

Einar Mo

FASTE EIENDOMMERS RETTSFORHOLD

2. utgave



Einar Mo

FASTE EIENDOMMERS RETTSFORHOLD

CAPPELEN DAMM AKADEMISK

© CAPPELEN DAMM AS, Oslo, 2023

ISBN 978-82-02-752293

2. utgave, 1. opplag 2023

Materialet i denne publikasjonen er omfattet av åndsverklovens bestemmelser. Uten særskilt avtale med Cappelen Damm AS 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.

Omslagsdesign: Marte Fæhn, Lucas Design

Sats: Bøk Oslo AS

Trykk og innbinding: Livonia Print SIA, Latvia

Foto: side 18, 20, 62, 191 og 198 © Einar Mo; side 41 © Kartverket; side 43, 44, 45, 47, 48, 93 basert på utskrifter fra Kartverket; side 82 © Visitnorway.no; side 174 © Børre K. Dervo; side 177 © Liv Tømmermo Reitan; side 180 © Erik Holand (Hovden alpinsenter); side 185 og 186 © Sandefjord kommune. Ved feil eller manglende bildekrediteringer ber vi eventuelle opphavsmenn om å kontakte forlaget, slik at dette kan rettes opp i ved fremtidige utgaver.

Alle tegninger: Marte Fæhn, Lucas Design

www.cda.no

akademisk@cappelendam.no



Forord

Jeg kan huske hvordan det var å være fersk student. Det var et ork å lese tjukke lærebøker med tettskrevet tekst med mange ukjente ord og formuleringer. Både under og etter studiene har jeg tenkt at det må være mulig å skrive lærebøker som er litt enklere å lese. Det er dette som har inspirert meg til å skrive denne boken. Den er først og fremst ment som en lærebok for studenter ved høyskoler og universiteter. Men jeg tror også at advokater og andre praktikere kan ha nytte av den.

Fast eiendom er veldig konkret. Likevel kan enkelte problemstillinger være vanskelige å forstå hvis man ikke kan visualisere dem. Men de er ofte overraskende lette å forstå når man ser dem illustrert. I denne boken har jeg derfor tatt med en god del figurer, skisser og bilder for å lette framstillingen. Noen steder har jeg også tatt med bilder som jeg synes er fine å hvile øynene på, og som ikke har noe annet formål enn å brette opp teksten litt. Jeg har nok brukt noen flere virkemidler enn det som er vanlig i juridiske lærebøker, og jeg håper at jeg ikke har overdrevet.

Hovedvekten er lagt på å framstille hovedlinjene. Detaljene har derfor måttet vike. Det har vært et bevisst valg fra min side. For jusstudenter passer nok boken derfor best som innføringslitteratur i emnet.

I arbeidet med boken har jeg hentet stoff fra mange forskjellige rettskilder, blant annet juridisk litteratur. Men fordi dette hovedsakelig er en lærebok, har jeg kuttet ut fotnoter og redusert kildehenvisninger til et minimum. Bakerst i boken finner man i stedet en omfattende litteraturliste.

Førstelektor Børge Aadland har lest gjennom manuset og kommet med flere nyttige merknader til deler av boken, som også har ført til endringer fra min side. For det skylder jeg ham min beste takk. En takk går også til min kollega Jakob Petersen for flere nyttige merknader. Min kone Kirsti Torbjørnson har gitt meg rom til å være asosial og fjern nok til å få skrevet denne boken, pluss at hun har lest korrektur på manuset i flere omganger. For dette fortjener hun en stor takk. Jeg vil også takke Cappelen Damm Forlag med Unn Kløve i spissen, for å ha hatt tro på prosjektet fra dag én og for å ha gjort en utmerket jobb med den visuelle utformingen. Det var moro å se hvordan mine naive skisser ble omdannet til små kunstverk.

De feil og mangler, som sikkert fortsatt finnes, har jeg ansvaret for alene. Jeg setter for øvrig stor pris på å få vite om dem. Henvendelser kan rettes pr. e-post til einarm@usn.no eller eventuelt til forlaget.

Skien, november 2016

Einar Mo

Forord til andre utgave

Andreutgaven inneholder en del nytt. Jeg har skrevet et nytt avsnitt om fast eiendom sett i lys av Grunnloven, EØS-retten og menneskerettighetene. Et nytt avsnitt om faste eiendommers rettsforhold og juridisk metode ble det også plass til. I tillegg er framstillingene om strandrett og om eiendomsgrenser for innsjøer med fritt midtstykke behandlet litt mer inngående enn i første utgave. Det samme gjelder kapitlet om sameier.

Boken er ellers ajourført som følge av lovendringer, nye dommer og andre endringer i rettskildebildet. Dessuten inneholder andreutgaven adskillig flere kildehenvisninger enn førsteutgaven. De har jeg satt i fotnoter for ikke å forstyrre leseopplevelsen for mye. Boken er nå mer egnet for dommere, advokater, eiendomsforvaltere og andre praktikere, samt for det akademiske fellesskapet. Men hovedmålgruppen er fortsatt studenter på universitets- og høyskolenivå som trenger en lettlest og pedagogisk innføringsbok i faste eiendommers rettsforhold. Med det for øye har jeg forsøkt å skrive enda litt enklere og mer direkte enn jeg gjorde sist.

Noen foreldede illustrasjoner er byttet ut med nye. Jeg har også rettet opp noen feil og svakheter som hadde sneket seg inn i førsteutgaven. Det var visst en som sa at førsteutgaver aldri burde ha vært skrevet. Han eller hun (eller muligens hen?) var inne på noe. Er det fortsatt feil her, vil jeg gjerne vite om dem. Send i så fall en e-post til meg (einar.mo@usn.no) eller eventuelt til forlaget (akademisk@cappelendamm.no).

