



Einar Bergsholm

Rettigheter i fast eiendom

En innføring i tingsrett

3. utgave

FAGBOKFORLAGET



EINAR BERGSHOLM

RETTIGHETER I FAST EIENDOM

EN INNFORING I TINGSRETT

3. UTGAVE



FAGBOKFORLAGET

Copyright © 2024 by
Vigmostad & Bjørke AS
All Rights Reserved

1. utgave 2016
2. utgave 2019
3. utgave 2024 / 1. opplag 2024

ISBN: 978-82-450-4827-8

Grafisk produksjon: John Grieg, Bergen

Omslagsdesign ved forlaget
Omslagsfoto: © Tobias Hägg / Airpixelsmedia

Spørsmål om denne boka kan rettes til:
Fagbokforlaget
Kanalveien 51
5068 Bergen
Tlf.: 55 38 88 00
E-post: fagbokforlaget@fagbokforlaget.no
www.fagbokforlaget.no

Materialet er vernet etter åndsverkloven.
Uten uttrykkelig samtykke er eksemplarframstilling
bare tillatt når det er hjemlet i lov eller avtale med Kopinor.

Vigmostad & Bjørke AS er Miljøfyrtårn-sertifisert,
og bøkene er produsert i miljøsertifiserte trykkerier.



FORORD TIL TREDJE UTGAVE

Det har gått over 4 år siden andre utgave av boka ble utgitt. Denne utgaven er oppdatert på rettspraksis. Noen av kapitlene er også delvis skrevet om. En stor takk til forlagsredaktør i juridiske fag Marius Gulbranson i Fagbokforlaget. Jeg har fått så god hjelp med denne utgaven, både pedagogisk og faglig. Enda en gang takk for det.

Einar Bergsholm, NMBU, november 2023

INNHold

I. HVA HANDLER BOKA OM?	23
1 Innledning	23
2 Bruk og utnyttelse av fast eiendom er regulert gjennom omfattende lovgivning	24
3 Forholdet mellom tingsrett og andre rettsområder	25
4 Litt om bokas oppbygning	25
II. EIENDOMSRETT OG BEGRENSEDE RETTIGHETER I FAST EIENDOM	27
1 Litt om eiendomsrett	27
2 Eiendomsrettsbegrepet i lovgivningen	29
3 Noen eksempler fra rettspraksis	30
4 Begrunnelsen for privat eiendomsrett	30
5 Hva kan eies?	31
5.1 <i>Retten til mineraler og petroleum</i>	31
5.2 <i>Retten til vassdrag</i>	32
5.3 <i>Retten til grunnvann</i>	33
5.4 <i>Retten til vindkraft</i>	33
5.5 <i>Jakt og fiske</i>	34
6 Hvem kan være eier av fast eiendom?	35
6.1 <i>Myndige og mindreårige personer</i>	35
6.2 <i>Sameie</i>	36
6.3 <i>Juridiske personer</i>	37
6.4 <i>Offentlige myndigheter</i>	37
6.5 <i>Finnmarkseiendommen</i>	38

7	Håndhevelse av eiendomsrett	38
	7.1 <i>Eiendomsrett gir rett til vindikasjon</i>	38
	7.2 <i>Unntak fra vindikasjon</i>	38
	7.3 <i>Eiendomsrett foreldes ikke</i>	39
	7.4 <i>Bortfall av eiendomsrett</i>	39
8	Panterett	40
9	Leie av fast eiendom	41
	9.1 <i>Husleie</i>	41
	9.2 <i>Tomtefeste</i>	41
	9.3 <i>Forpaktning og jordleie</i>	41
10	Servitutter	42
	10.1 <i>Sondringen mellom personlige og reelle servitutter</i>	42
	10.2 <i>Sondringen mellom positive og negative servitutter</i>	42
11	Løsningsrettigheter	43
	11.1 <i>Lov om løsningsretter (fra 1994)</i>	43
12	Grunnbyrder	44
13	Føderåd og kår	44
14	Mange slags rettigheter i fast eiendom	45
III.	HVA KJENNETEGNER RETTIGHETER I FAST EIENDOM?	47
1	Et utgangspunkt	47
2	Litt om systematisering og bruk av begreper i tingsretten	47
3	Mange rettigheter i fast eiendom kjennetegnes ved at de er tinglige	48
	3.1 <i>En tinglig rett gir råderett over en materiell ting</i>	48
	3.2 <i>En tinglig rett har brodd mot alle</i>	50
	3.3 <i>En tinglig rett følger eiendommen den er knyttet til</i>	50
	3.4 <i>Den opprinnelige sondringen mellom tinglige og obligatoriske rettigheter</i>	52
	3.5 <i>Litt om sondringen mellom tinglige og obligatoriske rettigheter i Norge</i>	53
	3.6 <i>Sondringen mellom tinglige og obligatoriske rettigheter er pedagogisk</i>	54
4	Andre typiske trekk ved tingsrettslige problemstillinger	55
	4.1 <i>Tinglige rettigheter foreldes ikke</i>	55
	4.2 <i>Rettigheter i fast eiendom kan være koblet sammen</i>	56

4.3	<i>Mange rettigheter i fast eiendom er etablert langt tilbake i tid ...</i>	57
4.4	<i>Rettigheter i fast eiendom må ofte fastlegges dynamisk og i tråd med «tida og tilhøva»</i>	58
4.5	<i>Rettigheter i fast eiendom kan endres og avløses.</i>	60
4.6	<i>Tinglysing</i>	61
4.7	<i>Rettighetshavere i fast eiendom er ofte naboer.</i>	61
5	<i>Litt om lovgivning på tingsrettens område.</i>	62
IV.	REGISTRERING AV FAST EIENDOM - MATRIKKELEN	63
1	<i>Et utgangspunkt.</i>	63
2	<i>Noen grunntrekk i matrikkeloven</i>	65
2.1	<i>Vilkår for matrikulering</i>	65
2.2	<i>Identifisering av matrikkelenheter.</i>	66
3	<i>Matrikkelen som register for eiendomsgrenser</i>	67
3.1	<i>Kort om eiendomsskattens historiske betydning</i>	67
3.2	<i>Litt om skylddeling på landet.</i>	68
3.3	<i>Deling av eiendom i byer</i>	69
3.4	<i>Eiendomsskatten blir mindre viktig.</i>	70
3.5	<i>Nye behov for pålitelige eiendomsregistre</i>	70
3.6	<i>Kildegrunnlaget for dagens matrikkel</i>	71
3.7	<i>Matrikkelen har ikke rettslig troverdighet</i>	72
3.8	<i>Oppsummering.</i>	73
V.	TINGLYSING AV RETTIGHETER I FAST EIENDOM.	75
1	<i>Et utgangspunkt.</i>	75
2	<i>Begrepet «rettsvern»</i>	75
3	<i>Hvorfor har vi en grunnbok?</i>	76
3.1	<i>Tinglysing skaper en praktisk rangordning for rettigheter i fast eiendom</i>	76
3.2	<i>Notoritet og publisitet</i>	77
3.3	<i>Beskytte kreditorer mot at midler unndras dekning</i>	77
3.4	<i>Grunnboka skaper et tryggere eiendomsmarked</i>	79
4	<i>Litt historie</i>	79
4.1	<i>Skriftlige avtaler om fast eiendom blir mer vanlig.</i>	80
4.2	<i>Grunnlaget for dagens tinglysingsordning.</i>	81
4.3	<i>Tinglysingsloven blir vedtatt i 1935</i>	82

5	Rettsvern mot eldre rettsstiftelser – grunnbokas negative troverdighet.	82
5.1	<i>Dobbeltsuksesjonskonflikt</i>	83
5.2	<i>Arvinger kan ikke påberope seg grunnbokas negative troverdighet</i>	84
5.3	<i>Unntak for den som ikke er i aktsom god tro</i>	85
5.4	<i>Rettsvern ved faktisk bruk av eiendommen</i>	86
5.5	<i>Lovbestemte rettigheter</i>	89
5.6	<i>Rettigheter som er stiftet ved forbehold i skjøte</i>	89
5.7	<i>Særregler for overføring av panterett m.m.</i>	90
6	Grunnbokas positive troverdighet.	90
6.1	<i>Hjemmelsmannskonflikter</i>	91
6.2	<i>Grunnboka har ingen rettslig troverdighet om eiendomsgrenser</i>	92
7	Hva kan tinglyses?	92
7.1	<i>Loven gir hjemmel for tinglysing</i>	92
7.2	<i>Rettigheter som gjelder fast eiendom</i>	93
8	Innsending av dokumenter	94
9	Tinglysingsmyndigheten som kontrollorgan	94
9.1	<i>Vilkår for opprettelse av ny matrikkelenhet i grunnboka</i>	95
9.2	<i>Kontroll av om det foreligger nødvendig konsesjon</i>	95
9.3	<i>Hjemmelskravet</i>	95
9.4	<i>Elektronisk tinglysing</i>	96
VI.	JORDSKIFTERETTEN	97
1	Innledning	97
2	Bakgrunn for opprettelsen av jordskifteretten.	99
2.1	<i>Jordskifteretten i dag</i>	100
3	Jordskifte	100
3.1	<i>Ny utforming av eiendom og alltidvarende bruksrett</i>	101
3.2	<i>Oppløsning av sameie og sambruk mellom eiendommer</i>	104
3.3	<i>Deling av eiendom</i>	105
3.4	<i>Regler om sambruk (bruksordninger)</i>	105
3.5	<i>Etablere (skipe) sambruk der det ikke er sambruk fra før</i>	106
3.6	<i>Bruksordninger i samiske reindriftsområder</i>	107
3.7	<i>Bruksordning og felles tiltak etter jordskifteloven</i>	108
3.8	<i>Eablering av lag og fastsettelse av vedtekter</i>	108

