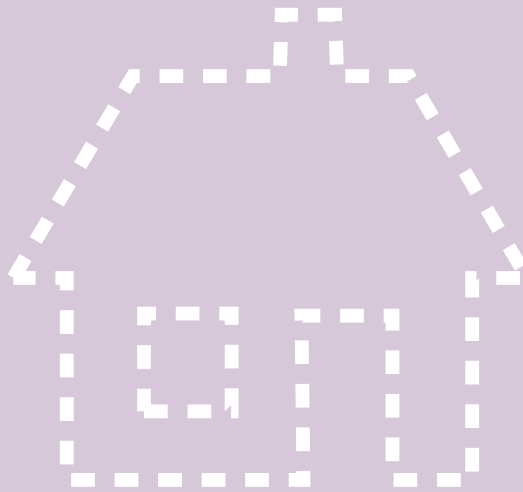


THOR FALKANGER

FAST EIENDOMS RETTSFORHOLD

6. UTGAVE



Fast eiendoms rettsforhold

Thor Falkanger

Fast eiendoms rettsforhold

6. utgave

UNIVERSITETSFORLAGET

© H. Aschehoug & Co. (W. Nygaard) AS ved Universitetsforlaget, Oslo 2023

1. utgave 1996
2. utgave 1997
3. utgave 2005
4. utgave 2011
5. utgave 2016

ISBN 978-82-15-07004-9

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
Postboks 508 Sentrum
0105 Oslo

www.universitetsforlaget.no

Omslag: Stian Hole

Sats: ottaBOK

Trykk: Aksell AS

Innbinding: Bokbinderiet Johnsen AS

Boken er satt med: Times LT Std 11/13

Papir: 90 g Amber Graphic



Forord

Siden femte utgave kom i 2016, har lovgiver og domstoler kommet med sine bidrag – noe er stort og noe er lite. Dette har på sine steder medført betydelige omskrivninger, men også de øvrige deler – altså storparten av boken – er kritisk gjennomgått og justert.

Som det er sagt i forordet til tidligere utgaver, er materialet omfattende, for ikke å si overveldende. Det medfører at det må tas adskillige valg, ikke minst når det gjelder rettspraksis. Underrettspraksis er i betydelig utstrekning tatt med som illustrasjoner av problemstillinger – uten noen pretensjon om å gi et tilnærmet bilde av den totale praksis.

Litteraturhenvisninger er tatt med for å gi den interesserte et vink om hvor man kan finne ytterligere stoff. På mange punkter har *Falkanger & Falkanger*, Tingsrett (9. utg. 2022) en mer omfattende fremstilling; gjennomgående henvisninger til dette arbeidet er imidlertid sløyfet – med noen unntak. Videre har boken en del notestoff, som er ment å være til lette for leseren, ikke til ekstra belastning! Noe av dette er for den faglig nysgjerrige som kanskje ønsker å gå dypere inn i stoffet eller inn på et lite sidespor, noe er tatt med som illustrasjoner og som belegg for uttalelser der dette synes naturlig.

Bakerst i boken er det inntatt noen eksempler fra feltet matrikkel/tinglysing.

Oslo i oktober 2023

Thor Falkanger

Innhold

Forord	5
A INTRODUKSJON	19
§ 1 Bokens tema og forholdet til jusen for øvrig	21
§ 1.1 Fast eiendoms rettsforhold – en foreløpig presentasjon	21
§ 1.2 Bokens tema i et rettslig perspektiv	22
§ 1.21 Om systematisering av rettsstoffet	22
§ 1.22 Den tradisjonelle systematikk	22
§ 1.23 Særlig om obligasjonsrett og tingsrett	23
§ 1.24 Nærmere om statisk og dynamisk tingsrett ..	26
§ 1.25 Bokens tema i relasjon til gjengs systematikk	30
§ 1.26 En kortfattet oversikt over bokens innhold ..	30
Kontrollspørsmål til § 1	31
B DEN ALMINNELIGE DEL	33
§ 2 Eiendomsrett – alminnelige forklaringer	35
§ 2.1 En foreløpig forklaring	35
§ 2.2 Eiendomsrett som en sum av funksjoner	37
§ 2.3 Utøvelse av rådighet: privatrettslige begrensninger ..	39
§ 2.4 Begrensninger mht. utøvelse av rådighet: offentligrettslige begrensninger	41
§ 2.5 Negativ avgrensning av eiendomsretten; positiv avgrensning av de begrensede rettigheter	42
§ 2.6 Hvorledes utpeke eieren hvor flere har rettigheter knyttet til en fast eiendom?	46
Kontrollspørsmål til § 2	53

§ 3 De begrensede rettigheter i fast eiendom	54
§ 3.1 Innledning	54
§ 3.2 De totale bruksrettigheter	56
§ 3.21 Oversikt	56
§ 3.22 Tomtefeste og annen grunnleie	57
§ 3.23 Husleie	58
§ 3.3 Partielle bruksrettigheter: servitutter	59
§ 3.4 Panterettigheter mv.	61
§ 3.41 Hva er en panterett?	61
§ 3.42 Typer panterett: stiftelse og stiftelsesforutsetninger	61
a. Kontraktspant	62
b. Utleggspant	63
c. Legalpant	65
§ 3.43 Panteretten på «sikringsstadiet»	65
§ 3.44 Utnyttelse av panteretten: tvangsdekning ...	66
§ 3.45 Beslektede rettigheter	67
§ 3.5 Løsningsrettigheter	67
§ 3.51 Løsningsrett og forkjøpsrett – alminnelige forklaringer	67
§ 3.52 Typer av løsningsrett og rettslig regulering ..	68
§ 3.53 Litt om løsningsrettsloven	69
§ 3.54 De lovhjemlede løsningsretter	71
§ 3.6 Grunnbyrder	71
§ 3.7 Rettslige skranker (salgs- og pantsettelses- forbud mv.)	72
§ 3.8 Rettigheter tilkommende en videre krets av personer	73
Kontrollspørsmål til § 3	75
§ 4 Fast eiendom – inndeling og utstrekning	77
§ 4.1 Den rettslige inndeling av fast eiendom	77
§ 4.11 Identifikasjon gjennom bruksnummer eller festenummer	77
§ 4.12 Matrikkelsystemet	78
§ 4.13 Registre for fast eiendom: den moderne matrikkel og tinglysingsregisteret	79
a. Behovet for register vedrørende fast eiendom	79
b. Tinglysingsregisteret	79
c. Matrikkelen	83
§ 4.14 Etablering av nye enheter	84