Jenny Mo har lest gjennom deler av manuskriptet og kommet med nyttige tilbakemeldinger. Kirsti Torbjørnson har foretatt en kritisk gjennomgang av hele manuskriptet med tanke på språklige forbedringer. Jeg vil også takke forlaget for all hjelp i forbindelse med den nye utgaven. Det er selvfølgelig bare mitt ansvar hvis boken fortsatt inneholder feil.

Skien, november 2022

Einar Mo

Innhold

Forord	5
Forord til andre utgave	6

Kapittel 1

Emnet	17
1.1 Hva er faste eiendommers rettsforhold?	17
1.2 Hva er fast eiendom?	19
1.3 Fast eiendom og samfunnet	21
1.4 Fast eiendom i lys av Grunnloven, EØS-retten og menneskerettighetene	22
1.4.1 Oversikt	22
1.4.2 Trinnhøyde	22
1.4.3 Grunnloven.....	23
1.4.4 EØS-retten	24
1.4.5 Menneskerettighetene	25
1.5 Faste eiendommers rettsforhold og juridisk metode	26
1.6 Hva er eiendomsrett?	30
1.6.1 Trenger vi et eiendomsrettsbegrep?	30
1.6.2 Eiendomsrett som juridisk begrep.....	30
1.6.3 Funksjonelt vs. substansielt eiendomsbegrep	31
1.7 Hva kjennetegner rettigheter i fast eiendom?	31
1.7.1 Oversikt	31
1.7.2 Rettighetene gjelder overfor alle	31
1.7.3 Rettighetene foreldes ikke	32
1.7.4 Rettighetene er ofte langvarige	33
1.7.5 Rettighetene kan ofte endres og avløses.....	33
1.7.6 Andre typiske kjennetegn?	34
1.8 Én eiendom, mange rettigheter	34
1.9 Hvem kan eie fast eiendom?	35
1.10 Hvordan erverves eiendomsrett til og rettigheter i fast eiendom?	38

Kapittel 2

Registrering av fast eiendom og rettigheter i fast eiendom	40
2.1 Oversikt	40
2.2 Grunnboken. Tinglysning	40
2.2.1 Hva er grunnboken, og hva er formålet med den?	40
2.2.2 Tinglysningsmyndighet	42
2.2.3 Hvilke opplysninger inneholder grunnboken?	42

2.2.4	Hva kan tinglyses i grunnboken?	46
2.2.5	Hvem kan tinglyse?	47
2.2.6	Hvordan skjer tinglysningen i praksis?	47
2.3	Matrikkelen	49
2.3.1	Innledning.....	49
2.3.2	Matrikkelmyndighet.....	49
2.3.3	Matrikkelenheter	49
2.3.4	Opprettelse av nye matrikkelenheter (matrikulering)	54
2.3.5	Sammenslåing, arealoverføring og grensejustering	55

Kapittel 3

	Eiendomsgrenser	56
3.1	Innledning	56
3.2	Nabogrenser på land	56
3.2.1	Oversikt	56
3.2.2	Juridisk grunnlag for eiendomsgrenser.....	57
3.2.3	Tolkning av rettsgrunnlagene	60
3.2.4	Bevissspørsmål	61
3.3	Nabogrenser i vassdrag	62
3.3.1	Vassdragslovens deklatoriske karakter	62
3.3.2	Eiendommene ligger på hver sin side av en elv eller bekk	63
3.3.3	Eiendommene ligger på hver sin side av en innsjø	64
3.3.4	Eiendommene ligger på samme side av en innsjø	65
3.4	Nabogrenser i sjøen	66
3.5	Nabogrenser i overgangen mellom sjø og vassdrag	67
3.6	Yttergrenser ved sjøen. Strandrett	69
3.6.1	Innledning.....	69
3.6.2	Når det finnes en marbakke.....	69
3.6.3	Når det er langgrunt	71
3.6.4	Når det er brådypt inne ved land.....	72
3.6.5	Strandrett	72
3.7	Yttergrenser i innsjøer – fritt midtstykke	75
3.7.1	Hva er fritt midtstykke? Hvilke hensyn bygger reglene på?	75
3.7.2	Rettskildebildet og rettsutviklingen	75
3.7.3	Tre hovedspørsmål	76
3.7.4	Oversikt over innsjøer med fritt midtstykke.....	79
3.7.5	Hvem bør ha ansvaret for grensefastsettelsen? Hvem bør forvalte de frie midtstykkene?	82
3.8	Yttergrenser nedover i grunnen	82
3.9	Yttergrenser oppover i luften	84

Kapittel 4

	Sameie	86
4.1	Hva er et sameie?	86
4.2	Fordeler og ulemper med sameieformen. Legislative hensyn	87

4.3	Sameielovens anvendelsesområde. Lovens deklarasjonelle karakter	89
4.4	Personlige sameier og realsameier	89
4.5	Hvordan kan sameie i fast eiendom oppstå?	90
4.5.1	Innledning.....	90
4.5.2	Avtale.....	90
4.5.3	Arv.....	90
4.5.4	Ekteskap	91
4.5.5	Samboerskap	91
4.5.6	Hevd, alders tids bruk og tilfeldigheter.....	92
4.6	Sameieandelens størrelse	92
4.6.1	Hvilken betydning har sameiebrøken?	92
4.6.2	Fastsettelse av sameiebrøken etter stiftelsesgrunnlaget	93
4.6.3	Fastsettelse av sameiebrøken etter deklarasjonelle regler	93
4.7	Faktisk rådighet	94
4.7.1	Rettslig utgangspunkt.....	94
4.7.2	Begrensninger i rådigheten – tre viktige presiseringer	94
4.7.3	Urimelige avtaler om bruken.....	95
4.7.4	Ordensregler.....	95
4.8	Juridisk rådighet	95
4.8.1	Utgangspunkter	95
4.8.2	Overføring.....	95
4.8.3	Utleie	96
4.8.4	Pantsettelse.....	96
4.9	Forkjøpsrett mv.	96
4.9.1	Hovedregel og utgangspunkter	96
4.9.2	Unntak: Forkjøpsrett i realsameier	96
4.9.3	Unntak: Overgang til nærstående.....	97
4.9.4	Flere sameiere gjør forkjøpsrett gjeldende.....	97
4.9.5	Når forkjøpsrett kan gjøres gjeldende.....	98
4.9.6	Innløsningssummen	98
4.9.7	Frister	98
4.9.8	Fortrinnsrett til leie	99
4.10	Vedlikehold. Inntekts- og utgiftfordeling	99
4.10.1	Sammenhengen mellom vedlikehold og utgiftfordeling	99
4.10.2	Vedlikeholdsplikt	99
4.10.3	Utgiftfordeling	100
4.10.4	Inntektsfordeling	101
4.11	Mislighold. Utløsning av sameier	101
4.11.1	Hva regnes som mislighold?	101
4.11.2	Sanksjoner ved mislighold. Særlig om utløsning	101
4.11.3	Tvister om utløsningskrav.....	103
4.11.4	Flere sameiere vil løse ut sameieandelen	103
4.11.5	Utløsning vs. oppløsning.....	103
4.12	Flertallsvedtak	104
4.12.1	Innledning.....	104
4.12.2	Vanlige flertallsvedtak.....	104
4.12.3	Vedtak om felles drift.....	105
4.12.4	Beregning av flertall. Habilitet. Styre	106