3.9	<i>Etablering av nye sameier</i>	108
3.10	<i>Bruk av to eller flere virkemidler samtidig</i>	109
3.11	<i>Forholdet mellom partenes ønsker og jordskifterettens valg av virkemidler</i>	109
3.12	<i>Grunnlaget for jordskifteløsningen</i>	109
4	<i>Rettsutgreiing</i>	111
5	<i>Grensefastsettelse</i>	112
6	<i>Twist om underliggende rettsforhold</i>	113
7	<i>Skjønn</i>	113
7.1	<i>Jordskifterettens myndighet til å holde skjønn</i>	114
8	<i>Saksbehandling i jordskifteretten</i>	115
8.1	<i>Typiske trekk i en jordskifteprosess</i>	115
8.2	<i>Anke</i>	116
VII.	ERVERV AV EIENDOMSRETT	117
1	<i>Et utgangspunkt</i>	117
2	<i>Okkupasjon av eiendomsrett</i>	117
3	<i>Erverv av eiendom ved avtale og arv</i>	119
3.1	<i>Kjøp gjennom eiendomsmegler</i>	120
3.2	<i>Megleren får i stand avtale mellom selger og kjøper</i>	120
3.3	<i>Gjennomføring av betalingsoppgjøret</i>	121
3.4	<i>Overføring av eiendom ved arv og testament</i>	121
4	<i>Overføring av eiendom ved ekspropriasjon</i>	122
5	<i>Langvarig bruk som grunnlag for eiendomsrett og bruksrett til fast eiendom – hevd</i>	122
5.1	<i>Hva er hevd?</i>	122
5.2	<i>Litt mer om hevd som rettsstyrkingsmåte</i>	123
5.3	<i>Selvstendig hevd</i>	124
5.4	<i>Hensyn bak reglene om selvstendig hevd</i>	124
5.5	<i>Litt historie om hevdsreglene</i>	125
6	<i>Hevd som grunnlag for et selvstendig eiendomserverv</i>	125
6.1	<i>Vilkåret om langvarig rådighet</i>	126
6.2	<i>Kravet om aktsom god tro</i>	127
6.3	<i>Hevdsloven § 5</i>	130
6.4	<i>Bestemmelser om hevd i tinglysingsloven</i>	131
6.5	<i>Hevd i strid med offentligrettslige forbud</i>	131

7	Langvarig bruk som grunnlag for eiendomsrett – alders tids bruk ..	132
7.1	<i>Alders tids bruk som rettsstyrkingsmåte</i>	132
7.2	<i>Alders tids bruk som grunnlag for erverv av eiendomsrett eller bruksrett til fast eiendom</i>	133
8	Ulovfestede regler om ekstinksjon av eiendomsrett.....	134
VIII. EIENDOMSGRENSER		137
1	Et utgangspunkt.....	137
2	Fastsettelse av nye grenser	137
3	Fastsettelse av eksisterende eiendomsgrenser	138
3.1	<i>Rettslige grunnlag for mellomgrenser</i>	139
3.2	<i>Okkupasjon og festnet rettstilstand</i>	139
3.3	<i>Tidligere fradelinger</i>	140
3.4	<i>Jordskifte</i>	140
3.5	<i>Ekspropriasjon</i>	140
4	Hvordan finne eiendomsgrensene på land?	140
4.1	<i>Okkupasjon og festnet rettstilstand</i>	141
4.2	<i>Avtaler om overføring av eiendom</i>	141
4.3	<i>Jordskifte</i>	142
5	Hvordan avgjøres spørsmål om et grenseforløp?	142
5.1	<i>Partene ønsker en avklaring av hvor grensen går</i>	143
5.2	<i>Partene er uenige – det blir tvist</i>	144
5.3	<i>Noen prosessuelle spørsmål</i>	144
5.4	<i>Prinsippet om fri bevisvurdering</i>	145
6	Eiendomsgrenser i vassdrag.....	146
6.1	<i>Eiendommer på hver sin side av vassdraget</i>	146
6.2	<i>Eiendommene ligger på samme side av vassdraget</i>	146
6.3	<i>Eiendomsgrenser i innsjø</i>	146
6.4	<i>Fradeling av eiendom som grenser mot vassdrag</i>	147
7	Eiendomsgrenser i sjø.....	147
7.1	<i>Yttergrenser ut over i sjøen</i>	148
7.2	<i>Strandretten</i>	148
7.3	<i>Mellomgrenser i sjøen</i>	150
8	Yttergrenser oppover i lufta.....	151
9	Eiendomsrettens utstrekning nedover i bakken.....	152

10	Kan det inngås bindende avtale om overføring av eiendom uten offentlig delingstillatelse?	154
10.1	<i>Virkninger mellom partene av at delingstillatelse ikke blir gitt</i>	155
10.2	<i>Er oppmålingsforretning et vilkår for bindende avtale?</i>	156
IX.	SAMEIE	159
1	Et utgangspunkt	159
2	Sameiebegrepet	159
3	Lovgivning om sameie	160
4	Sameie i fast eiendom og rettigheter i fast eiendom	161
5	Noen grunntrekk om det tingsrettslige sameie	161
5.1	<i>Realsameier og personlige sameier</i>	162
6	Hvordan oppstår et sameie?	162
6.1	<i>Avtale og arv</i>	162
6.2	<i>Litt mer om jordsameiene</i>	164
6.3	<i>Størrelsen på eierbrøkene</i>	165
6.4	<i>Litt om eierbrøker i et jordsameie</i>	166
6.5	<i>Hvem er sameiere i et jordsameie?</i>	166
6.6	<i>Hvor stor er eierbrøken i et jordsameie?</i>	167
6.7	<i>Litt om å finne eiendommenes gamle skatteskyld</i>	168
7	Rett til bruk	172
7.1	<i>Hvordan har en sameier rett til å bruke tingen?</i>	173
7.2	<i>Hvor mye har hver enkelt rett til å bruke tingen?</i>	173
7.3	<i>Bruken må ikke påføre andre sameiere en urimelig eller unødvendig ulempe</i>	174
7.4	<i>Uenighet om bruk</i>	174
7.5	<i>Stell og vedlikehold</i>	174
7.6	<i>Litt om misbruk av rådighet - sameieloven § 13</i>	174
7.7	<i>Utgifts- og inntektsfordeling</i>	176
7.8	<i>Styre</i>	176
8	Rett til å avhende en eierpart	177
8.1	<i>Eierpart som ligger til fast eiendom, kan som hovedregel ikke avhendes separat</i>	178
8.2	<i>Utleie</i>	179

9	Sameierne blir uenige	179
9.1	Oppløsning av personlige sameier	179
9.2	Unntak fra retten til oppløsning	180
9.3	Gjennomføring av oppløsning	180
9.4	Oppløsning av jordsameier	181
9.5	Fullstendig eller ufullstendig utskiftning av jordsameier?	181
9.6	Bruksordning etter jordskifteloven	182
10	Flertallsvedtak	182
10.1	Hva det ikke kan treffes flertallsvedtak om	183
10.2	Vedtaket må ikke stride mot lov	183
10.3	Et vedtak kan heller ikke medføre urimelig kostnad	184
10.4	Begrensninger for salg og utleie	184
11	Forholdet til tredjemann	185
11.1	Et tingsrettslig sameie er som hovedregel ikke en juridisk person	185
11.2	Flertallsvedtak og forholdet til tredjemann	185
11.3	Et flertallsvedtak gir adgang til søksmål i eget navn og for egen regning	186
12	Litt om allmenninger	187
12.1	Allemannsrett går over til å bli en allmenningsrett i visse utmarksområder	188
12.2	Litt om dagens allmenninger	189
X.	BORETTSLAG OG EIERSEKSJONER	191
1	Et utgangspunkt	191
2	Borettslag vokser fram i tiden etter andre verdenskrig	191
2.1	Prisregulering	192
2.2	Eierseksjoner vokser fram som boligsameie på 1960-tallet	192
3	Eierseksjoner	193
3.1	Bruksenhet, tilleggsdel og fellesareal	194
3.2	Opprettelse av eierseksjoner	195
3.3	Kort om noen generelle vilkår for seksjonering	195
3.4	Koblingsregelen - forholdet til plan- og bygningsloven	195
3.5	Parkeringsplasser	197
3.6	Reseksjonering	198
3.7	Seksjoneringstidspunktet	198