§ 4.15	Sammenføyning	86
§ 4.16	Feil ved oppmålingen	87
§ 4.2	Hva hører med til en fast eiendom? Deler og tilbehør	87
§ 4.3	Grenser mot naboer	89
§ 4.31	Oversikt	89
§ 4.32	Mellomgrenser på land	89
§ 4.33	Mellomgrenser i vassdrag	93
§ 4.34	Mellomgrenser i sjøen (saltvann)	95
§ 4.35	Litt om fremgangsmåten for å få fastlagt grenser	95
a.	Avgjørelse ved ordinær dom	95
b.	Avgjørelse ved jordskifteretten	96
c.	Avgjørelse etter matrikelloven	97
d.	Avgjørelse av spesialdomstoler	97
§ 4.4	Grensene mot sjø og innsjø med fritt midtstykke	98
§ 4.41	Grensene i saltvann	98
a.	Utgangspunkter	98
b.	Den generelle eiendomsgrense	99
c.	Strandretten	100
d.	Ressursene utenfor strandeierens domene	104
§ 4.42	Grensen mot fritt midtstykke i innsjøer	104
§ 4.5	Eierens rettigheter nedad og oppad	105
§ 4.51	Grensen nedad mot dypet	105
§ 4.52	Grensen oppad i luftrommet	108
	Kontrollspørsmål til § 4	109
§ 5	Erverv av eiendomsrett og begrensede rettigheter	111
§ 5.1	Oversikt	111
§ 5.2	Originært erverv av eiendomsrett	111
§ 5.3	Derivative erverv	113
§ 5.4	De ekstinktive erverv	114
§ 5.41	Utgangspunkter	114
§ 5.42	De ekstinktive godtroerverv	115
a.	Godtroerverv med krav til troen på et gitt tidspunkt	115
b.	Godtroerverv med krav til god tro gjennom et tidsrom	116
§ 5.43	Kreditorkestinksjon	117
§ 5.44	Preklusive erverv	118
§ 5.5	Nærmere om hevd, alders tids bruk og «festnede forhold»	119

§ 5.51	Hevd: hjemmel og begrunnelse	119
§ 5.52	Parter og typer av hevdserverv	120
§ 5.53	Eiendomshevd: vilkår og virkninger	122
	a. Den faktiske rådighet	123
	b. Kravet om eksklusivitet	124
	c. Kontinuitet i rådighetsutøvelsen	125
	d. Hevdstiden	125
	e. Sammenlegning av rådighetsperioder	126
	f. God tro	126
	g. God tro-kravet ved sammenlegning av tid og ved bruk av hjelpere mv.	129
	h. Ingen særlig hjemmel fra før	130
	i. Søksmål må ikke være anlagt	132
	j. Virkningene av fullført eiendomshevd	132
§ 5.54	Brukshevd – vilkår og virkninger	134
§ 5.55	Særlig om vilkårene for hevd fra allmennhetens side	135
§ 5.56	Særlig om mothevd	135
§ 5.57	Særlig om frihevd	137
§ 5.58	Noen tilleggsbemerkninger om alders tids bruk og «festnede rettsforhold»	137
	Kontrollspørsmål til § 5	141

§ 6 Beskyttelse av erverv – oversikt over

	rettsvernsspørsmålene	143
§ 6.1	Problemet: Hva kan true en erverver?	143
§ 6.2	Oversikt over konfliktsituasjonene	144
§ 6.3	Noen prinsipielle synspunkter på løsningen av konfliktene	146
§ 6.4	Oversikt over gjeldende kollisjonsregler	148
	§ 6.41 Gjeldende rett representerer en interesse- avveining	148
	§ 6.42 Dobbelt suksessjonstilfellene: prinsippet i tgl. § 20	149
	§ 6.43 Særlig om kreditorbeslag: rettsverns- og omstøtelsesregler	150
	§ 6.44 Hjemmelstilfellene: tgl. § 27	151
	Kontrollspørsmål til § 6	152

§ 7 Den offentlige kontroll med fast eiendom

§ 7.1	Offentlige interesser og virkemidler	153
-------	--	-----

§ 7.11	Samfunnets behov og lovgiverens kompetanse	153
§ 7.12	Grl. § 105: ekspropriasjon og regulering av eiendomsrett	153
§ 7.13	Den europeiske menneskerettskonvensjon	157
§ 7.2	Nærmere om ekspropriasjon	165
§ 7.21	Oreigningsloven	165
§ 7.22	Plan- og bygningsloven	167
§ 7.23	Vegloven 21. juni 1963 nr. 23	168
§ 7.3	Oppdelings- og salgsforbud	168
§ 7.4	Faktisk utnyttelse	169
§ 7.5	Plan- og bygningsloven	172
§ 7.51	Oversikt	172
§ 7.52	Plansystemet	174
	a. Nasjonale planoppgaver	174
	b. Regional planlegging, interkommunalt plansamarbeid	174
	c. Kommunal planlegging	175
	d. Reguleringsplanen	176
§ 7.53	Byggesaksreglene	178
§ 7.6	Konsesjon ved erverv	179
§ 7.61	Oversikt	179
§ 7.62	Konsesjon ved erverv av eiendomsrett til fast eiendom	180
	a. Hva innebærer det at konsesjon trengs?	180
	b. Når trengs konsesjon? Hovedregel	181
	c. Unntakene	181
	d. Særlig om forholdet til utenlandske erververe	183
	e. Særlig om bo- og driveplikt for landbrukseiendom	184
	f. Særlig om konsesjon og boplikt i henhold til forskrift etter § 7 (0-konsesjonsforskrift)	185
§ 7.63	Avgjørelse og konsesjonsvilkår	187
§ 7.64	Konsesjon ved erverv av rettigheter	188
§ 7.65	Konsesjon ved aksjeerverv og andre selskapsrettigheter	189
§ 7.66	Konsesjon etter loven av 1917	189
§ 7.67	Erverv av mineralforekomster	190
§ 7.7	Offentlig forkjøpsrett – hjemlet i konsesjonslov og annetsteds	191
	Kontrollspørsmål til § 7	191

