

CHRISTOFFER NICOLAISEN
CAMILLA SØNDERLAND SKJØNBERG
NICHOLAS GIVERHOLT

Fast eiendom

i et nøtteskall



GYLDENDAL

FAST EIENDOM

I ET NØTTESKALL

CHRISTOFFER NICOLAISEN
CAMILLA SØNDERLAND SKJØNBERG
NICHOLAS GIVERHOLT

FAST EIENDOM

I ET NØTTESKALL



GYLDENDAL

© Gyldendal Norsk Forlag AS 2022

1. utgave, 1. opplag 2022

ISBN 978-82-05-56353-7

Omslagsdesign: Kristin Berg Johnsen

Illustrasjoner: Nils Fredrik Wisløff-Høgestøl

Sats: Type-it AS, Trondheim 2022

Brødtekst: Minion 10/14,5 pkt

Papir: 90 g Amber Graphic

Trykk: Andvord Grafisk, Norge 2022

Alle henvendelser om boken kan rettes til

Gyldendal Akademisk

Postboks 6730 St. Olavs plass

0130 Oslo

www.gyldendal.no/akademisk

akademisk@gyldendal.no

Det må ikke kopieres fra denne boken i strid med åndsverkloven eller avtaler om kopiering inngått med KOPINOR, interesseorgan for rettighetshavere til åndsverk. Kopiering i strid med lov eller avtale kan medføre erstatningsansvar og inndragning og kan straffes med bøter eller fengsel.

Alle Gyldendals bøker er produsert i miljøsertifiserte trykkerier. Se www.gyldendal.no/miljo

Forord

Denne boken er ment som innledende og samlet innføring i hovedtemaene innenfor fagområdet eiendomsrett, også kjent som *fast eiendoms rettsforhold*. Tradisjonelt hører fagområdet til *tingsretten*, altså de rettsreglene som regulerer materielle ting – typisk fast eiendom og løsøre. At fagområdet kalles fast eiendoms rettsforhold, er nettopp for å synliggjøre skillet mellom spørsmål knyttet til hus, hytter, bygninger osv. på den ene siden og spørsmål knyttet til bilder, telefoner, klær osv. på den andre siden. Selv om boken retter seg mot fast eiendoms rettsforhold, vil enkelte kapitler gjelde områder i tingsretten som er felles for fast eiendom og løsøre, slik som kapittelet om sameie.

I boken beskrives i hovedsak den *statiske* tingsretten, altså der hvor eierskap og øvrige rettigheter i eiendommen allerede finnes. Reglene om stiftelse og opphør av rettigheter, rettsovergang og hva som skjer når rettigheter kolliderer, hører til den *dynamiske tingsretten*. Disse reglene behandles i mindre grad her. Det samme gjelder offentligrettslige regler som omhandler myndighetskontroll av eierskap og bruk av eiendom, slik som plan- og bygningsretten, konsesjons- og jordlovgivning og annen særlov-givning. For en nærmere innføring i tingsretten som en helhet

vises det til mer dyptpløyende litteratur som Thor Falkanger og Aage Thor Falkangers *Tingsrett* (8. utg., 2016) og Endre Stavang og Geir Stenseths *Fast eiendoms tingsrett* (2016). I denne Nøtteskallserien vil vi også særlig få anbefale Marianne Reusch' *Plan- og bygningsrett i et nøtteskall* (2019), Ernst Moes *Tinglysning i et nøtteskall* (2019) samt Johannes Meyer-Myklestad (red.) mfl. sin *Entrepriserett i et nøtteskall* (2018) som kompletterende litteratur.

Denne boken er blitt til over en lang og urolig periode preget av blant annet koronapandemi, barnefødsler og jobbskifter, og er basert på kursserien Nattuglene som Deloitte Advokatfirma holder hvert år for førsteårsstudenter ved Universitetet i Oslo. Forfatterne ønsker å rette en stor takk til Gyldendal Akademisk for å ha utvist tålmodighet i skriveperioden og til professor Geir Stenseth for grundig vurdering av manuset. Advokat Thorvald Nyquist og advokatfullmektiger Lavrans Tveito Spiteri og Anniken Meuche Henriksen har bidratt med kritiske skrånblikk og gode faglige innspill. Advokat Knut-Olaf Skarvang har skrevet avsnittet om tomtefeste i bokens kapittel 4, noe vi er ham stor takk skyldig for. Til sist takkes våre bedre halvdel for livsvisdom og støtte underveis. Vi er ydmyke for alle feil og mangler i boken, som vi alene bærer ansvaret for.

Oslo, 1. desember 2021

Christoffer Nicolaisen
Camilla Sønderland Skjønberg
Nicholas Giverholt

Innhold

KAPITTEL 1 INNLEDNING	11
1.1 Generelt om eiendom	12
1.2 Eiendomstyper	14
1.3 Begrepet eiendomsrett	19
1.4 Faktisk og juridisk rådighet	22
1.5 Hjemmel og eierskap	24
1.6 Eiendomsrett og allemansrett	26
KAPITTEL 2 REGISTRERING AV EIENDOM	29
2.1 Innledning	29
2.2 Identifikasjon av eiendom	29
2.3 Registre for fast eiendom	32
2.4 Opprettelse av nye enheter	35
2.5 Rettsvirkning av tinglysning	37
KAPITTEL 3 GRENSE	40
3.1 Innledning	40
3.2 Nabogrenser	42
3.2.1 Nabogrenser på land	42
3.2.2 Nabogrenser i vassdrag	43
3.3 Avgrensning av eiendommens utstrekning	46
3.3.1 Grenser mot sjø	46
3.3.2 Store innsjøer	49
3.3.3 Eiendomsgrenser oppover og nedover	50
3.3.4 Grenser under bakken	51
3.3.5 Grenser over bakken	55