3.8	Rett til å kreve seksjonering	199
3.9	Årsmøtet	200
3.10	Flertallsbeslutninger	200
3.11	Beregning av flertall	200
3.12	Styre	201
3.13	Partsevne	201
3.14	Litt om retten til å disponere over eierseksjonene	202
3.15	Rettslig disposisjonsrett	202
3.16	Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer ...	203
3.17	Vedtekter og ordensregler	204
3.18	Fordeling av felleskostnader	204
4	Borettslag	205
4.1	Brukereieprinsippet	205
4.2	Stiftelse av borettslag	205
4.3	Forholdet til boligbyggelaget	205
4.4	Boligbyggelagets oppgaver	206
4.5	Generalforsamling og styre i borettslaget	206
4.6	Ansvar for borettslagets forpliktelser	207
5	Boligaksjeselskaper	207
6	Obligasjonsleiligheter	208
XI.	PANTERETT I FAST EIENDOM	209
1	Et utgangspunkt	209
2	Pengekrav og panterett	210
2.1	Panterett gir salgsrett	210
2.2	Panterett gir sikkerhet ved konkurs	210
2.3	Formålet med panterett	210
3	Panterett og det underliggende forhold	211
3.1	Pant for egen og andres gjeld	211
3.2	Panterett kan gjelde flere krav mellom panthaver og pantsetter ..	211
3.3	Formalisering av panterett	211
4	Litt historie	212
5	Pantsettelse av fast eiendom og rettigheter i fast eiendom	214
5.1	Avtalepant	214
5.2	Utleggspant (namsutlegg)	214
5.3	Hvem er namsmyndighet?	214

5.4	<i>Vilkåret om tvangsgrunnlag</i>	215
5.5	<i>Alminnelige tvangsgrunnlag</i>	215
5.6	<i>Spesielle tvangsgrunnlag</i>	215
5.7	<i>Etablering av utleggspant</i>	216
5.8	<i>Legalpant</i>	216
6	Rettsvern og prioritet	216
6.1	<i>Spesialitetsprinsippet</i>	217
6.2	<i>Avtaler om innbyrdes prioritet</i>	217
7	Rammelån	217
8	Opptrinnsrett	217
9	Tvangssalg av fast eiendom	218
9.1	<i>Tingrettens rolle ved tvangssalg av fast eiendom</i>	218
9.2	<i>Gjennomføring av tvangssalg</i>	218
XII.	LEIE AV FAST EIENDOM	219
1	Et utgangspunkt	219
2	Litt historie	220
2.1	<i>Leilendingsvesenet</i>	220
2.2	<i>Leilendingens posisjon styrkes</i>	221
2.3	<i>Leilendingskapittelet i Christian Vs Norske Lov</i>	222
2.4	<i>Årsaker til at leilendingsvesenet forsvant</i>	222
2.5	<i>Husmannsfeste og husmannsplasser</i>	223
2.6	<i>Lovgivning om husmannsfeste</i>	223
2.7	<i>Husmannsvesenet går mot slutten</i>	224
3	Forpaktning og jordleie	224
3.1	<i>Forpaktning</i>	224
3.2	<i>Jordleie</i>	225
4	Noen hovedlinjer i husleieloven	226
4.1	<i>Bakgrunnen for husleieloven</i>	226
5	Sondringen mellom tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler til bolig	227
5.1	<i>Tidsbestemte leieavtaler</i>	227
5.2	<i>Begrenset adgang til å inngå tidsbestemte husleieavtaler</i>	227
5.3	<i>Tidsubestemte husleieavtaler til bolig</i>	228
5.4	<i>Leierens rett til oppsigelse av tidsubestemte leieavtaler</i>	228
5.5	<i>Utleiers rett til oppsigelse</i>	228

6	Leieprisvern	229
7	Leierens rådighet over boligen	230
8	Framleie	230
XIII.	TOMTEFESTE	231
1	Et utgangspunkt.	231
2	Lovgivning om tomtefeste	232
3	Hvordan oppsto tomtefeste?	233
4	Hvorfor begynte private grunneiere å feste bort tomter?	235
	4.1 Sikre verdistigning på tomta	235
	4.2 Skatt og avgifter	235
	4.3 Landbrukspolitiske krav til fradeling av tomter.	236
	4.4 Prisregulering på tomter	236
	4.5 Psykologiske grunner.	237
	4.6 Prisregulering av festeavgifter	237
5	Inngåelse av festeavtaler.	237
	5.1 Festeavtaler inngått etter 2002	238
	5.2 Festeavtaler inngått før 2002	238
	5.3 Krav til skriftlighet og om å angi formålet for feste	239
	5.4 Hva skal betales i festeavgift?	239
6	Regulering av festeavgift	240
	6.1 Regulering av festeavgift der formålet med feste er bolig- eller fritidshus.	240
	6.2 Overgangsregler.	241
	6.3 Regulering av festeavgift der formålet med feste er noe annet enn bolig- og fritidshus.	242
7	Lovbestemt rett til innløsning av festeavtaler til bolig- og fritidshus.	243
	7.1 Når kan innløsning kreves?	244
	7.2 Unntak fra rett til innløsning	244
	7.3 Hvor mye skal festeren betale ved innløsning?	244
	7.4 Innløsningsrett er en form for tvangsavståelse.	245
	7.5 Tomtefesteloven § 37.	245
	7.6 Verdsetting av tomteverdien - tidsbegrensede festeavtaler.	246
	7.7 Verdsetting av tomteverdien - festet løper på ubestemt tid	247

7.8	<i>Forholdet til Grunnloven § 105 og EMK første tilleggsprotokoll</i>	
	<i>artikkel 1</i>	247
7.9	<i>Gjennomføring av krav om innløsning etter tomtefesteloven</i>	248
7.10	<i>Innløsning av punktfeste</i>	248
7.11	<i>Hvor stort areal kan innløses når det er punktfeste?</i>	249
7.12	<i>Avtaler om at festeren har plikt til å innløse festetomta</i>	250
8	<i>Lovbestemt rett til forlengelse</i>	252
8.1	<i>Lovbestemt rett til forlengelse av feste til bolighus og fritidshus</i>	252
8.2	<i>Bortfesterens rett til å kreve oppregulering av festeavgiften</i> <i>ved forlengelse</i>	252
8.3	<i>Bakgrunnen for lovendringen i 2015</i>	253
8.4	<i>Forlengelse av festetomter til andre formål enn bolighus og</i> <i>fritidshus</i>	254
9	<i>Innløsning og forlengelse av framfeste</i>	254
10	<i>Festeforholdet løper ut på tid</i>	255
10.1	<i>Hovedregel om borttakingsrett og ryddeplikt</i>	255
10.2	<i>Bortfesterens rett og plikt til å ta over hus og faste innretninger</i>	255
10.3	<i>Bortfesterens rett til å tilby innløsning</i>	257
10.4	<i>Vederlaget ved overtakelse av hus og faste innretninger</i>	257
11	<i>Opphør av festeavtale etter mislighold</i>	258
12	<i>Opphør av festeavtale etter oppsigelse</i>	258
13	<i>Festerens faktiske rådighet over festetomta</i>	259
13.1	<i>Rådigheten over tomt til næringsformål</i>	259
13.2	<i>Rådigheten over tomt til bolighus og fritidshus</i>	259
14	<i>Festerens juridiske rådighet over festetomta</i>	260
14.1	<i>Overføring av festerett</i>	260
14.2	<i>Forbud mot avhendelse krever sterke grunner</i>	261
14.3	<i>Pantsettelse av festerett</i>	261
14.4	<i>Kreditors rett til å ta dekning i festetomta</i>	262
14.5	<i>Stiftelse av servitutter</i>	262
15	<i>Matrikulering og tinglysning av tomtefeste</i>	262
15.1	<i>Matrikulering av festegrunn</i>	262
15.2	<i>Tinglysning ved overføring av festerett</i>	263
15.3	<i>Tinglysning i forbindelse med innløsning av festetomter</i>	263
15.4	<i>Prioritetsspørsmål ved innløsning tomtefeste</i>	263

