

KIRSTI STRØM BULL
NIKOLAI K. WINGE

FAST EIENDOMS RETTSFORHOLD

3. UTGAVE



Universitetsforlaget

Fast eiendoms
rettsforhold

Kirsti Strøm Bull og Nikolai K. Winge

Fast eiendoms rettsforhold

KORT FORKLART

3. UTGAVE

UNIVERSITETSFORLAGET

© Universitetsforlaget 2023

1. utgave 2009 (med tittelen *Fast eiendoms rettsforhold – kort og godt*)

2. utgave 2015

ISBN 978-82-15-05470-4

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: Stian Hole

Sats: ottaBOK

Trykk og innbinding: Aksell

Boken er satt med: Sabon LT Std 10/15

Papir: 100 g Amber Graphic 1,25



FORORD TIL FØRSTE UTGAVE

Faget Fast eiendoms rettsforhold er et komplekst rettsområde. Boken du nå holder i hånden, gir en *innføring* i faget slik det er beskrevet i læringskravene for 1. avdeling til master i rettsvitenskap ved Det juridiske fakultet i Oslo. Boken erstatter på ingen måte læreboken i faget, men er ment å være en oversikt som kan leses før man går dypere inn i studiet av rettsområdet. Rettigheter knyttet til fast eiendom reguleres gjennom en rekke bestemmelser spredt rundt i lovverket. Dette innebærer at mange synes det er vanskelig å få grep om stoffet, og vårt formål med boken er å gi leseren en «mykere» tilnærming til rettsområdet. Rettsspørsmål knyttet til fast eiendom tror vi er lettere å forstå hvis man har et bilde av hvordan de fremstår. Av den grunn har vi flere steder brukt tegninger for å visualisere de temaene som behandles.

Vi håper at denne boken vil være til nytte også for andre enn studenter, og gjør oppmerksom på at lovene det er henvist til, finnes på www.lovdata.no.

Oslo, mars 2009

Kirsti Strøm Bull og Nikolai K. Winge

FORORD TIL ANDRE UTGAVE

Ettersom fast eiendoms rettsforhold reguleres gjennom en rekke bestemmelser spredt rundt i lovverket, vil det stadig gjennomføres små og store lovendringer. Andre utgave av denne boken er primært en ajourføring av de lovendringer som har blitt gjennomført siden første utgave. Dette gjelder blant annet matrikelloven, naturmangfoldloven og mineralloven.

Oslo, april 2015

Kirsti Strøm Bull og Nikolai K. Winge

FORORD TIL TREDJE UTGAVE

Innen fast eiendoms rettsforhold maler jussens kvern langsomt. Det er med andre ord tale om et nokså statisk rettsområde. Som du vil se, er mange lover og rettsavgjørelser som behandles i denne boken, av eldre dato. Samtidig blir det av og til vedtatt lovendringer, og det kommer nye, prinsipielle rettsavgjørelser. Den tredje utgaven av denne boken har innarbeidet de lovendringer som har blitt vedtatt siden forrige utgave. I tillegg er enkelte avgjørelser fra Høyesterett tatt inn.

Oslo, november 2022

Kirsti Strøm Bull og Nikolai K. Winge

INNHOOLD

FORORD TIL FØRSTE UTGAVE	5
FORORD TIL ANDRE UTGAVE	6
FORORD TIL TREDJE UTGAVE	7
1 INNLEDNING	13
1.1 Hva er fast eiendom?	13
1.2 Identifisering av fast eiendom	14
2 FAST EIENDOMS GRENSER	16
2.1 Nabogrenser	17
2.2 Yttergrensene	22
3 DEN RETTSLIGE INNDELINGEN AV FAST EIENDOM	29
3.1 En eiendom angis med gårds- og bruksnummer	29
3.2 Tinglysing	31
3.3 Fradeling av fast eiendom	33
4 EIENDOMSRETT TIL OG BEGRENSETE RETTIGHETER	
I FAST EIENDOM	36
4.1 Ulike eierforhold til fast eiendom	36
4.2 Begrensninger i den fulle eiendomsretten	37
4.3 Allmenninger	41
4.3.1 Bygdeallmenninger	42