4.13	Opphør av sameie. Særlig om oppløsning	107
4.13.1	Ulike måter et sameie kan opphøre på	107
4.13.2	Vilkår for oppløsning	108
4.13.3	Oppløsning ved fysisk deling	109
4.13.4	Oppløsning ved tvangssalg	109

Kapittel 5

	Tomtefeste	111
5.1	Hva er tomtefeste, og hvilke hensyn bygger ordningen på?	111
5.2	Historikk, utbredelse og særpreg	111
5.3	Grunnleggende om tomtefesteloven. Sondringen mellom nye og gamle festeavtaler	112
5.4	Sondringen mellom feste av tomt til bolig, fritidseiendom eller andre formål	114
5.5	Nærmere om begrepet tomtefeste. Tomtefestelovens anvendelsesområde	115
5.6	Inngåelse av festeavtaler	116
5.6.1	Krav om skriftlighet.....	116
5.6.2	Hva skal stå i festeavtalen?	116
5.6.3	Partsforholdet ved framfeste.....	116
5.6.4	Lån som vilkår for inngåelse av festeavtale	117
5.6.5	Avtale om tomtefeste til boligformål på utbygde tomter	117
5.6.6	Matrikulering	117
5.7	Festetidens lengde	118
5.7.1	Oversikt	118
5.7.2	Festetiden ved feste av tomt til bolig- og fritidshus	118
5.7.3	Festetiden ved leie av tomt til andre formål enn bolig- og fritidshus	118
5.7.4	Oppsigelsesfrister og krav til oppsigelsens form	119
5.8	Festeavgift	120
5.8.1	Alminnelige regler	120
5.8.2	Regulering av festeavgift.....	120
5.9	Festerens rådighet	123
5.9.1	Oversikt	123
5.9.2	Faktisk rådighet.....	124
5.9.3	Juridisk rådighet – overføring av festeretten	125
5.9.4	Juridisk rådighet – pantsettelse.....	127
5.9.5	Juridisk rådighet – stiftelse, omskiping og avskipping av servitutter	127
5.10	Mislighold	128
5.10.1	Oversikt	128
5.10.2	Mislighold fra bortfesterens side	128
5.10.3	Mislighold fra festerens side.....	132
5.11	Innløsning	133
5.11.1	Innledning.....	133
5.11.2	Når innløsning kan skje	133
5.11.3	Frist for å kreve innløsning	135
5.11.4	Innløsningsvilkår	135
5.11.5	Gjennomføring av innløsningskravet	136
5.12	Forlengelse	137
5.12.1	Forlengelse ved feste av tomt til bolig- og fritidsformål	137
5.12.2	Forlengelse ved feste av tomt til andre formål enn bolig- og fritidsformål	138

5.13	Avvikling	138
5.13.1	Oversikt	138
5.13.2	Utgangspunkt: Bygningsmassen skal fjernes.....	139
5.13.3	Bortfesteren overtar bygningsmassen	139

Kapittel 6

	Servitutter	141
6.1	Hva er en servitutt?	141
6.2	Servittlovens anvendelsesområde	141
6.3	Forskjellige måter å dele inn servitutter på	142
6.3.1	Innledning. Positive og negative servitutter	142
6.3.2	Personlige servitutter og realservitutter	143
6.3.3	Tidsbestemte servitutter og evigvarende servitutter	145
6.3.4	Synbare og ikke-synbare servitutter.....	145
6.3.5	Andre inndelinger.....	146
6.4	Stiftelse av servitutter	146
6.5	Innhold og omfang	147
6.5.1	Problemstilling.....	147
6.5.2	Utgangspunkt – tolkning og utfylling av stiftelsesgrunnlaget	148
6.5.3	Særskilte lovbestemmelser om rådigheten	149
6.5.4	Negative servitutter og reguleringsplaner	152
6.5.5	Misbruk av rådigheten	155
6.6	Endring og avvikling («omskipping» og «avskipping»)	157
6.6.1	Oversikt	157
6.6.2	Omskipping etter § 5	159
6.6.3	Omskipping etter § 6	160
6.6.4	Avskipping etter § 7.....	160
6.7	Overføring av servitutter	162
6.7.1	Bakgrunn og oversikt.....	162
6.7.2	Overføring av personlige servitutter.....	163
6.7.3	Overføring av realservitutter	163
6.8	Grunneierens forkjøpsrett (innløsningsrett)	164
6.9	Opphør av servitutter	165