XIV. SERVITUTTER	265
1 Et utgangspunkt	265
2 Litt historie	265
2.1 <i>En mangfoldighet av rettigheter i fast eiendom</i>	266
2.2 <i>Kløyvd eiendomsrett</i>	266
2.3 <i>Hvilken betydning har det at en rettighet i fast eiendom anses som en kløyvd eiendomsrett?</i>	267
2.4 <i>Når kan gamle rettigheter i utmark gi grunnlag for eiendomsrett?</i>	268
2.5 <i>Tolkning av tidligere utskiftninger</i>	268
2.6 <i>Tolking av tidligere avtaler om erverv av rettigheter i utmark</i>	269
2.7 <i>Begrepet «servitutt» i eldre norsk teori</i>	270
3 Servituttloven fra 1968	270
3.1 <i>Rammene for servituttloven</i>	270
3.2 <i>Tre typer av servitutter etter servituttloven § 1</i>	271
3.3 <i>Servituttloven er fravikelig</i>	272
3.4 <i>Loven viker for særlig retts høve</i>	273
4 Hvordan etableres servitutter?	273
4.1 <i>Avtale</i>	273
4.2 <i>Servitutter som etableres i forbindelse med opprettelse av nye matrikkelenheter</i>	274
4.3 <i>Litt om kabler og strømledninger</i>	274
4.4 <i>Stiftelse av negative servitutter</i>	275
4.5 <i>Ekspropriasjon</i>	275
5 Hevd av bruksrettigheter	275
5.1 <i>Vilkårene for hevd av bruksrett og eiendomsrett er i utgangspunktet de samme</i>	276
5.2 <i>Hevdstiden kan være lengre for hevd av bruksrett</i>	276
5.3 <i>Mothevd og frihevd</i>	277
6 Hva slags rett gir servitutten?	279
6.1 <i>Grensen mellom kjøp og erverv av rettighet</i>	279
6.2 <i>Grensen mellom servitutt og leie</i>	280
6.3 <i>Servitutt eller eiendomsrett?</i>	280
6.4 <i>Må servitutter oppmåles før tinglysing?</i>	280
7 Hvilken rådighet gir servitutten?	281
7.1 <i>Servitutten skal imøtekomme et formål</i>	281
7.2 <i>Strøksservitutter</i>	284

7.3	<i>Litt mer om hva som kjennetegner en strøksservittutt</i>	285
7.4	<i>Tolkning av strøksservitutter</i>	288
7.5	<i>Faller strøksservituttene bort dersom de kommer i strid med en senere reguleringsplan?</i>	289
8	Overføring av servitutter	292
8.1	<i>Avhendelse av den tjenende eiendom</i>	293
8.2	<i>Avhendelse av den herskende eiendom</i>	293
8.3	<i>Servitutter som ligger til en fast eiendom</i>	294
8.4	<i>Separat avhendelse av reelle servitutter</i>	294
8.5	<i>Separat avhendelse av reelle servitutter er som hovedregel ulovlig</i>	294
8.6	<i>Avhendelse av personlige servitutter</i>	295
8.7	<i>Forkjøpsrett</i>	296
9	Omlegging, endring og avløsning av servitutter	297
9.1	<i>Jordskifterettens rolle ved omskiping og avskipping av servitutter</i>	298
9.2	<i>Omskiping og avskipping av servitutter etter jordskifteloven</i>	298
9.3	<i>Omskiping og avskipping etter servituttloven</i>	299
9.4	<i>Omskiping etter servituttloven § 5</i>	299
9.5	<i>Omskiping etter servituttloven § 6</i>	300
9.6	<i>Avskipping etter § 7</i>	302
9.7	<i>Skjønn etter veiloven</i>	303
9.8	<i>Noen bestemmelser gir overlappende myndighet</i>	304
10	Forskjeller og likheter mellom jordskifte og skjønn etter servituttloven og veiloven	304
11	Sakskostnader og gebyrer for saker som behandles av jordskifteretten	305
11.1	<i>Jordskifte</i>	305
11.2	<i>Skjønn etter servituttloven</i>	306
11.3	<i>Skjønn etter veiloven</i>	306
11.4	<i>Rettledning fra jordskifteretten</i>	306
XV.	EIERRÅDIGHET I NABOFORHOLD	307
1	Et utgangspunkt	307
2	Lovgivning om eierrådighet i naboforhold	308
2.1	<i>Hva er en naboeiendom?</i>	308
2.2	<i>Naboloven kan fravikes</i>	308
3	Litt historie	309

4	Grunntanker i naboloven	310
4.1	<i>Forholdene på det enkelte sted</i>	311
4.2	<i>Hensynet til nabofreden</i>	312
4.3	<i>Hensynet til eierrådigheten</i>	312
4.4	<i>Naboloven har fokus på skadevirkninger</i>	313
5	Tålegrensen i naboforhold	313
5.1	<i>Skade eller ulempe</i>	314
5.2	<i>Unødvendig til skade eller ulempe</i>	315
5.3	<i>Urimelig til skade eller ulempe</i>	315
5.4	<i>Ventelige skader eller ulemper som ikke er verre enn vanlig, er som hovedregel lovlige</i>	316
5.5	<i>Når er en ulempe ventelig?</i>	316
5.6	<i>Et sted går grensen for hva som kan sies å være ventelig</i>	317
5.7	<i>Noen lovbestemmelser fastsetter en konkret grense</i>	318
5.8	<i>Tidspunktet for vurderingen av om en ulempe er ventelig</i>	318
5.9	<i>Unntaksregelen i naboloven § 2 fjerde ledd</i>	319
5.10	<i>Skaden eller ulempen ligger utenfor det som er ventelig</i>	321
6	Nabovarsel	322
7	Naboskjønn	323
8	Sanksjonsreglene	323
8.1	<i>Rett til erstatning</i>	324
8.2	<i>Et objektivt ansvar</i>	324
8.3	<i>Økonomisk tap</i>	324
8.4	<i>Krav om retting</i>	324
8.5	<i>Unntak fra krav om retting</i>	325
9	Innpåbygging	326
10	Trær på naboeiendom	326
10.1	<i>Spesialbestemmelsen i § 12</i>	327
10.2	<i>Naboloven § 3</i>	328
10.3	<i>Naboloven § 2 og trær på naboeiendom</i>	330
10.4	<i>Ulovlig fjerning av trær</i>	330
XVI.	GJERDERETTEN	333
1	Et utgangspunkt	333
2	Litt historie	333
3	Gjerdeloven	335

3.1	<i>Gjerdeloven er deklarasjon</i>	335
3.2	<i>Rett til gjerde</i>	335
3.3	<i>Plikt til å holde nabogjerde</i>	335
3.4	<i>Skjønn etter gjerdeloven</i>	336
4	Noen hovedlinjer om beiterett	337
4.1	<i>Streifbeiterett</i>	337
4.2	<i>Sammenhengen mellom gjerdeloven og beiterett</i>	338
4.3	<i>Ansvar for husdyr</i>	338
XVII.	AVSLUTTENDE BEMERKNINGER	341
1	Norsk tingsrett har en nasjonal forankring	341
2	Norsk tingsrett er mer fragmentert enn i kontinentale rettssystemer	342
3	Litt mer om sondringen mellom tinglige og obligatoriske rettigheter	343
3.1	<i>Det nye synet på eiendomsretten</i>	343
3.2	<i>Sondringen mellom tinglige og obligatoriske rettigheter faller bort i nordisk tingsrettsteori</i>	344
3.3	<i>Imøtegåelse av kritikken mot å sondre mellom tinglige og obligatoriske rettigheter</i>	345
3.4	<i>Tingsrett er mer enn dynamisk tingsrett</i>	348
	LITTERATURLISTE	349
	Oversikt over rådsegner fra Sivillovbokutvalget	349
	Oversikt over NOU	349
	Oversikt over proposisjoner og innstillinger	350
	Litteratur	351
	DOMSREGISTER	355
	LOVREGISTER	359
	STIKKORDREGISTER	367

I. HVA HANDLER BOKA OM?

1 INNLEDNING

Denne boka handler om å ha juridiske rettigheter i fast eiendom. Eksempler på slike rettigheter er eiendomsrett, bruksrett, tomtefeste og andre leierettigheter. Sameie er også et sentralt tema.

Boka beskriver dessuten hvordan rettigheter i fast eiendom blir registrert i våre nasjonale eiendomsregistre, samt rettsforholdet mellom naboer, herunder hvordan uklare eller omtvistede eiendomsgrenser kan fastsettes, både på land og i vann.