INNHOLD

4.3.2	Statsallmenninger	44
4.4	Finnmarkseiendommen	45
4.5	Retten til reindrift	47
4.6	Allemannsrett	49
5	DET OFFENTLIGES REGULERING AV FAST EIENDOM	54
5.1	Innledning	54
5.2	Ekspropriasjon	54
5.3	Ervervskonsesjon	58
5.4	Vern av hensyn til naturen	60
5.5	Kulturminnevern	62
5.6	Plan- og bygningsloven	63
6	ERVERV AV EIENDOMSRETT OG ANDRE RETTIGHETER I FAST EIENDOM	73
6.1	Ulike ervervs måter	73
6.2	Dobbelt suksesjon	76
6.3	Hjemmelsmannskonflikt	79
7	HEVD OG ALDERS TIDS BRUK	82
7.1	Vilkårene for å hevde eiendomsrett eller bruksrett	83
7.1.1	Kravet til rådighet	84
7.1.2	Kravet til hevdstid	88
7.1.3	Kravet til god tro	90
7.2	Avbrytelse av hevd	91
7.3	Hevdens virkninger	92
7.4	Et eksempel fra rettspraksis	94
7.5	Mothevd og frihevd	99
7.6	Nærmere om alders tids bruk	102

8	SERVITUTTER	105
8.1	Innledning	105
8.2	Positive servitutter	107
8.2.1	Stiftelse av positive servitutter	108
8.2.2	Den positive servituttens innhold og omfang	109
8.2.3	Endrete forhold og virkningen på den positive servitutten	110
8.2.4	Endring av den positive servitutten	113
8.2.5	Overdragelse av en positiv servitutt	115
8.3	Negative servitutter	117
8.3.1	Særlig om endrete forhold	120
9	NABORETTLIGE RÅDERETTSBEGRENSNINGER	123
9.1	Innledning	123
9.2	Hvem omfattes av grannelovens regler?	124
9.3	Nærmere om granneloven § 2	126
9.3.1	Krav til skade eller ulempe	126
9.3.2	Unødvendig skade eller ulempe	127
9.3.3	Urimelig skade eller ulempe	129
9.3.4	Bestemmelsen i § 2 fjerde ledd	133
9.4	Særlig om trær	134
10	SAMEIE I FAST EIENDOM	137
10.1	Innledning	137
10.2	Hvordan sameie dannes, og eierandelens størrelse	138
10.3	Inntekts- og utgiftsfordeling	140
10.4	Den enkeltes faktiske rådighet over sameieeiendommen	141
10.5	Den enkeltes juridiske rådighet over sameieeiendommen	144

INNHOLD

10.6 Flertallsvedtak	145
10.7 Oppløsning av sameie	148
11 TOMTEFESTE	150
11.1 Innledning	150
11.2 Inngåelse av festeavtale	152
11.3 Nærmere om innholdet av tomtefeste	152
11.3.1 Festetidens lengde	152
11.3.2 Festerens rett til å råde over tomten	153
11.4 Festeavgift	154
11.5 Innløsning og forlengelse av tomtefeste	156
11.5.1 Festerens rett til innløsning	156
11.5.2 Festerens rett til forlengelse av festet	157
11.5.3 Bortfesterens rett til innløsning og forlengelse	159
11.5.4 Innløsningssummen	159
FORKORTELSER	161
LOVREGISTER	162
DOMSREGISTER	172
STIKKORDREGISTER	174

1 INNLEDNING

1.1 HVA ER FAST EIENDOM?

Begrepet «fast eiendom» vil få de fleste av oss til å tenke på hus, hytter og andre bygninger. Begrepet har imidlertid et bredere meningsinnhold. Når vi i en rettslig sammenheng snakker om fast eiendom, omfatter det:

1. Selve grunnen, dvs. en del av jordoverflaten. Det gjelder også grunn dekket av vassdrag eller sjø.
2. Deler av grunnen som sand, grus, trær og planter.
3. Anlegg som er fast forankret på eller i grunnen. Det vil være byggverk som hus, broer, demninger, brygger, kraft- og telemaster og andre permanente anlegg. Også anlegg under grunnen som vann- og kloakkledninger, tunneler, garasjer og lignende er å regne som fast eiendom.

Fast eiendom omfatter med andre ord en rekke forhold. Fellesnevneren er at det er snakk om objekter med permanent tilknytning til grunnen. Gjenstander som kun midlertidig er forbundet med grunnen, regnes ikke som fast eiendom. For eksempel vil en flyttbar heisekran falle utenfor begrepet. Dette er å regne som en løsøre-gjenstand.

Det er stor variasjon i hva som regnes som løsøre. Store gjenstander som skip og fly og små gjenstander som en penn eller en bok er alle å regne som løsøre.

Det kan være visse gråsoner mellom hva som er fast eiendom, og hva som er løsøre: Materiale som kjøpes til reparasjon av en bygning, er løsøre, men når reparasjonen er gjort, er materialene blitt en del av den faste eiendommen. Når har overgangen fra løsøre til fast eiendom skjedd i dette tilfellet? Svaret beror på en konkret vurdering av gjenstandens tilknytning til grunnen. Et hus er fast eiendom, men blir huset revet, er materialene løsøre. Mobile hus som anleggsbrakker, campingvogner og lignende er løsøre. Avling på marken og skog på rot er fast eiendom, men den innhøstete avlingen og trær som er hugget ned, er løsøre. Grus og stein som blir hentet ut av grunnen, blir løsøre.

