritus i rettsvitenskap ved Universitetet i Oslo. Av hans utgivelser kan nevnes *Tvangsfullbyrdelsesloven med kommentarer* (4. utg. 2008, med Hans Flock og Thorleif Waaler), *Allmenningsrett* (2009), *Odelsoven* (5. utg. 2011, med Ola Rygg og Oluf Skarpnes), *Landbruksrett* (2013), *Introduksjon til panteretten* (2. utg. 2013), *Fast eiendoms rettsforhold* (5. utg. 2016) samt en rekke lovkommentarer, blant dem *Grannelova* (2020), *Servituttilova* (2020) og *Fiskesalagslova* (2021).

AAGE THOR FALKANGER (f. 1965) er høyesterettsdommer. Han har tidligere blant annet vært lagdommer, professor i rettsvitenskap ved Universitetet i Tromsø og sivilombudsmann. Han har skrevet *God tro* (doktoravhandling, 1999), *Lagmann og lagting i Hålogaland gjennom 1000 år* (2007) og *Maritime Casualties and Intervention* (2011).

 Universitetsforlaget

ISBN 978-82-15-04826-0



9 788215 048260