Rettigheter i fast eiendom omtales i faget tingsrett. Tingsrett er et gammelt rettsområde. Sporene går helt tilbake til de første lovene fra vikingtiden.¹

Navnet tingsrett peker i retning av at denne delen av jussen handler om rett til ting. En ting kan selvfølgelig være så mangt. Likevel er det lang tradisjon for å si at *ting* i denne sammenheng er gjenstander med en fysisk utstrekning. Typiske eksempler på ting er løsøregjenstander som biler, båter og sykler, pluss fast eiendom. I denne boka er det først og fremst fast eiendom vi har for øye – sjø og land.

Som en start kan vi si at tingsretten dreier seg om de *tinglige rettighetene*. En tinglig rett gir innehaveren rett til å råde over eller bruke en ting, som altså i denne boka for det meste er fast eiendom. Slik skiller tinglig råderett seg fra for eksempel å ha en rett til at noen andre skal yte noe, for eksempel i form av betaling av lånte penger, levering av kjøpte varer, eller å utføre en tjeneste. Slike rettigheter kalles *obligatoriske*, og behandles i kontraktsretten og obligasjonsretten.

1 Se for eksempel landsleiebolken i Magnus Lagabøtes landslov fra 1274.

2 BRUK OG UTNYTTELSE AV FAST EIENDOM ER REGULERT GJENNOM OMFATTENDE LOVGIVNING

Før vi går nærmere inn på reglene om rettigheter i fast eiendom, er det viktig å understreke at bruk og utnyttelse av fast eiendom er underlagt omfattende lovgivning i tillegg til reglene i tingsretten. Hvordan vi tar vare på jord, landarealer og andre naturressurser, er viktig, ikke bare for den enkelte, men også for samfunnet og framtidige generasjoner. Eierådighet og bruk av fast eiendom er derfor regulert gjennom mange ulike lover. Plan- og bygningsloven fra 2008 er trolig den loven som i størst grad regulerer bruk av fast eiendom. En eier eller rettighetshaver i fast eiendom må ikke bruke eiendommen i strid med politisk vedtatte arealplaner og reguleringsbestemmelser.²

Det finnes også en rekke andre lover om vern, bruk og utnyttelse av fast eiendom. Noen viktige eksempler er naturmangfoldloven fra 2009, vannressursloven fra 2000, forurensningsloven fra 1981, jordloven fra 1995 og konsekvensloven fra 2003. Sammen med plan- og bygningsloven legger disse lovene grunnleggende føringer og begrensninger for råderett over fast eiendom.

Denne type lover og rettsregler er det vanlig å behandle i den delen av jussen som kalles *offentlig rett*. Kort forklart handler offentligrettslige regler om rettsforholdet mellom myndighetene og private borgere, samt rettsforholdet mellom ulike offentlige myndigheter. Eksempler på offentligrettslige regler er som nevnt påbudene i plan- og bygningsloven §§ 11-6 og 12-4 om at eier av fast eiendom ikke må bruke eiendommen i strid med vedtatte arealplaner eller reguleringsbestemmelser.

Innenfor jussen snakker vi også om privatrettslige regler. Privatrettslige regler handler om rettsspørsmål som oppstår borgerne imellom. Eksempler på slike regler finner vi i sameielloven fra 1965, servitutloven fra 1968 og tomtefesteloven fra 1996.

I denne boka er det de *privatrettslige* sidene ved å eie eller bruke eiendom som er av størst interesse. Sentralt står spørsmål der to eller flere private parter har tinglige råderetter i samme eiendom. Hvordan, og hvor langt, eierrådigheten kan begrenses av offentlige regler, er ikke et sentralt tema i denne boka, men her og der må nødvendigvis forholdet til offentligrettslige lover og regler omtales.

2 Se plan- og bygningsloven § 11-6 og § 12-4.

3 FORHOLDET MELLOM TINGSRETT OG ANDRE RETTSOMRÅDER

At jussen inndeles i ulike rettsområder, er de fleste kjent med. Et poeng med inndelinger er å lette arbeidet med å få oversikt over, og kunnskap om, rettsregler som har en innbyrdes sammenheng. Det er praktisk at straffereettslige spørsmål og eiendomsrettslige spørsmål omtales hver for seg. En slik inndeling er imidlertid ikke avgjørende for hvordan et rettsspørsmål skal løses i praksis. Domstolene må anvende de rettsregler som passer for den enkelte sak, og ofte krever det å bruke regler fra ulike rettsområder. Dette gjelder ikke minst for problemstillinger knyttet til fast eiendom.

Mange rettigheter knyttet til fast eiendom er heller ikke regulert i loven i det hele tatt, men i avtaler, for eksempel kjøpsavtalen som ble inngått da en eiendom ble solgt fra A til B. Å forstå hvordan avtaler binder parter, og hvordan de skal tolkes, er derfor relevant for å forstå eiendomsrett, og i denne boka vil vi komme innom denne typen problemstillinger.

4 LITT OM BOKAS OPPBYGNING

Boka begynner med en kort omtale av de viktigste rettighetene i fast eiendom (kapittel II). En slik foreløpig oversikt gir bedre forutsetninger for å se forskjeller og likheter mellom ulike rettigheter i fast eiendom etter hvert som de blir omtalt i boka. I kapittel III skal det gis en oversikt over hva som kjennetegner rettigheter i fast eiendom.

Etter dette behandles reglene om registrering av eiendom (kapittel IV og V). En tidlig introduksjon til våre eiendomsregistre er nesten en forutsetning for å kunne forstå mange tingsrettslige problemstillinger.

Jordskifteretten har en viktig rolle når det gjelder juss og praktiske spørsmål knyttet til fast eiendom. Det er derfor viktig at vi blir kjent med denne særdomstolen før vi mer spesifikt ser nærmere på bestemte rettigheter i fast eiendom (kapittel VI).

I kapitlene VII–XVI gjennomgås temaene erverv av fast eiendom (herunder hevd), eiendomsgrenser, sameie, borettslag og eierseksjoner, pante rett i fast eiendom, leie av fast eiendom, tomtefeste, servitutter og naboret. Her behandles de ulike temaene i utgangspunktet enkeltvis, men det trekkes også linjer mellom dem.

Kapittel XVII inneholder noen avsluttende bemerkninger.

II. EIENDOMSRETT OG BEGRENSEDE RETTIGHETER I FAST EIENDOM

Poenget med dette kapitlet er å gi en kort omtale av de viktigste rettighetene i fast eiendom. En slik foreløpig oversikt gir bedre forutsetninger for å se forskjeller og likheter mellom ulike rettigheter i fast eiendom etter hvert som de blir omtalt i boka.

1 LITT OM EIENDOMSRETT

Eiendomsrett er et ord som brukes av alle. Selve begrepet er godt innarbeidet i språket vårt, og har en kjerne som oppfattes noenlunde likt av de fleste voksne mennesker. Eiendomsrett har også en sentral plass i vår dagligdagse tankegang. Jeg tror derfor de fleste mennesker tenker omtrent det samme om hva som menes med å ha eiendomsrett til for eksempel et hus eller en bil. Eieren har en *faktisk* og *juridisk* råderett over huset eller bilen, og kan nekte andre å bruke det han eller hun eier.

At eieren har en råderett – for eksempel i form av å kunne bruke, selge eller pantsette en eiendom – omtales ofte som eiendomsrettens *positive* side. At eieren også kan nekte andre å bruke tingen, omtales på sin side som eiendomsrettens *negative* side.

Så langt er alt greit. Innholdet i eiendomsrettsbegrepet gir stort sett mening ut fra hvordan ordet brukes i en konkret kontekst, og i det praktiske liv trenger man sjelden noen dypere analyser av hva som ligger i det.

I jussen kan det imidlertid være interessant og viktig å definere begrepet nærmere, men det er i dette tilfellet en krevende øvelse. Det er flere grunner til dette.

For det første: Hva kan egentlig eies? Kan man eie en idé eller en oppfinnelse, eller må det vi kan eie, ha en fysisk utstrekning? Eier en mor et 25 uker gammelt foster i egen mage? Kan man eie lufta man puster inn? Og hvem eier reven i skogen? Slike spørsmål reiser en mengde problemer, med sider både til filosofi, etikk, juss og politikk.

I denne boka skal vi konsentrere oss om eiendomsrett knyttet til materielle ting, først og fremst fast eiendom, men her og der kommer vi også inn på eiendomsrett til løsøre og husdyr.

En annen grunn til at det er vanskelig å definere begrepet «eiendomsrett», er at tingene som kan eies, er ulike. Tenk bare på hvor forskjellig det kan være å eie løsøre i forhold til fast eiendom. Å ha eiendomsrett til smykker, mat og personlige gjenstander er på flere måter noe helt annet enn å eie fast eiendom. En eier av fast eiendom må for eksempel finne seg i at eierrådigheten i mange tilfeller er betydelig begrenset ut fra offentlige arealplaner og annen offentligrettslig lovgivning. Det må man ikke med smykker. Kjøper man fast eiendom, får man som regel også en nabo med på kjøpet. At vi må ta hensyn til naboen, følger både av alminnelig folkeskikk og – som vi senere skal se – av naboettslig lovgivning. Denne type råderettsbegrensninger er naturligvis ikke så vanlig for løsøre. Slike ting kan vi stort sett råde over helt etter eget ønske. Men av og til finnes det så klart offentligrettslige krav til bruksgjenstander også. Skal man ut i trafikken, må for eksempel bilen være i forskriftsmessig stand.