Å fastslå grensen mellom fast eiendom og løsøre er viktig i juridisk sammenheng. På en rekke områder gjelder det forskjellige regler for fast eiendom og løsøre. Som eksempel kan det vises til reglene for kjøp og salg. For kjøp og salg av *løsøre* gjelder kjøpsloven av 13. mai 1988 nr. 27 og forbrukerkjøpsloven av 21. juni 2002 nr. 34. For kjøp og salg av *fast eiendom* gjelder lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

1.2 IDENTIFISERING AV FAST EIENDOM

Som vist ovenfor kan en løsøregjenstand flyttes på. Kjøper man en bok eller bil, flyttes gjenstanden fra selger til kjøper. Fast eiendom kan ikke flyttes på, og overlevering må skje på en annen måte enn ved overdragelse av løsøre. Mens løsøre normalt er lett å identifisere med det blotte øye, for eksempel en bil, kan det være vanskeligere å identifisere omfanget av den faste eiendommen som selges. Dette gjelder spesielt ved omsetting av større eiendommer i distriktene. Hvor stor del av marken hører med til den konkrete eiendommen, og hvor går grensen til naboen? For å løse slike problemer har man lang tradisjon for å

identifisere den faste eiendommen gjennom rettslig registrering i form av gårds- og bruksnummer og ved fastsettelse av grenser i terrenget og på kartet.

Gårdsnummer forkortes *gnr.*, og bruksnummer forkortes *bnr.* Gårdsnummer og bruksnummer skal forklares nærmere nedenfor under punkt 3.1.

Kommunenr: 3007 RINGERIKE	
Gnr: 1 Bnr: 980	
HJEMMELSOPLYSNINGER	
Hjemmelshavere	
679866 26/12/2007	HJEMMEL TIL GRUNN VEDERLAG: 500.000 MARTE KIRKERUD

Figur 1.1 Grunnboksbladet over eiendom gnr. 1 bnr. 980 i den elektroniske grunnboken.

Enhver fast eiendom er registrert i tinglysingsregisterets grunnbok. Av eksempelet over fremgår det at Marte Kirkerud er eier av eiendommen, og at hun kjøpte den ved skjøte i 2007 for kr 500 000. Hver kommune har et eget nummer. Her står oppført kommunenr. 3007, og det viser at eiendommen ligger i Ringerike kommune.

En eiendoms grenser angir det fysiske omfanget av en bestemt eiendom. Eiendommen her har den rettslige betegnelsen gnr. 1 bnr. 980, men det fremgår ikke av grunnboken hva som er eiendommens fysiske omfang. Hvordan man identifiserer en fast eiendoms grenser, er tema i det følgende.

2 FAST EIENDOMS GRENSER

Det er av flere grunner viktig å identifisere en fast eiendoms grenser. Den viktigste grunnen er at eiendommens grenser har betydning for grunneierens rådighet over eiendommen. Det dreier seg her om rådighet av *faktisk* og *juridisk* art.

Den faktiske rådigheten innebærer at en grunneier kan iverksette tiltak eller foreta endringer på egen grunn. En grunneier ønsker for eksempel å hugge et tre, bygge et uthus eller sette opp en bom eller et gjerde for å hindre andres ferdsel på eiendommen. I kraft av eiendomsretten har en grunneier større handlefrihet på egen eiendom enn over andres eiendom. Samtidig er ikke denne faktiske råderetten uten begrensninger. For det første kan andres privatrettslige rettigheter sette begrensninger for hva som er tillatt å gjøre på egen grunn. Dette skal vi komme tilbake til senere når vi behandler servituttloven i kapittel 9 og naboloven i kapittel 10. For det andre krever de fleste utbyggingstiltak søknad og tillatelse etter offentligrettslig lovgivning. Dette skal vi se nærmere på når vi i kapittel 5 gjør rede for offentlig regulering av fast eiendom.

Den juridiske rådigheten innebærer at grunneieren disponerer rettslig over den faste eiendommen. Grunneieren har rett til å selge sin eiendom, pantsette den, leie ut hele eller deler av den samt gi andre personer særlige rettigheter på eiendommen. For den som inngår slike avtaler med grunneieren, er det en vesentlig premiss at eiendommens grenser er klart identifiserbare.