§ 8 Allmenningsrett	193
§ 8.1 Hva er en allmenning?	193
§ 8.2 Litt om rettskildene	195
§ 8.3 Hvem har allmenningsrett?	196
§ 8.4 Virkesretten	199
§ 8.5 Retten til beiting og setring	200
§ 8.6 Jakt, fangst og fiske	200
§ 8.7 Eierbeføyelsene	201
§ 8.8 Litt om styringsreglene	202
Kontrollspørsmål til § 8	203
§ 9 Allemannsrettigheter	204
§ 9.1 Oversikt	204
§ 9.2 Ferdselsretten	206
§ 9.3 Retten til teltslagning, bading og annet opphold	210
§ 9.4 Høstingsrettigheter	210
§ 9.5 Regulering og begrenning av Allemannsrettighetene	211
§ 9.6 Noen tilleggsbemerkninger om Finnmark	214
Kontrollspørsmål til § 9	214
§ 10 Sameie	215
§ 10.1 Det tingsrettslige sameie: alminnelige forklaringer ..	215
§ 10.11 Det tingsrettslige sameie	215
§ 10.12 Hvorledes oppstår et sameie?	217
a. Avtale	217
b. Arv, gave	217
c. Tilfeldig sameie	217
d. Jordfellesskap mv.	218
e. Særlig om ekteskaps- og samboerforhold ...	218
§ 10.13 Sameielovens anvendelsesområde	220
§ 10.14 Særlig om realsameiet/jordsameiet	224
§ 10.2 Partsforholdet	225
§ 10.3 Faktisk og juridisk rådighet for den enkelte sameier ..	226
§ 10.31 Den enkelte sameiers fysiske rådighet	226
§ 10.32 Den enkelte sameiers juridiske rådighet ...	229
a. Avhendelse	229
b. Andre juridiske disposisjoner	231
c. Medeierens forkjøpsrett – når oppstår den? ...	232
d. Frist for å gjøre forkjøpsretten gjeldende ...	234
e. Omgjøringsadgang?	235

f. Løsningssum	235
g. Mer enn én medeier utnytter sin forkjøpsrett . .	235
§ 10.33 Vedlikehold: utgifts- og inntektsfordeling . . .	236
§ 10.34 Misbruk av rådighetsretten	238
§ 10.4 Flertallsvedtak	240
§ 10.41 Nærmere om de materielle vilkår for flertallsvedtak	240
a. Utgangspunktet	240
b. Begrensningene i § 4 annet og tredje ledd	241
c. Nærmere om hva det innebærer at mindretallet bindes	242
§ 10.42 Særlig om fellesdrift	243
§ 10.43 Flertallsvedtak og oppløsningsrett	244
§ 10.5 Organisatoriske bestemmelser mv.	245
§ 10.6 Forholdet til tredjeperson	246
§ 10.7 Opphør av sameieforhold	248
§ 10.71 Oversikt	248
§ 10.72 Oppløsningsregelen i sameiel. § 15	248
a. Generelt om oppløsningsretten	248
b. Oppløsning skal prinsipalt skje ved naturaldeling	250
c. Oppløsning etter reglene om tvangssalg	252
d. Oppløsning av realsameie	254
Kontrollspørsmål til § 10	254
§ 11 Tomtefeste	257
§ 11.1 Innledning	257
§ 11.11 Kontraktsformen og dens utbredelse	257
§ 11.12 Nærmere om tomtefestebegrepet	258
§ 11.13 Den rettslige situasjon	261
§ 11.14 Særlig om sontringene mellom feste for boligformål, fritidsformål og annet	263
§ 11.15 Fremstillingen videre	265
§ 11.2 Om inngåelse av festeavtale	265
§ 11.3 Varighet og innløsning	266
§ 11.31 Innledning	266
§ 11.32 Varighet ved feste av grunn til bolig eller fritidshus	267
§ 11.33 Forlengelse av eldre avtaler om feste til bolig eller fritidshus	268
§ 11.34 Feste til annet enn bolig og fritidshus – varighet og forlengelsesmulighet	270

§ 11.35 Festerens innløsningsrett	272
a. Innledning	272
b. Omfanget av innløsningsretten etter lovendringen i 2004 – hovedregelen i § 32 med unntak	272
c. Særregel for livstidsfeste – § 32 annet ledd . . .	274
d. Betydningen av offentlige samtykkeregler mv.	274
e. Nærmere om fremsettelse av innløsningskravet	275
f. Innløsningsvilkårene	275
g. Gjennomføringen av innløsningen	278
h. Særlig om forholdet til panthaverne etter innløsningen	279
i. Særlig om punktfeste mv.	279
j. Innløsning utenom bolig- og fritidshusfeste . . .	280
k. Plenumsdom om Opplysningsvesenets fond . .	280
§ 11.36 Pliktig innløsning fra festerens side	281
§ 11.4 Rådighet	281
§ 11.41 Faktisk rådighet	281
§ 11.42 Rettslig rådighet: salg og forkjøpsrett	283
§ 11.43 Rettslig rådighet: pantsettelse	286
§ 11.44 Rettslig rådighet: andre rettsstiftelser	287
§ 11.45 Om- og avskipping i festeforhold	287
§ 11.5 Vederlaget	288
§ 11.51 Vederlagets størrelse – «innfestingspenger» og «tilskott»	288
§ 11.52 Regulering av avgiften ved feste for bolig- og fritidsformål	289
a. Litt om bakgrunnen	289
b. Hovedreglene i gjeldende lov	291
c. Eldre avtaler: «engangsløftet» – reguleringen i medhold av lov 63/2004 for bolig- eller fritidshusfeste	292
d. Eldre avtaler: gjeldende rett fastlagt i 2015(-reglene om engangsløftet med to prosent-prinsippet for bolig- og fritidshusfeste – som er gjeldende rett)	293
§ 11.53 Regulering av avgift ved feste for annet formål enn bolig eller fritidshus	295
§ 11.54 Sikkerhet for festeavgiften	296