Kapittel 7

	Allmenningsretter og lignende	167
7.1	Emnet	167
7.1.1	Hva er en allmenning?.....	167
7.1.2	Nærmere om bakgrunnen for allmenningene	167
7.1.3	Forholdene i Nordland, Troms og Finnmark	168
7.2	Bygdeallmenninger	169
7.2.1	Hva er en bygdeallmenning?	169
7.2.2	Hvem har allmenningsrett?	169
7.2.3	Hva går allmenningsrettene ut på?	170
7.2.4	Eiernes juridiske rådighet.....	171
7.2.5	Organisatoriske bestemmelser	172

7.3	Statsallmenninger	172
7.3.1	Oversikt	172
7.3.2	Hvem har allmenningsrett i statsallmenningene?	172
7.3.3	Juridisk rådighet	174
7.3.4	Organisatoriske bestemmelser	174
7.4	Finnmarkseiendommen	175
7.4.1	Innledning	175
7.4.2	Forholdet til bestående rettigheter	175
7.4.3	Retten til fornybare ressurser	175

Kapittel 8

Allemannsretten	178	
8.1	Begrepet allemannsretten, rettslig grunnlag og rettspolitiske hensyn	178
8.2	Ferdselsretten	179
8.2.1	Innledning	179
8.2.2	Sondringen mellom innmark og utmark	179
8.2.3	Ferdsel i utmark	181
8.2.4	Ferdsel i innmark	181
8.2.5	Ferdsel på sjøen og i innsjøer og vassdrag	182
8.2.6	Motorferdsel i utmark og vassdrag	183
8.3	Oppholdsretten	184
8.3.1	Innledning	184
8.3.2	Rasting og telting mv.	184
8.3.3	Landsetting og fortøyning av og overnatting i båt	184
8.3.4	Bading	186
8.4	Høstingsretten	187
8.4.1	Innledning	187
8.4.2	Retten til å plukke ville nøtter, bær og sopp mv.	187
8.4.3	Retten til jakt, fangst og fiske	188
8.5	Regulering, begrensninger, tilrettelegging og håndhevelse	188
8.5.1	Forbehold for annen lovgivning	188
8.5.2	Ferdselskultur, regulering og innløsning	189
8.5.3	Ulovlige stengsler og forbudsskilt	190
8.5.4	Betaling for friluftaktiviteter	191
8.5.5	Straff, stansing/fjerning og erstatning	192

Kapittel 9

Hevd og alders tids bruk	194	
9.1	Hva er hevd og alders tids bruk? Hva er bakgrunnen for reglene?	194
9.2	Hvem kan hevde?	194
9.3	Hvem kan det hevdes fra?	195
9.4	Grunnvilkårene for hevd	195
9.4.1	Oversikt	195
9.4.2	Krav til hevdsbruk – oversikt	196
9.4.3	Krav til hevdsbruk – eiendomsrett	196
9.4.4	Krav til hevdsbruk – bruksrett	197

9.4.5	Krav til hevdstid og kontinuitet	198
9.4.6	Krav om god tro	200
9.5	Avbrytelse av hevd	202
9.6	Rettsvirkninger	202
9.7	Rettsvern	203
9.8	Mothevd	203
9.8.1	Hva er mothevd?	203
9.8.2	Aksessorisk og selvstendig mothevd	204
9.8.3	Hva kan mothevdes?	204
9.8.4	Øvrige vilkår for mothevd	204
9.9	Frihevd	205
9.9.1	Hva er frihevd?	205
9.9.2	Aksessorisk og selvstendig frihevd	205
9.9.3	Hva kan frihevdes?	205
9.9.4	Kravet om ikke-bruk	206
9.9.5	Øvrige vilkår for frihevd	207
9.9.6	Særregler om frihevd av underpant	207
9.10	Alders tids bruk	207
9.10.1	Hva er alders tids bruk?	207
9.10.2	Alders tids bruk vs. hevd	208
9.10.3	Vilkår – oversikt	209
9.10.4	Nærmere om kravet til bruk	209
9.10.5	Nærmere om kravet til brukstid	210
9.10.6	Nærmere om kravet til god tro	210
9.11	Litt om såkalt «festnet bruk»	210

Kapittel 10

Eiendomsrådigheten i naboforhold	212
10.1 Temaet her	212
10.1.1 Kan vi gjøre som vi vil på egen eiendom?	212
10.1.2 Naboloven	212
10.1.3 Partene her. Litt om terminologien	213
10.2 Naboloven § 2	213
10.2.1 Paragrafens hovedinnhold og oppbygning	213
10.2.2 Rettighets- og pliktsubjekt – hvem gjelder bestemmelsen for?	214
10.2.3 Hva ligger i uttrykket «ha, gjera eller setja i verk»?	215
10.2.4 Hva ligger i uttrykket «skade eller ulempe»?	215
10.2.5 Tålegrensen – urimelighets- og unødvendighetskriteriet	215
10.2.6 Tålegrensen – det spesielle urimelighetskriteriet	218
10.3 Særlig om trær og hekker	218
10.4 Nabovarsel og naboskjønn	220
10.5 Rettsvirkninger	220
10.5.1 Oversikt	220
10.5.2 Retting	221
10.5.3 Erstatning	221

Kapittel 11

Offentligrettslige rådighetsinnskrenkninger	223
11.1 Oversikt	223
11.2 Ekspropriasjon	223
11.2.1 Oversikt og bakgrunn.....	223
11.2.2 Grunnleggende regler om vern av eiendomsretten – Grunnloven § 105 og EMK P1-1.....	224
11.2.3 Hjemmel for ekspropriasjonsinngrep – særlig om oreigningsloven.....	226
11.2.4 Erstatningsutmålingen	227
11.3 Ervervskonsesjon	229
11.3.1 Hva er konsesjon, og hva er formålet med ordningen?	229
11.3.2 Når er konsesjon nødvendig?	229
11.3.3 Unntak fra konsesjonsplikten – oversikt	230
11.3.4 Unntak på grunn av eiendommens art.....	230
11.3.5 Unntak på grunn av erververens stilling.....	231
11.3.6 Boplikt.....	232
11.3.7 Nedsatt konsesjonsgrense	233
11.3.8 Behandling og avgjørelse av konsesjonssaker.....	234
11.3.9 Rettsvirkninger	235
11.4 Forbud mot oppdeling og avhendelse	236
11.4.1 Hensyn og oversikt	236
11.4.2 Jordloven § 12	236
11.5 Begrensninger med hensyn til faktisk bruk og utnyttelse av fast eiendom	237
11.5.1 Oversikt	237
11.5.2 Plan- og bygningsloven.....	238
11.5.3 Områdevern etter naturmangfoldloven.....	240