Et annet eksempel er forskjellen på å eie dyr og livløse ting. Ei ku må for eksempel føres og melkes hver eneste dag; et par ski kan man smøre og behandle som man selv vil. Det forplikter å eie dyr.

Pliktaspektet er også mye tydeligere når en ting eies sammen. En sameier må selvfølgelig ta hensyn til de andre sameierne, enten det er fast eiendom eller løsøre som eies i fellesskap. En eneier trenger egentlig bare å bli enig med seg selv.

For det tredje sier begrepet «eiendomsrett» heller ikke noe om hvor en fast eiendoms yttergrenser går. Hvor langt strekker egentlig eiendomsretten seg oppover i lufta, nedover i bakken eller ut over i sjøen? Man kan ikke svare på slike spørsmål ved å trekke slutninger ut fra selve begrepet

«eiendomsrett». Slike spørsmål må i stedet bestemmes politisk eller av domstolene.

I denne omgang nøyer vi oss med å si at «eiendomsrett» er et godt innarbeidet ord i vårt språk, og at begrepet stort sett gir mening ut fra hvordan det brukes i en konkret sammenheng. Og så må vi nok bare godta at det er svært vanskelig å gi en teoretisk og entydig definisjon av innholdet i eiendomsretten rent generelt.

I denne boka skal vi i hovedsak tilnærme oss begrepet «eiendomsrett» ved å se nærmere på hvordan eierrådigheten påvirkes når flere har rettigheter i én og samme eiendom. Hva innebærer det for eksempel å eie noe sammen med andre? hvilke hensyn må eieren ta der andre har bruksrettigheter i eiendommen hans? Vi skal også se hvordan eiendomsrett kan håndheves, og hvordan eierrådigheten skal fastlegges mellom naboer. I tillegg til dette skal vi dessuten se nærmere på hvordan eiendomsgrenser fastlegges i Norge – både yttergrenser og i forhold til naboeiendommer på land.

I bokas kapittel XVII med avsluttende bemerkninger skal det likevel sies noe hvordan begrepet «eiendomsrett» har blitt omtalt i norsk tingsrettsteori.

2 EIENDOMSRETTSBEGREPET I LOVGIVNINGEN

Vi har ingen lov som forsøker å definere begrepet «eiendomsrett». Likevel støter vi ofte på begrepene *eier* og *eiendomsrett* i lovgivningen. I servituttløven § 2 står det for eksempel at «[k]orkje rettshavaren eller eigaren må bruka rådveldet sitt over egedomen såleis at det urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe for den andre». Andre eksempler er hevdsloven §§ 2 og 4, sameieløven § 1, tomtefesteløven § 16, naboløven § 3 og jordskifteløven § 6-23 første ledd hvor det står: «Ved dom tek jordskifteretten avgjer om grenser, eigedomsrett, rettar og anna.»

Hvordan skal eier eller eiendomsrett forstås når vi leser slike lover? Det kan gis et kort svar på dette. Som Johs. Andenæs skriver, er utgangspunktet for lovtolkning en naturlig forståelse av lovteksten ut fra alminnelig språkbruk. Om dette skriver Andenæs blant annet: «Løven retter seg til borgerne, den benytter seg av vårt felles språk, og det er ønskelig at den kan forstås av enhver som er interessert i å skaffe seg rede på sin rettsstilling.»³

3 Se om dette: Johs. Andenæs, *Innføring i rettsstudiet*, 6. utg. 2002, s. 71.

3 NOEN EKSEMPLER FRA RETTSPRAKSIS

Det hender Høyesterett gjengir klassiske beskrivelser av eiendomsretten. Et eksempel er Rt. 2011 s. 780 *Jæren Energi*.⁴ Her sies det at eiendomsrett gir eieren rett til å råde rettslig og faktisk over en ting eller en fast eiendom så langt dette ikke er forbudt ved lov eller strider mot rettigheter som tilkommer andre. I dommen sies det også at eieren kan hindre andre i å disponere eller bruke tingen eller eiendommen.

Dette kan leses som at innholdet i eiendomsretten til fast eiendom er skiftende. Rådigheten må bestemmes og forstås ut fra en konkret kontekst. Eierrådigheten er dermed elastisk. Den vil kunne øke og minke i tråd med lover og offentlige arealplaner, og ut fra privatrettslige rettigheter andre har i eiendommen.

Ikke sjelden hender det at domstolene må ta stilling til hva slags rettighet i fast eiendom man står overfor. Står vi for eksempel overfor en eiendomsrett eller en festerett? I et slikt valg må det legges avgjørende vekt på om det er naturlig å si at vi har å gjøre med en eiendomsrett. Et eksempel er Rt. 2005 s. 1729 *Lillehammer*. I denne saken kom flertallet i Høyesterett til at de aktuelle kontraktene hadde større likhet med en eiendomsoverdragelse med grunnbyrde enn et evigvarende og uoppsigelig festeforhold.

4 BEGRUNNELSEN FOR PRIVAT EIENDOMSRETT

Vårt samfunn er basert på prinsippet om privat eiendomsrett. På en måte utgjør det en grunnpilar for hele vår rettstenkning. Det er også grunn til å tro at det må ha vært slik fra eldgammel tid. Det gamle budet om at man ikke skal stjele, forutsetter privat eiendomsrett.

Eiendomsretten er også vernet gjennom Grunnloven § 105 og Den europeiske menneskerettskonvensjon første tilleggsprotokoll artikkel 1 (EMK P11), jf. menneskerettsloven fra 1999. Hvor langt dette vernet går i praksis, er ikke helt lett å si sikkert. Som nevnt er ikke dette et sentralt tema i denne boka. Likevel vil vi komme noe inn på denne problematikken i forbindelse med tomtefesteres rett til forlengelse og innløsning av festeavtaler i kapittel XIII.

4 Se Rt. 2011 s. 780, avsnitt 59.

Det finnes ingen offisiell juridisk begrunnelse for at vi har et samfunn som bygger på prinsippet om privat eiendomsrett. Om det er en god eller dårlig løsning, kan man krangle om. Noen har ment at eiendomsretten har hellig status, andre at eiendom er tyveri.⁵ Vi får la det bli med det.

5 HVA KAN EIES?

Det neste spørsmålet vi må stille oss, er hva som kan eies. For at dette spørsmålet ikke skal bli for stort, må det avgrenses. Det følgende er derfor begrenset til fast eiendom. Som fast eiendom er det vanlig å regne grunnen og det som er varig knyttet til grunnen,⁶ med andre ord bakken og det som er mer eller mindre varig forbundet med den, så som bygninger, trær, planter og grønnsaker.

Som nevnt sier verken begrepet «fast eiendom» eller begrepet «eiendomsrett» oss noe om hvilke ressurser som kan eies, utover det vi vanligvis forstår med å ha eiendomsrett til fast eiendom. Slike spørsmål må avgjøres av lovgiver og domstoler. Et godt eksempel er strandeidendommers grenser mot sjø. I Norge, Sverige, Island og Finland kan man ha eiendomsrett i sjø. I Danmark og resten av Europa går eiendoms grensen i strandkanten.⁷

Det finnes mange lover om hva som kan, eller ikke kan, underlegges privat eiendomsrett i Norge. Her skal det kort gis noen praktiske eksempler på det.

5.1 RETTEN TIL MINERALER OG PETROLEUM

Mange mineraler tilhører *fellesskapet* selv om de finnes på *din* faste eiendom. I mineralloven fra 2009 kommer dette til uttrykk ved at en rekke mineraler regnes som «statens mineraler», jf. § 7. At grunneier ikke har enerett til det som også kalles «mutbare mineraler», har røtter langt tilbake i tid. Helt fra bergverkslovgivningen på 1500-tallet har disse ressursene vært ansett som kongens eller statens eiendom, også omtalt som *bergregalet*.

5 At eiendom er tyveri, er en aforisme som ofte tillegges den franske filosofen Pierre-Joseph Proudhon (1809–1865). I den franske rettighetserklæring fra 1789 ble eiendomsretten betegnet som en «ukrenkelig og hellig rett» (Johs. Andenæs, *Statsforfatningen i Norge*, 9. utgave ved Arne Fliflet, s. 347).