§ 11.55 Festeavgiften kan ikke skilles fra grunneiendommen	297
§ 11.6 Mislighold og avvikling av festeforhold	297
§ 11.61 Opphørsgrunner, mislighold – en oversikt ...	297
§ 11.62 Mislighold på bortfesterens side – hevning og andre reaksjoner	297
§ 11.63 Mislighold på festerens side – hevning og andre reaksjoner	299
§ 11.64 Avviklingen av festeforholdet	300
a. Forholdet mellom partene	300
b. Litt om panthaverens stilling	303
§ 11.7 Punktfeste	304
§ 11.8 Fremfeste	305
Kontrollspørsmål til § 11	309
§ 12 Servitutter	311
§ 12.1 Hva er en servitutt? Lovregulering	311
§ 12.2 Noen servitutttyper	312
§ 12.3 Om stiftelse av servitutter	315
§ 12.31 Oversikt over stiftelsesreglene	315
§ 12.32 En del lovsatte grenser for etablering av servitutter	316
§ 12.4 Om servitutters innhold	317
§ 12.41 Tolkning av stiftelsesgrunnlaget	317
§ 12.42 Særlig om servituttl. § 2	319
§ 12.43 Servituttens varighet: enebruk eller sambruk	321
§ 12.44 Særlig om ferdselsrettigheter	322
§ 12.45 Jordskifteavgjørelse om omskiping	327
§ 12.46 Misbruk fra eiers eller servituttthavers side ..	330
§ 12.5 Overføring av servitutter. Forkjopsregler	331
§ 12.51 Noen utgangspunkter	331
§ 12.52 Forkjopsrett for eieren av den tjenende eiendom	333
§ 12.53 Salg og deling av den tjenende eiendom ...	334
§ 12.6 Opphør av servitutter	334
§ 12.61 Oversikt	334
§ 12.62 Avskipping (avløsning) etter servituttl. § 7 ...	336
§ 12.7 Særlig om de negative servitutter	337
§ 12.71 Oversikt	337
§ 12.72 Hvem er påtaleberettiget?	338

§ 12.73 Negative servitutter og reguleringsplaner . . .	339
Kontrollspørsmål til § 12	345

§ 13 Begrensninger i rådighetsutøvelsen av hensyn

til naboene	347
§ 13.1 Problemene og regelverkene	347
§ 13.11 Naboforhold – de motstridende interesser . . .	347
§ 13.12 En rekke lovverk virker inn	347
§ 13.13 Naboloven av 1961	348
§ 13.14 Naboloven og noen tilgrensende regelverk . .	349
a. Særlig om vannressursloven	349
b. Særlig om forurensningsloven	350
c. Særlig om plan- og bygningsloven	351
§ 13.2 Grensene for det lovlige – nabol. § 2	352
§ 13.21 Hovedregelen	352
a. Tilknytning til fast eiendom	352
b. Skade eller ulempe som er «uturvande eller urimeleg»	352
c. Nærmere om skade og ulempe	353
d. Årsaken til skade eller ulempe	353
e. De kortvarige ulemper – anleggsarbeider	354
f. Må det foreligge et økonomisk tap?	355
§ 13.22 Særlig om «uturvande»	355
§ 13.23 Praktisk viktigst: Det urimelige er ulovlig . . .	358
§ 13.24 Hva er ventelig?	360
a. «Vanlige» naboforhold	360
b. Flyplass-støy	363
§ 13.25 Nærmere om tidsprioriteten	366
§ 13.26 Nærmere om tidsprioritet og «i utviklingens medfør»	368
§ 13.27 Nabol. § 2 fjerde ledd	371
§ 13.3 Nabovarsel og naboskjønn	372
§ 13.4 Virkningene av overtredelse av nabol. § 2	374
§ 13.41 Krav om stansning eller retting	375
§ 13.42 Vederlag hvor retting ikke skjer	378
§ 13.43 Erstatning	379
§ 13.5 Hvem er berettiget og forpliktet etter naboloven? . . .	382
§ 13.51 Hva er naboeiendom?	383
§ 13.52 Tilknytningskriteriet for den som fremsetter krav	384
§ 13.53 Tilknytningskriteriet for den overfor hvem nabolovens regler påberopes	384

§ 13.6 Litt om øvrige regler i naboloven	386
§ 13.7 Litt om nabogjerder	388
§ 13.71 Gjerders funksjon	388
§ 13.72 Rett til å bygge gjerde	389
§ 13.73 Gjerdeplikt	390
Kontrollspørsmål til § 13	391
Vedlegg	393
Forkortelser	412
Fullstendig litteraturliste	415
Lovregister	421
Domsregister	445
Stikkordregister	458

A INTRODUKSJON

§ 1 Bokens tema og forholdet til jusen for øvrig

§ 1.1 FAST EIENDOMS RETTSFORHOLD – EN FORELØPIG PRESENTASJON

Denne boken redegjør for rettsregler som gjelder for en fundamental ressurs, nemlig fast eiendom. Nær sagt all aktivitet forutsetter utnyttelse av fast eiendom. Det er åpenbart for gårdbrukeren som sår og høster, og for den som bygger hus for bolig- eller næringsformål. For datakonsulenten som utarbeider et nytt program eller advokaten som forbereder en sak, er dette ikke like iøynefallende, men også disse må ha et oppholdssted. Fiskeren i sin båt er i samme situasjon som gårdbrukeren, idet også hav, fjord og vassdrag kan oppfattes som fast eiendom. Dersom man ikke gjør det, er det likevel klart at fiskerens aktivitet er knyttet til fast eiendom: Han eller hun må ha et sted hvor båten kan fortøyes, utstyr bringes om bord og fangsten i land.

*Fast eiendom
– en fundamental
ressurs*

Utnyttelsen av fast eiendom kan ha mange former: Eiendommen kan bli utnyttet av den som betegnes som eier, men også av mange andre – først og fremst av dem som avleder utnyttelsesrettigheter fra eieren. Det kan være en leietager som har fått rådighet over hele eiendommen eller en del av den, for lang eller for kort tid. Det kan være servitutthaveren som har ferdselsrett til fots eller med bil over naboens eiendom, eller som kan hugge i naboens skog og ta vann fra dennes eiendom osv.

Det er et mangfold av rettsregler som er knyttet til fast eiendom. F.eks.: Hvorledes blir man eier av fast eiendom, og hva innebærer det egentlig at man har fått eierstatus? Hvor fritt kan man råde? I hvilken utstrekning setter det offentlige grenser? Hvem kan for øvrig – på et eller annet grunnlag – utnytte fast eiendom? Og hvor langt går i tilfelle slike rettigheter, dels for eieren, dels for andre som mener å ha rettigheter i samme eiendom?

*Et mangfold av
regler*

Vi kan ikke gi uttømmende svar på alle spørsmål. Boken er ment som en introduksjon til de gjeldende rettsregler – undertiden i oversikts form. Det er endog slik at viktige felter, som klart kommer under samlebetegnelsen fast eiendoms rettsforhold, blir uomtalt – ut fra den tanke at det kan være riktigere å redegjøre noe grundigere for enkelte grupper av

rettsregler enn å gi en overflatisk beskrivelse som dekker om ikke alle, så i alle fall flere felter.