Kapittel 12

Omsetningskollisjoner – konkurrerende rettigheter	241
12.1 Problemstillingene vi står overfor	241
12.2 Hvilke hensyn bygger reglene på?	242
12.2.1 Oversikt	242
12.2.2 Trygg omsetning.....	242
12.2.3 Etterprøvbarehet (notoritet).....	242
12.3 Hjemmelsmannskonflikter	243
12.3.1 Hva er en hjemmelsmannskonflikt?	243
12.3.2 Hovedregel.....	244
12.3.3 Unntak	246
12.3.4 Analogisk anvendelse av tgl. § 27. Ulovfestet ekstinksjon	246
12.4 Dobbeltuksesjon	248
12.4.1 Nærmere om dobbeltuksesjon.....	248
12.4.2 Hovedregel: Tinglysningen er avgjørende.....	249
12.4.3 Presisering: Rettsvinning forutsetter god tro når B er omsetningsserverver, men ikke når B er kreditor.....	250
12.4.4 Unntak nr. 1 – lovbestemte rettigheter	251
12.4.5 Unntak nr. 2 – rettsstiftelser vunnet ved hevd og alders tids bruk	251
12.4.6 Unntak nr. 3 – selvstendig rettsvernshevd	252

12.4.7	Unntak nr. 4 – eiendomsforbehold mv.	252
12.4.8	Unntak nr. 5 – kortvarige bruksretter	252
12.5	Litt om konkurssituasjonen – konflikten mellom S og As konkursbo.....	253
12.5.1	Oversikt	253
12.5.2	S er kjøper	254
12.5.3	S er selger.....	254
	Vedlegg	257
	Litteratur	271
	Forkortelser	275
	Lovregister	277
	Domsregister	285
	Figurregister	287
	Stikkord	289

Emnet

Faste eiendomar er kort og godt der livet tek til, levest og sluttar.

Erlend Baldersheim

1.1 Hva er faste eiendommers rettsforhold?

Det er vanlig å dele juss inn i rettsområder. Et hovedskille går mellom offentlig rett og privatrett. I privatretten finner vi blant annet et stort rettsområde som kalles for formuerett. Dette rettsområdet kan deles inn i en rekke andre rettsområder, blant annet tingsrett. Nå nærmer vi oss målet. Tingsretten handler nemlig om rettigheter til fysiske ting, nærmere bestemt fast eiendom, løsøre og verdipapirer. Som jeg kommer nærmere tilbake til, har fast eiendom en helt sentral plass i samfunnet. Det er derfor vanlig å behandle den delen av tingsretten som handler om fast eiendom, særskilt. Dette rettsområdet kalles vanligvis for faste eiendommers rettsforhold.

Faste eiendommers rettsforhold handler ikke om alle juridiske problemstillinger med tilknytning til fast eiendom. For eksempel er det vanlig å holde kjøp og salg av fast eiendom utenfor. Det samme gjelder blant annet oppføring av fast eiendom (entreprise). Dette har sammenheng med en eldgammel sondring mellom såkalte *tinglige* og *obligatoriske rettigheter*. De tinglige rettighetene defineres tradisjonelt som allmenngyldige rettigheter som har beskyttelse overfor alle, for eksempel eiendomsrett, bruksrett eller panterett. De obligatoriske rettighetene er derimot rettigheter som normalt bare kan gjøres gjeldende overfor én part. Det klassiske eksemplet her er kjøpekontrakten. Se nærmere om begrepet tinglige rettigheter nedenfor i 1.6.2 og 1.6.3.¹

Det er vanlig å holde de kontraktsrettslige (obligasjonsrettslige) sidene utenfor tingsrettslige framstillinger. Disse reglene behandles i stedet i kontraktsretten (obligasjonsretten). Det er derfor kjøp av fast eiendom – i betydningen forholdet mellom selger og kjøper – anses å falle utenfor rettsområdet faste eiendommers rettsforhold.