8 INNHOLD

KAPITTEL 4 ERVERV AV EIENDOM OG RETTIGHETER	59
4.1 Innledning	59
4.2 Fullstendige og begrensede erverv	61
4.3 Erverv på bakgrunn av avtale, bytte og gave	62
4.4 Tomtefeste	65
4.4.1 Innledning	65
4.4.2 Tomtefestelovens historikk og omfang	66
4.4.3 Festeavgiften	69
4.4.3 Fremfeste og salg av festetomt	72
4.4.4 Forlengelse av festeforholdet	73
4.4.5 Innløsning av festetomter	74
4.4.6 Et regelverk under utvikling	75
4.5 Ekspropriasjon	75
4.5.1 Innledning	75
4.5.2 Ekspropriasjon etter oreigningslova	76
4.5.3 Ekspropriasjon etter plan- og bygningsloven	81
4.5.4 Nærmere om kravet til gjennomføringsvedtaket	84
4.5.5 Hva om grunneier selv ønsker å gjennomføre planen?	84
4.5.6 Utmåling av erstatning	85
4.6 Ekspropriasjon av veirett	86
4.6.1 Offentlige og private veger	87
4.6.2 Forholdet til plan- og bygningsloven	89
KAPITTEL 5 HEVD	90
5.1 Innledning	90
5.2 Rettsgrunnlag	93
5.3 Vilkårene for hevd	94
5.3.1 Som sin egen / som om han var bruksrettshaver	95
5.3.1.2 Hevd av bruksrettigheter	97
5.3.1.3 Hva er hevdet?	99
5.3.2 Aktsom god tro	102
5.3.2.1 God tro må bygge på et utgangspunkt for villfarelsen	105
5.3.3 Positiv kunnskap om egen rettighetssituasjon	109
5.3.4 Hevdstid	110
5.4 Mothevd og frihevd	113
5.5 Kort om tålt bruk	114

KAPITTEL 6 SERVITUTTER	116
6.1 Innledning	116
6.2 Hvordan servitutter oppstår	118
6.3 Hvordan innholdet i servituten fastlegges	119
6.4 Endring og bortfall av servitutter	124
6.4.1 Innledning	124
6.4.2 Vilkårene for omskiping	124
6.4.2.1 Omskiping etter særlovgivningen	127
6.4.3 Vilkårene for avskipning	128
6.4.4 Vederlag for omskiping og avskipning	129
6.4.5 Opphør på andre rettsgrunnlag	130
KAPITTEL 7 NABORETTEN	132
7.1 Innledning	132
7.2 Hvem er nabo?	133
7.3 Den naborettslige tålegrensen	135
7.3.1 Innledning	135
7.3.2 «Noko» – forholdet som strider mot tålegrensen ..	136
7.3.3 Skade eller ulempe	137
7.3.4 Urimelig eller unødvendig	139
7.3.4.1 Handlingsalternativer	139
7.3.4.2 Ventelig	140
7.3.4.3 Offentligrettslige forhold	143
7.3.5 Oppsummering	144
7.4 Granneskjønn og nabovarsel	144
7.5 Litt om trær	146
7.6 Skadebot og retting ved brudd på granelova	147
7.6.1 Erstatning ved brudd på tålegrensen mv.	148
7.6.2 Retting av tålegrensestridige ulemper og skader ...	151
KAPITTEL 8 SAMEIE	154
8.1 Innledning	154
8.2 Når kommer sameieloven til anvendelse?	155
8.3 Hvordan sameiebrøken fastlegges	157
8.4 Salg, bortleie og forkjøpsrett	159
8.5 Skillet mellom personlig sameie og realsameie	160
8.6 Bruk og utnytting av sameietingen	161
8.7 Utløsning av en sameier	163
8.8 Vedlikehold og drift i sameiet	165
8.9 Styring av sameiet	168
8.10 Oppløsning av sameiet	169

10 INNHOLD

8.11 Andre vanlige sameieformer i fast eiendom	172
8.11.1 Eierseksjonssameier	172
8.11.2 Borettslag	173
8.11.3 Obligasjonsleiligheter og aksjeboligsameier	174

KAPITTEL 9 EIENDOMSRETTENS

KONSTITUSJONELLE OG SEMIKONSTITUSJONELLE

VERN	175
------------	-----

9.1 Innledning	175
9.2 Grunnloven § 105	178
9.3 Hva er et «inngrep» i fast eiendom?	180
9.4 Noen andre grunnlovsbestemmelser med betydning for fast eiendom	182
9.5 EMK tilleggsprotokoll 1 artikkel 1	184
9.6 Særlig om «rådgighetsinnskrenkninger»	186
9.7 Særlig om tomtefeste og menneskerettigheter	188

KILDER	191
--------------	-----

FORSKRIFTER	192
-------------------	-----

LOVER	193
-------------	-----

DOMMER	200
--------------	-----

STIKKORDREGISTER	203
------------------------	-----