§ 1.2 BOKENS TEMA I ET RETTSLIG PERSPEKTIV

§ 1.21 Om systematisering av rettsstoffet

*Juridisk
systematikk*

For å kunne plassere bokens tema i et rettslig perspektiv må det først sies litt om juridisk systematikk.

Rettsstoffet deles vanligvis opp i en rekke emner eller områder: arverett, panterett, strafferett, prosess osv. En slik systematisering gjør det enklere å orientere seg i et omfattende materiale, den muliggjør en fornuftig arbeidsdeling (A arbeider med transportrett, B med opphavsrett osv.), og den gir grunnlag for en dypere analyse av rettsstoffet (f.eks. ved at regler om forsinkelse i ulike kontraktsforhold undergis felles behandling).

Systematikk velges

Det finnes mange måter å systematisere stoffet på; ingen av dem er «den eneste rette». Systematikk velges, og valget kan være mer eller mindre hensiktsmessig.

En viktig skillelinje går etter systemiseringskriteriene: Man kan inndele rettsstoffet etter *faktiske* kriterier (sjørett er rettsregler som gjelder for sjøfartsvirk-somhet, familierett er de regler som gjelder for familien, osv.). Her foretar man gjerne en begrensning: Man tar med det stoff som er *karakteristisk* (særpreget) for vedkommende livsområde. F.eks.: I sjøfartsforhold inngås det en lang rekke kontrakter, men i sjøretten omtales ikke de alminnelige regler om inngåelse og tolkning av kontrakter – man fremstiller det som er spesielt, og redegjør bare for de generelle regler i den utstrekning det er nødvendig for forståelsen av de egentlig sjørettslige regler. Alternativet til systematisering etter faktiske kriterier er å knytte an til *juridiske* kriterier; slik er det når vi taler om avtalerett, kjøpsrett, ekspropriasjonsrett osv.

Det meste av gjengs juridisk systematikk har en lang tradisjon bak seg. Bryter en forfatter med denne, kan det lett oppstå kommunikasjonsproblemer. Fagfellene forstår ikke den nye systematikk, eller de vil ikke ta besværet med å sette seg inn i den; og skulle de gjøre det, vil kanskje konklusjonen være at det nye ikke gir så store fordeler.

I denne boken skal vi gjøre noen, men ikke radikale, brudd med vanlig systematikk.

§ 1.22 Den tradisjonelle systematikk

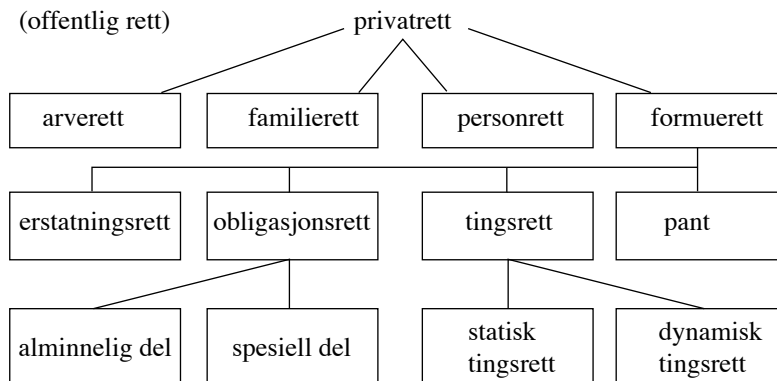
*Arven fra
romerretten*

Vesentlige deler av vår tradisjonelle systematikk har røtter tilbake i romerretten. Derfra har vi sontringen mellom offentlig og privat rett. Hovedelementene i den offentlige rett har vært statsrett (senere også

forvaltningsrett, som er blitt utskilt fra statsretten), strafferett og prosess. Innenfor privatretten har det vært operert med underavdelingene arverett, familierett, personrett og formuerett. Formueretten karakteriseres ved at den gjelder formuesverdier, dvs. goder av materiell eller immateriell art, som kan selges eller på annet vis gjøres om i penger (f.eks. ved utleie). Formueretten har vært delt opp i obligasjonsrett og tingsrett, og obligasjonsretten igjen i en alminnelig og en spesiell del. I den spesielle del finner vi de enkelte kontrakter: kjøp, tingsleie, arbeidsleie, kausjon, forvaring, transport osv. Den alminnelige del omhandler fellesspørsmål – ikke bare de regler som er de samme. Vel så viktig er at den alminnelige obligasjonsrett beskjeftiger seg med felles problemstillinger, f.eks.: Hva kreves for å kunne heve? I hvilken utstrekning er reglene like i de forskjellige kontraktsforhold? Og dersom de ikke er det, er det noen fornuftig grunn til dette? I tingsretten har det ikke vært operert med en alminnelig og spesiell del. Derimot har vi i senere år fått en sontring mellom statisk og dynamisk tingsrett, som vil bli nærmere omtalt nedenfor.

I de siste tiår er obligasjonsretten til dels blitt oppdelt på en litt annen måte, nemlig i pengekravsrett og kontraktsrett – ut fra den tanke at det er en betydelig forskjell mellom pengekrav og de naturalkrav som kontraktsretten beskjeftiger seg med. Se især *Krüger*, *Kontraktsrett* (1989). I det siste har obligasjonsretten fått sin renessanse, se især *Hagstrøm*, *Obligasjonsrett* (3. utg. 2021).

Vi får etter dette:



§ 1.23 Særlig om obligasjonsrett og tingsrett

Det typiske for obligasjonsretten er at den vedrører forpliktelsesforholdet mellom en kreditor og en debitor. Kreditor A kan forlange at debitor B

Obligasjon – personlig forpliktelse

skal foreta en handling (levere en gjenstand, betale et pengebeløp osv.), eller unnlate å gjøre noe (f.eks. unnlate å konkurrere med A). Bs forpliktelse vil ofte, men ikke alltid, være betinget av en gjenytelse fra A: B skal f.eks. levere en gjenstand mot at A erlegger en kjøpesum. Dermed vil hver part være både kreditor og debitor: Selger A er kreditor hva angår kjøpesummen, men debitor mht. salgsgjenstanden (naturaldebitor), og kjøper B er kreditor (reakkreditor) for salgsgjenstanden og debitor for kjøpesummen.