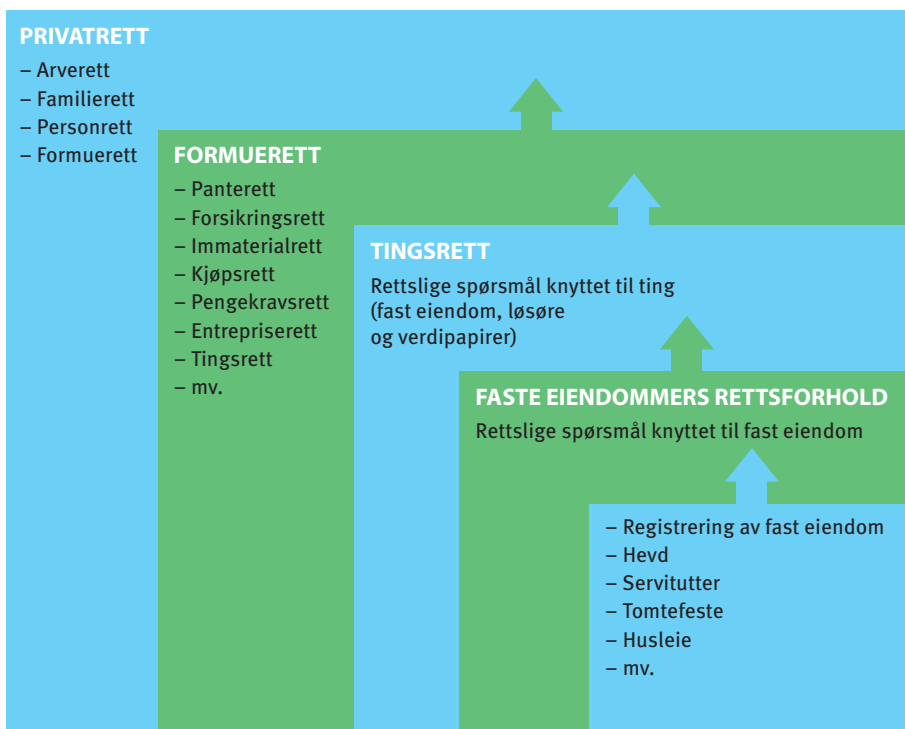
Systematikken er ikke helt gjennomført. Det er nemlig vanlig å behandle tomtefesteaftaler ganske inngående, mens for eksempel husleieavtaler og panteavtaler normalt bare nevnes som eksempler på tinglige rettigheter. En tomtefesteaftale regulerer, på tilsvarende måte som kjøpekontrakten, forholdet mellom to kontraktparter. Vederlaget (festeavgiften) er blant de spørsmålene som vies mest plass i rettsteorien, enda dette er et typisk kontraktsrettslig spørsmål. Grunnen til at tomtefeste står så sentralt, er muligens at dette er et rettsområde med klare interesse motsetninger, se nærmere i 5.2. Tradisjon har nok også mye å si. (Tomtefeste er nærmere behandlet i kapittel 5.)

1 I juridisk teori er temaet nærmere behandlet blant annet i Kinander (2003) s. 673–685 og Høgberg (2010) s. 100–110.

Tradisjonelt skiller vi også mellom *statisk* og *dynamisk tingsrett*. Skillet har ingen direkte juridisk betydning. Det brukes kun for å systematisere reglene, noe som er viktig nok. Den statiske tingsretten handler grovt sagt om rettigheter som allerede er etablert, mens dynamisk tingsrett handler om stiftelse og opphør av rettigheter, samt hvordan de går over fra én person til en annen. Hvis noen hadde bedt meg om å sortere kapitlene i denne boken i hver sine bokser, ville jeg ha puttet alle kapitlene bortsett fra kapittel 12 (konkurrerende rettigheter i fast eiendom) i boksen merket «statisk tingsrett».

Foran plasserte jeg faste eiendommers rettsforhold under privatretten. Det er ikke feil, men inndelingen er kanskje litt for grov. Det er fordi *offentligrettslige regler* griper inn og regulerer bruken av fast eiendom på mange forskjellige måter. Noen reguleringer er til dels svært inngripende. Blant annet har myndighetene hjemmel til å ekspropriere fast eiendom, dvs. å ta fra grunneiere og bruksrettshavere eiendomsrett og bruksrett med makt mot erstatning. Slike inngripende regler kan vi selvsagt ikke se helt bort fra. Det er nødvendig å ha en viss kjennskap også til ulike offentligrettslige reguleringer av fast eiendom. (Offentligrettslige reguleringer er nærmere behandlet i kapittel 11.)

Blant de rettsområder som hører under faste eiendommers rettsforhold, kan nevnes reglene om registrering av fast eiendom, faste eiendommers grenser, rettigheter i fast eiendom – for eksempel husleie, tomtefeste, allmenningssretter og servitutter – etablering og bortfall av rettigheter gjennom hevd og alders tids bruk, sameie mv.



Figur 1.1 Fast eiendoms rettsforholds plassering i rettsystemet.

1.2 Hva er fast eiendom?

Fast eiendom omfatter selve grunnen og bygninger og andre innretninger som står fast på grunnen. Ting som *ikke* står fast på grunnen, slik at de kan flyttes på, kalles for løsøre. I lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom (avhl.) § 1-1 første ledd andre punktum defineres fast eiendom som «grunn og bygninger, og elles andre innretninger som er varig forbundne med grunnen». Selv om avhendingsloven bare gjelder innenfor sitt område, gir den siterte bestemmelsen likevel en ganske dekkende beskrivelse av det generelle begrepet fast eiendom. Hva som følger med visse bygninger mv. ved salg eller annen avhending, er ellers regulert i lovens §§ 3-4 og 3-5 (bolighus, hoteller, restauranter mv.) og § 3-6 (landbruks-eiendommer).

Grunnen vil si det samme som jordoverflaten. Som grunn anses også sjøgrunn og grunn dekket av vassdrag og innsjøer. Dyr som befinner seg på grunnen regnes derimot ikke med. Dette gjelder både ville dyr og husdyr. Den som kjøper en bondegård, kan derfor ikke regne med å få husdyrene med på kjøpet hvis ikke annet er avtalt. Heller ikke dyr som sitter fast på grunnen eller er lite bevegelige, for eksempel skjell og muslinger, regnes som en del av grunnen. En annen sak er at grunneieren kan ha en enerett til å høste dem.²

Grunnen omfatter dessuten de enkelte forekomstene i grunnen, for eksempel vann (grunnvann), jord, sand, grus og leire. Alt som vokser der, som gress, tang, tare, blomster, sopp, bær, busker og trær, hører også med til grunnen.

Mineralforekomster og petroleum

Mineraler i grunnen regnes også som fast eiendom. Men de mest verdifulle mineralene er en fellesressurs som tilhører staten, ikke grunneieren. Etter lov 19. juni 2009 nr. 101 om erverv og utvinning av mineralressurser § 7 regnes alle mineraler med egenvekt 5 gram/cm³ eller høyere som statens mineraler. Dette omfatter blant annet gull, sølv, kobber, jern, nikkel, kobolt, bly, platina, tinn, sink og thorium. Også retten til petroleum tilhører staten, selv om forekomstene befinner seg i sjøgrunn som er undergitt privat eiendomsrett jf. lov 4. mai 1973 nr. 21 om undersøkelser etter og utvinning av petroleum i grunnen under norsk landområde § 1.