6 Se for eksempel *Knophs oversikt over Norges rett*, 14. utgave 2014, s. 167.

7 Se Mons Nygard, *Ting og rettar* (1974), s. 131.

DOMSREGISTER

- Rt. 1874 s. 409 (Gassverk) 310
Rt. 1878 s. 782 150
Rt. 1882 s. 38 (Ila) 309
Rt. 1900 s. 147 289
Rt. 1902 s. 641 39
Rt. 1903 s. 417 289
Rt. 1906 s. 69 297, 300
Rt. 1915 s. 20 283
Rt. 1915 s. 704 148
Rt. 1922 s. 484 294
Rt. 1924 s. 583 (Solbakken) 297
Rt. 1924 s. 693 182
Rt. 1926 s. 760 150
Rt. 1927 s. 708 300
Rt. 1933 s. 511 119
Rt. 1935 s. 981 (Bygland) 91
Rt. 1937 s. 355 (Lurud) 283
Rt. 1937 s. 355 (Skedsmo) 297
Rt. 1940 s. 424 53
Rt. 1949 s. 37 277
Rt. 1949 s. 772 53
Rt. 1953 s. 1360 (Kongsøre) 289
Rt. 1956 s. 271 300
Rt. 1964 s. 609 (Hunton bruk) 317
Rt. 1965 s. 310 325
Rt. 1967 s. 920 (Hålandsdalen) 173, 280
Rt. 1968 s. 695 (Deinboll) 297
Rt. 1968 s. 750 (Sirdal) 297
Rt. 1968 s. 1209 157
Rt. 1969 s. 757 (Sandvika Gjestgiveri) 315
Rt. 1969 s. 1000 278
Rt. 1971 s. 95 302
Rt. 1973 s. 229 (Hurum) 297
Rt. 1973 s. 363 176
Rt. 1973 s. 1193 (Bodø) 316, 318
Rt. 1974 s. 122 322
Rt. 1977 s. 1155 (Flesland) 317, 318
Rt. 1979 s. 1099 150
Rt. 1980 s. 309 325
Rt. 1982 s. 588 (Kjevik) 318, 319
Rt. 1983 s. 152 315
Rt. 1984 s. 121 (Westend Kro) 179
Rt. 1984 s. 1495 86
Rt. 1985 s. 132 268
Rt. 1985 s. 1121 268
Rt. 1985 s. 1128 (Rugsundet) 148
Rt. 1985 s. 1327 268
Rt. 1986 s. 244 268
Rt. 1986 s. 857 269
Rt. 1987 s. 1092 (Butangen). 309
Rt. 1988 s. 276 (Røstad) 243
Rt. 1988 s. 1345 146

- Rt. 1989 s. 902 268, 297
 Rt. 1989 s. 1094 269
 Rt. 1990 s. 100 269
 Rt. 1990 s. 284 (Selsbak) 247, 250
 Rt. 1990 s. 476 268
 Rt. 1990 s. 1113 337
 Rt. 1991 s. 255 260
 Rt. 1991 s. 352 (Hopsdal) 91
 Rt. 1991 s. 1171 154
 Rt. 1991 s. 1230 161
 Rt. 1991 s. 1281 (Jæren folkehøgskole) 325
 Rt. 1992 s. 352 134
 Rt. 1992 s. 523 86
 Rt. 1992 s. 528 78
 Rt. 1993 s. 312 156
 Rt. 1994 s. 775 (Yousuf) 83
 Rt. 1995 s. 644 (Balsfjord) 337
 Rt. 1995 s. 904 (Gjensidige) 289, 291
 Rt. 1995 s. 1333 228
 Rt. 1995 s. 1358 339
 Rt. 1997 s. 1050 78
 Rt. 1997 s. 1415 322
 Rt. 1997 s. 1815 281
 Rt. 1998 s. 1933 (Florin billakkering) 180
 Rt. 1999 s. 146 (Strøm Skog) 186
 Rt. 2000 s. 1703 113
 Rt. 2001 s. 769 132, 277
 Rt. 2001 s. 769 (Selbu) 133
 Rt. 2001 s. 1229 (Mamndalen) 133, 277
 Rt. 2002 s. 145 (Bortelid) 289
 Rt. 2002 s. 238 (Carport) 104, 182
 Rt. 2002 s. 310 113
 Rt. 2002 s. 778 (Alvseike) 337
 Rt. 2002 s. 1080 (Trekantsambandet Sveio-Stord-Bømlø) 320
 Rt. 2002 s. 1353 262
 Rt. 2004 s. 883 288, 289
 Rt. 2004 s. 1971 82
 Rt. 2005 s. 1202 242
 Rt. 2005 s. 1729 (Lillehammer) 30, 45
 Rt. 2006 s. 486 316, 317, 318, 319, 321
 Rt. 2006 s. 486 (Gardermoen) 314
 Rt. 2006 s. 539 154, 155
 Rt. 2006 s. 788 320
 Rt. 2007 s. 1281 (Øvre Ullern) 253
 Rt. 2007 s. 1308 (Sørheim) 247
 Rt. 2007 s. 1547 242
 Rt. 2007 s. 1697 242
 Rt. 2007 s. 1706 242
 Rt. 2008 s. 306 242
 Rt. 2008 s. 362 (Naturbetong) 288, 289, 290, 291
 Rt. 2009 s. 203 (Matrikulert seter) 91
 Rt. 2010 s. 577 242
 Rt. 2010 s. 607 113
 Rt. 2011 s. 228 303
 Rt. 2011 s. 228 (Naturbetong II) 302
 Rt. 2011 s. 556 (Spellsundet) 148
 Rt. 2011 s. 780 34
 Rt. 2011 s. 780 (Jæren Energi) 30, 33, 317
 Rt. 2012 s. 506 56
 Rt. 2012 s. 1195 215
 Rt. 2012 s. 1345 147
 Rt. 2012 s. 1393 (Næringsfeste) 243
 Rt. 2013 s. 72 231
 Rt. 2013 s. 504 240
 Rt. 2013 s. 1146 254
 Rt. 2014 s. 914 256
 Rt. 2015 s. 59 147
 Rt. 2015 s. 120 276, 281, 283
 Rt. 2015 s. 216 331
 Rt. 2015 s. 421 242

Rt. 2015 s. 498 331	HR-2022-993-A 151
Rt. 2015 s. 1157 (Fårøya) 40, 163	HR-2022-1119-A 326
RG 1964 s. 675 328	HR-2022-2068-A 338
RG 1967 s. 209 328	HR-2023-847-A 285
RG 1969 s. 21 92	HR-2023-1053-A 104, 304
RG 1972 s. 8 335	LA-1998-319 163
RG 1972 s. 739 329	LA-2011-20446 321
RG 1979 s. 257 279	LA-2012-74404 329
RG 1979 s. 340 328	LA-2017-183522 302
RG 1979 s. 364 92	LB-1995-01625 277
RG 1984 s. 538 256	LB-1996-2878 93
RG 1999 s. 507 (Eidsivating jordskifteoverrett) 335	LB-2000-02889 329
RG 1999 s. 566 330	LB-2003-19146 321
RG 2001 s. 924 297	LB-2004-17229 321
RG 2006 s. 229 225	LB-2004-30577 285
RG 2007 s. 626 256	LB-2004-39766 285
RG 2007 s. 887 261	LB-2006-181651 284
RG 2013 s. 65 329	LB-2011-175583 329
RG 2013 s. 478 299	LB-2012-163491 299
HR-2014-964-U 304	LB-2012-112780 163
HR-2016-304-S (Guldberg) 248	LB-2014-27753 288
HR 2016-386-A 180	LB-2014-47130 288
HR-2017-33-A (Forusstranda) 78, 88	LB-2014-56621 145
HR-2017-1780-A 240	LE-1988-599 329
HR-2017-2064-A (Snekkerens hytte) 163	LE-1989-00494 328
HR-2017-2359-A 258	LF-2012-153192 145
HR-2018-345-U 249	LG-2008-54770 182
HR-2018-1004-A 183	LG-2009-30559 182
HR-2018-1782-A 35	LG-2009-77480 182
HR-2019-280-A (Skjærhalden) 148, 150	LG-2010-177047 182
HR-2019-1784-A 256	LG-2010-183897 182
HR-2019-2102-A (Ulvangsvegen) 106	LG-2010-200224 182
HR-2020-1910-A 103	LG-2013-39629 304
HR-2021-1773-A (Norwegian Bank) 88, 124, 131, 276	LH-2003-12681 277
	LH-2006-164893
	(Hålogalandkjennelsen) 280