Tingsrett – front mot alle

Tingsretten gjelder derimot – har det vært sagt – As umiddelbare rådhighet over en ting (et formuesgode, jf. nærmere nedenfor). Mens obligasjonsretten prinsipielt bare fastlegger rettsforholdet mellom A og B, har As tinglige rett front mot alle. Er A eier f.eks. av en løsøre-gjenstand, har A en rett som må respekteres av alle. Noe forenklet kan vi si at ingen har rett til å bruke eller på annet vis utnytte gjenstanden 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.¹

Kriteriet rettighetsbeskyttelse

Ved den nærmere grensdragning mellom obligasjons- og tingsrett ble det i rettsteorien lagt avgjørende vekt på *rettighetsbeskyttelsen*: Hadde en rettighet beskyttelse mot alle (betegnet som tinglig rettsvern), ble den karakterisert som tinglig. Hadde den bare beskyttelse i forhold til debitor, dreiet det seg om en obligatorisk rettighet.

Etter hvert ble det erkjent at det var umulig å gjennomføre sontringen mellom obligasjons- og tingsrett etter noe logisk prinsipp.² Den store anstøtsstein var kjøpekontrakten vedrørende fast eiendom. En slik kontrakt, som gir kjøperen rett til å bli eier,³ ble ansett som typisk obligatorisk. Og da skulle den ikke ha tinglig rettsvern; men det får den jo ved tinglysning!⁴ Er kontrakten tinglyst, kan kjøperen således overfor selgerens konkursbo kreve handelen gjennomført mot å betale den avtalte kjøpesum. Også på

1 F.eks.: Har A en enerett til å utnytte en vei, kan A hindre andre i å bruke veien, og skader tredjeperson veien, kan A etter omstendighetene holde denne erstatningsrettslig ansvarlig.

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

3 Dvs. gir kjøperen rett til å bli eier mot å oppfylle visse vilkår, især vedrørende betaling av en kjøpesum.

4 Om tinglysning, se nedenfor i § 4.13, jf. § 6. Foreløpig er det tilstrekkelig å henvise til prinsippene i tgl. §§ 20 og 23 om at ved tinglysningen får erververen vern overfor senere frivillige og tvungne rettsstiftelser og overfor eierens / den tidligere eiers konkursbo.

den annen kant var det logiske problemer, idet obligatoriske rettigheter kan nyte et visst vern overfor tredjeperson, jf. stikkordene «obligatoriske rettigheters rettsvern».⁵

I dag ser de fleste nokså pragmatisk på sontringen. Det legges ikke så meget arbeid i grenseoppgangen.⁶ Man nøyer seg med en beskrivelse som avgrenser en hensiktsmessig del av rettsstoffet – uten pretensjon om for stor presisjon. *Brækhus & Hærem* s. 4 gjør det slik:

Den pragmatiske holdning

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

Det bør imidlertid gjøres visse reservasjoner (som også finnes hos *Brækhus & Hærem*):

Tingsrettens objekt er de «materielle ting» – som først og fremst er de håndfaste verdier: løsøre og fast eiendom. Men også fordringer er det naturlig å inkludere. Det er ikke uvanlig å betegne A som eier av (eller tinglig rettighetshaver vedrørende) en fordring overfor B, især gjelder dette hvor fordringen er kommet til uttrykk i et dokument (et verdipapir) som A har i sin besittelse. Immaterialrettigheter er det derimot liten grunn til å ta med i tingsretten; ikke så meget fordi de kan sies å være «substansløse», men fordi reglene for dem er så vidt særpregede at det ofte vil virke nokså kunstig å tale om eiendomsrett.

– de «materielle ting»

5 Det tradisjonelle utgangspunkt har vært at dersom tredjeperson ødelegger den gjenstand som selgeren skal levere til kjøperen, har kjøperen ikke noe erstatningskrav overfor tredjeperson for sitt tap ved at kjøpekontrakten ikke kan oppfylles. Det er også en rekke andre typetilfeller som omtales under «obligatoriske kravs rettsvern». Se f.eks. *Augdahl*, Den norske obligasjonsretts almindelige del (5. utg. 1978) s. 407 flg. med sterk kritikk av de tradisjonelle utgangspunkter. Om dagens situasjon, se *Hagstrøm*, Obligasjonsrett (3. utg. 2021) s. 890 flg. med videre henvisninger.

6 Se imidlertid *Kinander*, Sontringen mellom tinglige og obligatoriske rettigheter, TfR 2003 s. 673–685, hvor det bl.a. sies: «Man bør fri seg fra det deskriptive idealet til Ross, Brækhus og andre, og den beslektede funksjonalismen, simpelthen fordi den bygger på et vitenskapsideal som verken er teoretisk forsvarlig, normativt attraktivt, eller i stand til å redegjøre for den spesielle karakteren til vanlig rettsvitenskapelig begrepsbruk, metode og praksis, uansett hvor fremragende arbeidene i seg selv måtte være» (s. 684). – For egen del: Det kan være praktisk å bruke tinglig og obligatorisk som stikkord. I panteretten er det f.eks. hensiktsmessig å tale om det tinglige og det obligatoriske krav – typisk slik at en pengefordring (den obligatoriske fordring) er sikret gjennom en tinglig rettighet, dvs. en rett til å få pengefordringen dekket gjennom realisasjon av pantobjektet.

I denne fremstilling er det *fast eiendom* som er temaet. Det betyr at grensen mellom fast eiendom og løsøre kan være av interesse. Er f.eks. en løsøre gjenstand så vidt nær knyttet til en fast eiendom at reglene for fast eiendom bør gjelde også for løsøregjenstanden? Disse spørsmål skal vi komme tilbake til i § 4.2.

– kontrakts-
elementet

Kontrakt og obligasjonsrett henger nøye sammen; det vesentlige av obligasjonsretten vedrører nettopp kontrakter av ulike slag. Men å renske tingsretten for alt som har med kontrakt å gjøre, ville i mange henseender virke unaturlig. Det ville f.eks. være tilfellet dersom spørsmålene om servitutters innhold eller sameiernes rettigheter skulle bli drøftet uten tilknytning til den kontrakt som er grunnlaget for servituten eller sameiet. Den praktiske regel må være at jo sterkere kontraktsinnslaget er, desto bedre grunn til å behandle et rettsforhold i obligasjonsretten.