De enkelte delene av grunnen regnes vel å merke bare som fast eiendom når de er i *uberørt* tilstand. Trær på rot er utvilsomt fast eiendom. Men i det øyeblikket de samme trærne hugges, er de ikke lenger en del av den faste eiendommen. Det er også klart at et sandtak må regnes som fast eiendom. Men i det øyeblikket sanden lastes opp på en lastebil, har vi med løsøre å gjøre.

2 Se nærmere Parmann (2020), særlig s. 189–191. Etter hans syn omfatter grunneierens enerett imidlertid kun flatøsters – ikke andre skjell.



Figur 1.2 Trær på rot er fast eiendom, men ikke tømmer i opplag. Foto Einar Mo.

Også bygninger, anlegg og andre innretninger som er varig forbundet med grunnen, regnes som fast eiendom. Eksempler på dette er bolighus, forretningsbygg, broer, demninger, skinneganger, høyspentmaster, gjerder mv.

Det spiller ingen rolle om disse innretningene befinner seg på eller under grunnen. Også anlegg og innretninger som befinner seg i undergrunnen, for eksempel tunneler, bomberom, vann- og avløpsrør, underjordiske garasjeanlegg og lignende, regnes som fast eiendom.

Det finnes glidende overganger. En campingvogn er utvilsomt løsøre. Den har hjul og kan flyttes på. Men hvis eieren av campingvognen bygger den inn med terrasse eller andre innretninger som gjør at den ikke lett kan flyttes, trekker det i retning av at vi har med fast eiendom å gjøre.



Figur 1.3 Her ser vi et såkalt spikertelt. Selve campingvognen (rød pil) er utvilsomt løsøre, da den har hjul og enkelt kan flyttes. Men vi ser at det er bygget faste konstruksjoner som påbygg til campingvognen som ikke lett kan flyttes. Her står vi trolig overfor et grensetilfelle. Foto: Einar Mo.

Tilsvarende vil en flytebrygge normalt måtte anses som løsøre. Men hvis flytebryggen er vanskelig å flytte, selv om det er teknisk mulig, vil den likevel måtte anses som en del av den faste eiendommen. Det har også betydning for vurderingen om det er sammenheng mellom flytebryggen og eventuelt andre aktiviteter på land. Dette har Høyesterett fastslått i den såkalte flytebryggedommen, som er referert rett under.

Flytebryggedommen (Rt. 2012 s. 1359)

Flytebryggedommen er et eksempel på at vi ikke bare ser på om en ting står fast eller kan bevegges på, når vi skal vurdere om den må anses som fast eiendom. Spørsmålet i denne saken var om en flytebrygge skulle tas med i verdsettelsesgrunnlaget ved beregning av skatt for marina-virksomhet.

Høyesterett konkluderte med at flytebryggen måtte anses som en del av den faste eiendommen. I den forbindelse ble det blant annet lagt vekt på at flytebryggen var nær knyttet til marina-virksomheten på land, og at bryggeanlegget var en forutsetning for den øvrige driften på eiendommen, slik som parkeringsplasser for båteierne, opplagsplasser og kafé. Dette tilsa at marinaen måtte vurderes under ett, og at flytebryggen derfor måtte anses som en del av den faste eiendommen.

Høyesterett la videre vekt på at det dreide seg om tunge konstruksjoner som var festet i bunnen og på land og var laget for varig plassering. Det var derfor ikke avgjørende at konstruksjonene kunne løsnes uten bruk av redskap.

Også fast *tilbehør* og annet utstyr til bygninger og andre varige innretninger regnes som fast eiendom. Derfor er for eksempel fastmonterte ovner eller integrerte hvitevarer i et bolighus en del av bygningen og derfor fast eiendom, jf. også avhl. § 3-5.

1.3 Fast eiendom og samfunnet

Fast eiendom har en helt sentral betydning for samfunnet. Fast eiendom gir oss mat på bordet og tak over hodet, og dekker på denne måten helt grunnleggende menneskelige behov. Jordbruk, skogbruk, fangst og fiske er uløselig knyttet til fast eiendom. Også sekundærnæringer, for eksempel gruvedrift og oljeutvinning, drives med basis i fast eiendom. Heller ikke servicenæringene kan klare seg uten fast eiendom, blant annet fordi det er vanskelig å drive virksomhet av noe omfang uten forretningslokaler.

Fast eiendom representerer store og relativt bestandige verdier. Som formuesobjekt er fast eiendom derfor helt avgjørende for all bankvirksomhet og kredittgivning, noe som igjen er en forutsetning for et velfungerende næringsliv.

Fast eiendom er videre gjenstand for beskatning og tilfører både staten og kommunene store verdier. Det er nok å nevne de enorme summene staten håver inn i skatter og avgifter på oljevirksomheten på kontinentalsokkelen.

Videre trenger vi selvfølgelig veier, jernbaner og annen infrastruktur, anlegg og bygninger for sykehus, skoler, offentlig administrasjon, flyplasser osv. Kort sagt er fast eiendom helt avgjørende for så å si all virksomhet som drives i både privat og offentlig sektor.

Går vi enda dypere, ser vi at fast eiendom er grunnlaget for all menneskelig aktivitet og livsutfoldelse. Dette ser vi klart hos urbefolkningen, både i Norge og

i andre land. Det er naturen og naturressursene (reindrift, jakt, fangst og fiske, osv.) som er den primære kilden til samenes tradisjonelle levesett og kultur.

Fordi fast eiendom har så stor samfunnsmessig betydning, er faste eiendommer underlagt omfattende rettslig regulering. Den private eiendomsretten har grunnlovsvern i den forstand at ekspropriasjon ikke kan skje uten at grunneieren får full erstatning, jf. GrL. § 105. Vi har også en rekke privatrettslige lover som regulerer ulike rettsspørsmål knyttet til fast eiendom – alt fra fastsettelse av eiendomsgrenser i vassdrag til rettsforholdet mellom naboer. Offentlige reguleringer finnes det også mange av. Blant annet kreves det som hovedregel konsesjon (tillatelse) fra det offentlige for å erverve (f.eks. å kjøpe) fast eiendom, og arealbruken er nøye regulert gjennom blant annet reguleringsplaner.