Når man skal klarlegge grensene til en fast eiendom, er det snakk om ulike grensespørsmål. Det første og det mest praktiske grensespørsmålet er grensen mot naboeiendom. Det andre grensespørsmålet gjelder eiendommens grenser oppad i luften og grenser nedad i grunnen. For eiendom som ligger ved saltvann, er det også en yttergrense ut i sjøen. Disse ulike grensespørsmålene behandles i det følgende.

2.1 NABOGRENSER

Grensen mellom to eiendommer, for eksempel grensen mellom eiendommen gnr. 1 bnr. 980 og eiendommen gnr. 1 bnr. 981 kalles en *nabogrense*. Denne grensen er det viktig å få fastslått for å unngå konflikter med naboen om hvor eiendomsgrensen går.

Når en tomt blir skilt ut fra en annen eiendom, er det krav om oppmåling av eiendommen. Lov om egedomsregistrering (matrikkelloven) av 17. juni 2005 nr. 101 oppstiller i § 6 og § 7 krav om oppmåling og fastsettelse av eiendommens grenser. Bestemmelser om oppmålingsforretning finner vi i lovens kapittel 7. Grensen for den nye eiendommen blir da avmerket på kart og i terrenget. Fradeling av fast eiendom blir behandlet nærmere under punkt 3.3.

I de fleste tilfeller vil det ikke være problemer med å se hvor grensen til naboeiendommene går. I tettbebygde strøk er det ofte satt opp gjerder eller hekker som klart adskiller tomtene fra hverandre.

I andre tilfeller kan det være vanskeligere å avklare hvor nabogrensene er trukket. Dette gjelder særlig eldre og store eiendommer i distriktene, hvor kartfestingen skjedde under mindre presise forhold. Merkingen i terrenget er heller ikke alltid lett å finne. Det ble kanskje slått inn et merke i et tre eller

en stein som for lengst er borte. Et gjerde ble satt opp for å angi grensen, men gjerdet har falt ned, og uenighet om grensen kan lett oppstå ved oppsetting av nytt gjerde. Slike tvister om gamle grenser er ikke uvanlig.

Hvis det er en elv eller innsjø mellom eiendommene, kan det lett oppstå usikkerhet om hvor grensen går mellom eiendommene. Elver og innsjøer, samt grunnen i slike, kan også være underlagt privat eiendomsrett. Men i vann er det ikke praktisk med fysisk merking av eiendomsgrensene. Vassdragsloven av 15. mars 1940 nr. 3 har derfor detaljerte regler om hvor eiendomsgrensene skal trekkes.

Enkelte vil undre seg over hvorfor man har slike detaljerte lovbestemmelser for å fastslå grensedragningen i elver og innsjøer. Men et faktum er at slike grensespørsmål har stor praktisk betydning. Det knytter seg store eiendomsinteresser til elver og innsjøer grunnet fiskerettigheter og annen bruksrett. I tillegg ligger det store økonomiske interesser i eierskap til vassdrag i form av vassdragsutbygging til kraftproduksjon.

Er det en elv eller bekk som danner grensen, er ikke elven eller bekken noe slags «ingenmannsland» mellom eiendommene. Grensen mellom de to eiendommene går etter den såkalte *djupålen*, dvs. den dypeste rennen i elven eller bekken, jf. vassdragsloven § 2, se figur 2.1 nedenfor.

Ifølge § 2 går grensen langs djupålen kun der et annet grenseforhold ikke følger av særlig hjemmel, dvs. at en annen grense er avtalt eller følger av hevd eller alders tids bruk (om hevd og alders tids bruk, se nedenfor i kap. 7). Det kan være at de to eiendommene en gang var én stor eiendom. Da eiendommen ble delt, satte eieren av hovedbruket som vilkår at grensen i elven

I DENNE BOKEN gir forfatterne en innføring i faget fast eiendoms rettsforhold. Tanken er at studentene kan lese boken før de går løs på selve pensum, og dermed få en oversikt over faget. Boken er utstyrt med illustrasjoner og eksempler som skal gjøre det lettere for leseren å få oversikt. Ikke minst fungerer figurene og illustrasjonene som knagger for hukommelsen.

Fast eiendoms rettsforhold – kort forklart er først og fremst skrevet for studenter ved universiteter og høyskoler, men vil også være nyttig for andre som vil ha en innføring i rettsspørsmål knyttet til fast eiendom.

KIRSTI STRØM BULL er professor emerita ved Institutt for privatrett ved UiO. Hun har tidligere undervist i faget fast eiendoms rettsforhold i flere år.

NIKOLAI K. WINGE (ph.d.) er daglig leder i Holth & Winge AS. Han har skrevet flere bøker og artikler innen arealforvaltningsrett og har lang erfaring med kurs og undervisning innen fast eiendoms rettsforhold.

 Universitetsforlaget

ISBN: 978-82-15-05470-4



9 788215 054704