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 preseptoriske reglers fremmarsj, jf. husleiel. § 1-2), og dette – nok sammen med det faktum at husleieforholdet gjennomgående må ansees 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.⁷

Panterett

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.⁸ Men i den dynamiske tingsrett (jf. nedenfor) er det naturlig at en rekke panterettslige problemstillinger tas med.

§ 1.24 Nærmere om statisk og dynamisk tingsrett

Tingsrett – to
hoveddeler

Også den nyere sondring mellom statisk og dynamisk tingsrett utspringer av ønsket om en praktisk oppdeling av et stort rettsstoff. Man forsøker å fellesbehandle på den ene side det som er karakteristisk for rettsforhold

7 Går man tilbake i tiden, var det imidlertid annerledes. Festeforhold – eller generelt: tingsleie – ble behandlet i de obligasjonsrettslige fremstillinger, se således *Aubert*, Den norske Obligationsrets spesielle Del (2. utg. 1901) bind 1 s. 146–312.

8 Den første særskilte behandling av panteretten er *Hagerup*, Den norske Panterett (1889, 4. utg. 1925). 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.

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* 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, hvordan 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 overfor grunneieren, respektive medeierne, skulle således være typiske eksempler på problemstillinger fra den statiske tingsrett. Etableringen av servitutthavet (ved avtale, arv, ekspropriasjon, hevd, mv.) og likeledes overføring av en eksisterende servittutt til tredjeperson (ved avtale, arv, ekspropriasjon, hevd mv.) skulle derimot falle inn under den dynamiske tingsrett. Endelig skulle reglene om en servitutts opphør, f.eks. på grunn av avløsning («avskipping») eller mothevd, høre hjemme i den dynamiske tingsrett.

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 originært eller derivativt erverv: avtale, ekspropriasjon, hevd osv.). En hensiktsmessig presisering synes å være at man med *dynamisk tingsrett* først og fremst sikter til:

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

Den dynamiske tingsrett

– *etablering, overgang, opphør*

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 (f.eks. en båtfesterett) hevdes, kan sees 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: Servitutten, 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 servittutt overføres til 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 servittutt blir pantsatt, sier vi vanligvis at det stiftes en panterett). Men vi har også situasjoner hvor det kan være nokså tilfeldig hvilke uttrykk som benyttes. Når f.eks. 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 opphør 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 her 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; har f.eks. husleieloven eller tomtfesteloven bestemmelser om stiftelse av leierett?

Da det ikke er rimelig å trekke alle disse reglene inn i den dynamiske tingsrett, bør det foretas ytterligere en avgrensning:

– især tredje-
personsspørsmål

(2) Den dynamiske tingsrett vedrører især *tredjepersonproblemene*: Hvilke konsekvenser har en rettsendring mellom A og B for tredjeperson? Mer konkret: A selger løsøre eller fast eiendom til B eller stifter en panterett til fordel for B osv. Slike transaksjoner kan interessere tredjepersoner som er gruppert rundt A eller B. A har f.eks. overveiet å selge eiendommen til en tredjeperson C, eller salgsprosessen kan være kommet lenger, eller endog av C ansees som gjennomført, idet A selger til B. Hva blir her rettsforholdet mellom B og C? 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 i en lang rekke beslektede tilfeller er rettsvern og beslagsrett: Har f.eks. C i det første eksempel fått rettsvern for sitt erverv? Dvs.: Er C blitt beskyttet slik at B ikke kan komme i veien for ervervet? 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 rettsvern for sitt stansningskrav / sitt krav på å holde kjøpgjenstanden igjen, eventuelt til å ta den tilbake).

– sammenfatning

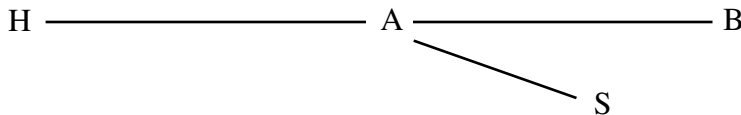
Sammenfattende kan vi si at den dynamiske tingsrett omhandler rettighetsendringer og forholdet til tredjeperson. Ofte vil problemene vis-à-vis tredjeperson komme på spissen umiddelbart i tilknytning til rettighetsendringen: Løsøre gjenstanden som A har solgt til B, viser seg å være solgt også til C eller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

Vi kan foreta ytterligere en sammenfatning: Den dynamiske tingsretts hovedproblemer er hvorledes B – som avleder rett fra A – skal oppnå beskyttelse mot:

- (a) As rettsforgjengere (hjemmelsproblemet),
- (b) As kreditorer (kreditorvernet), og
- (c) andre som utleder rett fra A (omsetningsvernet).

Forholdet mellom dem som direkte er berørt av rettighetsendringen (selgeren og kjøperen; debitor og utleggstageren osv.), faller etter dette utenfor den dynamiske tingsrett.

Til illustrasjon av den dynamiske tingsretts hovedproblemer brukes gjerne dette skjema:⁹



H er hjemmelsmannen overfor A – altså den som A avleder (eller synes å avlede) rett fra. Et typisk eksempel er at H er den som har solgt den faste eiendom til A. Vi kan få en konflikt mellom H og B, f.eks. slik at H anfører at salget til A er ugyldig, og at B derfor ikke har ervervet noen rett til eiendommen til fortrenghet for H, eller H har betinget seg en panterett som A ikke har opplyst B om. Vi kan få tilsvarende konflikt der As kreditor B har fått utlegg i eiendommen, eller As konkursbo legger beslag på eiendommen.¹⁰

Både B og S er suksessorer overfor A: De avleder rettigheter fra A. Det kan være eiendomsrett eller begrensede rettigheter (jf. nedenfor). Mellom B og S kan det oppstå et konkurranseforhold ved at de har fått rettigheter som er innbyrdes uforlikelige. Klarest kommer dette til uttrykk dersom A har solgt eiendommen til både B og S: Vinner B dersom B har ervervet eiendommen først? Kan B endog vinne dersom Bs erverv i tid ligger etter S' erverv?

⁹ Jf. Ross, *Ejendomsret og ejendomsovergang* (1935) med utstrakt bruk av slike skjemaer. I nærværende fremstilling er gjengitt skjemaet fra *Brækhus & Hærem* s. 375.

¹⁰ Ofte er det praktisk å oppfatte konkursboet som en suksessor.

I noen utstrekning vil spørsmål av denne art bli besvart i det følgende. Men den brede drøftelse hører hjemme i den dynamiske tingsrett.