1.4 Fast eiendom i lys av Grunnloven, EØS-retten og menneskerettighetene

1.4.1 Oversikt

Noen rettigheter i fast eiendom regnes som så viktige at de er vernet både av Grunnloven (GrL.) og av grunnleggende menneskerettigheter. I tillegg er Norge knyttet til EU gjennom medlemskapet i EØS. Det gjør at lovgiveren ikke kan vedta lover som regulerer fast eiendom, uten å ta hensyn til Grunnloven, EØS-retten og menneskerettighetene. Og domstolene og andre rettsanvendere kan på sin side ikke anvende eller tolke slike lover uten å ta hensyn til disse overordnede regelsettene. I visse situasjoner kan det være nødvendig med enkelte tilpasninger i lovverket, typisk for å imøtekomme krav om ikke-diskriminering av statsborgere i andre EØS-land. Og som vi skal se, har bestemmelser i flere lover som regulerer bruken av fast eiendom, blitt satt til side av Høyesterett og Den europeiske menneskerettsdomstolen (EMD) fordi de ikke har vært i samsvar med Grunnloven eller menneskerettighetene.

Innholdet i de ulike grunnlovsbestemmelsene behandles tradisjonelt i statsretten. Menneskerettigheter behandles både i folkeretten og som et eget emne. Det samme er tilfellet med EU- og EØS-retten. Jeg vil konsentrere meg om det som er mest sentralt for å forstå emnet faste eiendommers rettsforhold.

1.4.2 Trinnhøyde

I norsk rett har det lenge vært vanlig å dele inn lovene etter rang. Høyest rang har Grunnloven. Deretter kommer formelle lover. Til slutt kommer forskrifter. Denne rangordningen kalles gjerne for trinnhøydeprinsippet eller lex superior-prinsippet. Dette er et rettslig prinsipp som skal løse tilfeller hvor det nettopp er motstrid mellom rettsregler av ulik rang. Som vi skjønner, er ordningen da at Grunnloven går foran formell lov, mens formell lov går foran forskrifter. Formelle lover er gitt av Stortinget, i medhold av Grunnloven. Lover må derfor vike for motstridende regler i Grunnloven. Forskrifter gis av regjeringen, departementer eller andre offentlige organer, i medhold av formell lov. Forskrifter må derfor vike for motstridende regler i formell lov.

Den tradisjonelle trinnhøydemodellen kompliseres noe ved at Norge er bundet av EØS-avtalen. Sentralt her er at deler av reglene for EUs indre marked også gjelder for Norge. EØS-avtalen er gjennomført i norsk rett ved lov 27. november 1992 nr. 109 om gjennomføring i norsk rett av hoveddelen i avtale om Det europeiske økonomiske samarbeidsområde (EØS) m.v. (EØS-loven). Hoveddelen i EØS-avtalen regnes med visse unntak som norsk lov, jf. EØS-loven § 1. Ved motstrid går bestemmelser som tjener til å oppfylle Norges forpliktelser etter EØS-avtalen, foran andre bestemmelser som regulerer samme forhold, jf. § 2. Men foran Grunnloven går de ikke. Disse reglene legger seg derfor i nivået mellom Grunnloven og formell lov.

Visse sentrale menneskerettighetskonvensjoner regnes også som en del av norsk lov, jf. lov 21. mai 1999 nr. 30 om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett (menneskerettsloven/mrl.) § 2. Til overmål går bestemmelser i disse menneskerettighetskonvensjonene foran norsk lov hvis det er motstrid mellom en konvensjonsbestemmelse og norsk lov, jf. mrl. § 3. I den forbindelse skal domstolene benytte samme metode som EMD.³ Det betyr også at det i første rekke er EMD som skal utvikle konvensjonen – ikke norske domstoler.

Blant de menneskerettskonvensjonene som gjelder som norsk lov, og som ved motstrid også går foran, er Europarådets konvensjon 4. november 1950 om beskyttelse av menneskerettighetene og de grunnleggende friheter (EMK) med visse tilleggsprotokoller og den internasjonale konvensjonen om sivile og politiske rettigheter (SP). Det er viktig å merke seg at disse konvensjonene *ikke* går foran Grunnloven; de går kun foran formell norsk lov. Også disse plasserer seg mellom Grunnloven og formell lov. Det er derimot grunnlovsfestet at staten skal respektere og sikre disse menneskerettighetene, jf. Grl. § 92.

Trinnhøyde-situasjonen ser etter dette slik ut:

1. Grunnloven
2. Bestemmelser som tjener til å oppfylle Norges forpliktelser etter EØS-avtalen og menneskerettskonvensjoner med tilleggsprotokoller som nevnt i mrl. § 2
3. Formell lov
4. Forskrift

1.4.3 Grunnloven

Grunnloven § 105 om beskyttelse mot vilkårlig ekspropriasjon er kanskje den mest grunnleggende bestemmelsen om vernet av eiendomsretten. Bestemmelsen er omtalt nærmere i forbindelse med ekspropriasjon nedenfor (se 11.2.2). Jeg nøyer meg derfor med å henvise til framstillingen der. Her skal bare kort nevnes at Grl. § 105 skal sikre at den som må avstå eiendom til fordel for stat, kommune, fylkeskommune eller private parter, skal ha full erstatning. Paragraf 105 inneholder ikke noe forbud mot ekspropriasjon. Den skal først og fremst sikre at vedtak om tvungen avståelse av eiendomsrett eller andre rettigheter i fast eiendom har hjemmel i lov.

3 Jf. Rt. 2005 s. 833 i avsnitt 45.