§ 1.25 Bokens tema i relasjon til gjengs systematikk

Bokens tema – fast eiendom

Boken omhandler vesentlige sider av tingsretten, men slett ikke hele tingsretten. Fremstillingen er begrenset til de regler som gjelder for fast eiendom; reglene for løsøre, verdipapirer og fordringer hører det ikke hit å redegjøre for. Men heller ikke denne beskrivelse er riktig – av følgende grunner:

– *statisk tingsrett*

(1) Tyngdepunktet ligger i den *statiske* tingsrett, men en del elementer fra den dynamiske tingsrett er med.

– *den offentlige retts betydning*

(2) Den tradisjonelle oppdeling i offentlig og privat rett har i det store og hele vært en hensiktsmessig sondring. De begrensninger i eierådigheten som følger av planlovgivningen, av konsesjonslov og jordlov mv., adskiller seg klart fra begrensninger som utspringer fra avtaler om negative servitutter, om utparsellerings- og pantsettelsesforbud mv. Men iblant er nok sondringen blitt tillagt for stor vekt, slik at man under tiden taper av syne at det dreier seg om systematikk, ikke om rettslige barrierer. Det har derfor forekommet at det er blitt oversett at den rettslige posisjon ikke bestemmes bare av offentligrettslige eller privatrettslige regler. I tingsretten fører det i alle fall galt av sted hvis det opereres med vannrette 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. Den fulle rettslige forståelse får man først ved å ta så vel de privatrettslige som de offentligrettslige regler i betraktning. En del viktige offentligrettslige regler er derfor trukket inn i fremstillingen for at det rettslige bildet av fast eiendom skal bli noenlunde realistisk.

– *obligasjonsretten*

(3) Grensen mellom tingsrett og obligasjonsrett kan som nevnt være vanskelig å trekke. Her vil det ikke bli gjort noe forsøk på å skille. Fremstillingen omfatter også regler som klart må oppfattes som hjemmehørende i obligasjonsretten. Begrunnelsen ligger her, som når det gjelder de offentligrettslige regler, i at det er ønskelig å gi et realistisk bilde av viktige regler som er knyttet til fast eiendom.

§ 1.26 En kortfattet oversikt over bokens innhold

Det etterfølgende stoff er fordelt på to hovedavsnitt.

En alminnelig del

Del B er betegnet som en «alminnelig del». Her redegjøres det først for eiendomsrettsbegrepet: Hva betyr det å være eier? Deretter følger en oversikt over de begrensede (de særlige) rettigheter i fast eiendom: Hvil-

ke typer har vi? Hva medfører f.eks. en panterett eller en leierett? Dette kan være rettigheter som økonomisk er viktigere enn den eiendomsrett som pantsetter/utleier har, men juridisk er det en fundamental forskjell. I § 4 omtales inndelingen av fast eiendom i gårds- og bruksnummer og hvorledes de fysiske grenser for en fast eiendom fastlegges. Temaet i § 5 er hvorledes eiendomsrett eller en særlig rett til fast eiendom erverves, etterfulgt i § 6 av en oversikt over reglene om vern av slikt erverv (rettsvernsspørsmålene). I § 7 gis det et innblikk i sider av den offentlige kontroll med fast eiendom; i hovedsak gjelder det enkelte av reglene i ekspropriasjonsmaterien, i plan- og bygningsloven og i den alminnelige konsesjonslov fra 2003. Den alminnelige del avsluttes med korte redegjørelser for allmennings- og allemannsrett (§§ 8 og 9).

Del C inneholder utvalgte emner, som gis en bredere fremstilling enn hva som er naturlig i del B. I § 10 omtales sameie, og i de følgende to avsnitt – §§ 11 og 12 – dreier det seg om tomtefeste og servitutter. Avslutningsvis (i § 13) redegjøres det for de begrensninger en eier er underkastet av hensyn til naboene. I nær tilknytning til dette gis det en oversikt over reglene om gjerder og gjerdehold (§ 13.8).

Utvalgte emner

KONTROLLSPØRSMÅL TIL § 1

- 1 Hvilken betydning har det å systematisere rettsstoffet?
- 2 Etter hvilke kriterier kan rettsstoffet systematiseres?
- 3 Hva er karakteristisk for obligasjonsretten?
- 4 Hvorledes defineres tingsretten?
- 5 Redegjør for sontringen mellom statisk og dynamisk tingsrett.

THOR FALKANGER (f. 1934) var i perioden 1970–2004 professor i rettsvitenskap ved Universitetet i Oslo, med tingsrett som ett av sine fag. Han har blant annet utgitt *Tingsrett* (9. utg. 2022, sammen med Aage Thor Falkanger), *Allmenningsrett* (2009) og *Landbruksrett* (2013). Videre nevnes *Tvangsfullbyrdelsesloven* (4. utg. 2008, sammen med Hans Flock og Thorleif Waaler), *Odelsloven* (5. utg. 2011, sammen med Ola Rygg og Oluf Skarpnes), *Løsningsrettsloven* (2015), *Tomtefesteloven* (2017) og *Mineralloven* (2018). Han har også et omfangsrikt sjørettslig forfatterskap.

Den 5. utgaven av *Fast eiendoms rettsforhold* – tilpasset studieordningen av 2011 ved Det juridiske fakultet ved Universitetet i Oslo – er i den foreliggende 6. utgaven gjennomgripende revidert.

Boken er skrevet slik at den også vil være av interesse for alle som er opptatt av de rettslige sidene av fast eiendom. Den har tallrike henvisninger til lovforarbeider, rettspraksis og juridisk litteratur.

I boken redegjøres det for de grunnleggende begrepene «eiendomsrett» og «begrensede rettigheter» (bruksrett, panterett, forkjøpsrett osv.), for hvordan eiendomsrett eller begrensede rettigheter erverves, og for hvordan man oppnår rettsvern overfor konkurrerende rettsstiftelser. Samtidig er det lagt stor vekt på hva som er praktisk viktig, gjennom omfattende fremstillinger av sameie, tomtefeste, servitutter samt rådighetsbegrensninger av hensyn til naboene.

Allemannsretten og allmenningsretten er ytterligere temaer som er viet egne kapitler.

Videre er det tatt med oversikter over det offentlige kontroll, især gjennom plan- og bygningsloven og konsesjonslovgivningen.

 Universitetsforlaget

ISBN 978-82-15-07004-9



9 788215 070049