LOVREGISTER

avhendingsloven	§ 5-11 206
§ 2-1 154	§ 5-12 206
§ 4-2 155	§ 5-13 206
§ 4-16 50	§ 5-14 206
avtaleloven	§ 5-15 206
§ 36 156, 243, 250, 251, 258	§ 5-16 206
	§ 5-17 206
	§ 5-19 207
beiteloven	§ 6-1 89
§ 6 338	§ 6-5 89
§ 7 338, 339	§ 6-6 89
borettslagsloven	§ 6-9 218
§ 1-1 205	§ 6-11 89
§ 1-2 207	§ 7-1 206
§ 1-3 206	§ 7-11 206
§ 1-4 207, 208	§ 8-8 206
§ 2-2 205	
§ 2-3 205	bustadbyggjelagsloven
§ 2-6 205, 207	§ 1-1 205
§ 2-9 205	bygdeallmenningsloven
§ 2-10 207	§ 1-1 37
§ 2-11 207	
§ 2-12 206	dekningsloven
§ 4-1 205	§ 2-2 78, 262
§ 5-4 205	§ 2-10 218
§ 5-5 205	§ 8-14 40, 210
§ 5-6 205	

domstoloven	ekteskapsloven
§ 2 98	§ 13 95, 96
dyrevernavloven	§ 31 78, 162
§ 15 335	§ 32 96, 177, 214
	§ 35 214
eiendomsmeglingsloven	EMK første tilleggsprotokoll artikkel 1
§ 6-3» 120	30, 247, 248, 253, 342
§ 6-7 120	EMKs artikkel 46 253
§ 6-10 121	energiloven
eierseksjonsloven	§ 3-3 274
§ 1 195	F
§ 2 207	forbrukertvistloven
§ 3 199	§ 11 215
§ 4 193, 194	foreldelsesloven
§ 7 195, 197, 198, 203	§ 1 39, 55, 164
§ 8 198	§ 2 39
§ 10 195	§ 3 56
§ 19 89, 194, 308	§ 27 55
§ 20 198	forpaktningloven
§ 21 198	§ 1 41, 224
§ 22 199	§ 2 225
§ 23 203, 204	§ 3 225
§ 24 202	§ 7 225
§ 25 203	§ 8 225
§ 27 89, 204	§ 17 225
§ 28 89, 204	forurensningsloven
§ 29 204	§ 56 314
§ 32 203	friluftloven
§ 40 200	§ 13 335
§ 49 200, 202	
§ 50 202	gjerdeloven
§ 51 200	§ 1 335
§ 52 201	§ 3 335
§ 54 201	§ 4 335
§ 57 201	§ 6 335
§ 58 201	§ 7 336
§ 60 201, 202	§ 8 336

- § 9 336
- § 10 336
- § 14 336
- § 15 336
- § 16 336
- § 17 336
- godtroervervenloven
 - § 2 38
- Grunnloven
 - § 97 251, 253
 - § 105 30, 245, 247, 253
- hendelege eigedomshøvelova
 - § 10 164
- hevdsloven
 - § 2 29, 126, 276
 - § 3 127, 276
 - § 4 29, 127, 276
 - § 5 125, 130, 276
 - § 6 276
 - § 7 276, 277
 - § 8 276, 277
 - § 9 277
 - § 10 278
 - § 10 b 279
 - § 11 279
- husleieloven
 - § 1 226
 - § 3-1 229
 - § 3-7 208
 - § 4-1 229
 - § 4-3 229
 - § 5-1 230
 - § 5-3 230
 - § 5-4 230
 - § 7-1 230
 - § 7-2 230
- § 7-5 230
- § 8-2 230
- § 8-3 230
- § 9-1 227
- § 9-2 227
- § 9-3 227
- § 9-4 227, 228
- § 9-5 227, 228
- § 9-6 227, 228
- § 9-7 227
- § 9-8 227, 229
- § 12-2 230
- § 12-5 215
- jernbaneloven
 - § 6 335
- jordloven
 - § 6 44
 - § 8 44, 87, 225
 - § 12 95, 131, 156, 274, 337
 - § 55 141
- jordskifteloven
 - § 1-1 115
 - § 1-3 102
 - § 1-4 100
 - § 1-5 101, 262
 - § 3-1 101, 109
 - § 3-2 101, 102, 103, 106, 109
 - § 3-3 101, 103, 106, 110
 - § 3-4 101, 102, 103, 104, 109, 298, 304
 - § 3-5 108
 - § 3-6 104, 181
 - § 3-7 105
 - § 3-8 93, 105, 106, 107, 108, 109, 111, 174, 176, 182, 298
 - § 3-9 93, 108, 109, 176, 299
 - § 3-10 93, 108, 109, 176, 299

§ 3-11	109, 298		
§ 3-12	109, 298		
§ 3-13	110, 166		
§ 3-17	101, 105, 106, 109		
§ 3-18	101, 105, 106, 110		
§ 3-20	110, 304		
§ 3-28	176		
§ 4-1	100, 111, 112, 166, 299		
§ 4-2	100, 112, 143		
§ 4-3	112		
§ 4-4	113		
§ 5-1	114		
§ 5-3	114		
§ 5-4	114, 116, 298		
§ 5-5	114, 116, 263		
§ 5-6	116		
§ 5-7	299		
§ 6-1	116		
§ 6-17	305		
§ 6-18	115		
§ 6-21	111, 305		
§ 6-22	143		
§ 6-23	29, 98, 99, 106, 111, 112, 143		
§ 6-28	111, 215		
§ 6-31	93		
§ 7-6	305		
§ 7-8	305		
§ 7-9	305		
§ 7-16	216		
§ 8-1	116		
§ 8-7	116		
konsesjonsloven			
§ 3	337		
§ 15	95		
		lakse- og innlandsfiske	loven
		§ 16	89
		§ 17	35
		§ 18	35
		§ 19	35, 274
		§ 25	184
		lov om eiendomsskatt	
		§ 8-2 A	70
		luftfartsloven	
		§ 11-1	314
		løsningslova	
		§ 1	43
		§ 6	44
		§ 8	43, 178, 261
		§ 9	261
		§ 12	56
		matrikkelloven	
		§ 1	65, 67
		§ 3	262
		§ 4	63
		§ 5	65, 138, 153, 162
		§ 6	138, 262, 280
		§ 10	65, 138
		§ 12	66, 166, 262, 280
		§ 14	166
		§ 16	112, 138
		§ 17	143
		§ 18	65
		§ 19	142, 143
		§ 24	65, 95, 262
		§ 26	71
		§ 31	65
		§ 33	66, 138, 140, 142

mineralloven

- § 7 31, 32, 152
- § 8 32
- § 13 32
- § 29 32

naboloven

- § 1 308
- § 2 59, 313, 314, 315, 317, 319, 320, 321, 322, 327, 329, 330
- § 3 29, 327, 328, 329, 330
- § 6 322
- § 7 323
- § 9 39, 324
- § 10 301, 323, 325, 326
- § 11 38, 39, 301, 326
- § 12 327, 328
- § 14 313
- § 18 323

naturmangfoldloven

- § 46 93

odelsloven

- § 11 93
- § 40 56
- § 50 87

panteloven

- § 1-1 40, 75, 194, 210
- § 1-2 214
- § 1-3 177, 214, 261
- § 1-4 217
- § 1-13 217
- § 2-1 154
- § 2-3 262
- § 6-1 216

plan- og bygningsloven

- § 1-6 106
- § 2-2 63
- § 3-17 106
- § 11-4 24
- § 11-6 24, 196
- § 11-9 197
- § 12-4 24, 106, 196
- § 12-7 335
- § 20-1 65, 322
- § 20-1 322
- § 21-3 322
- § 26-1 274
- § 29-4 308
- § 31-6 202

reindriftsloven

- § 4 133
- § 57 335
- § 70 114

sameieloven

- § 1 29, 160, 172
- § 1 andre ledd 160
- § 2 165, 167, 181
- § 3 59, 172, 173, 183, 184
- § 4 183, 184, 185
- § 4-7 182
- § 6 176
- § 7 183
- § 8 174, 187
- § 9 166, 176, 184, 187
- § 10 57, 177, 178, 214
- § 11 178
- § 12 179
- § 13 174, 175

- § 14 174, 179
- § 15 179, 180, 181
- servituttloven
- § 1 271
- § 2 29, 59, 276, 282, 283, 289, 297, 302
- § 3 302
- § 4 284, 285, 286
- § 5 299, 300, 302
- § 6 262, 299, 300, 301, 302
- § 7 262, 299, 302
- § 8 303
- § 9 57, 293, 294, 295, 296
- § 10 57, 296, 297
- §14 337
- § 15 337
- § 17 302, 325
- § 18 299
- § 19 306
- skadeserstatningsloven
- § 1-5 339
- § 5-1 339
- § 5-2 324
- skjønnsprosessloven
- § 2 114
- § 11 114
- § 12 114
- § 43 248, 306
- § 54 306
- tinglysingsloven
- § 6 94, 272
- § 11 94
- § 12 51, 92, 95, 141
- § 13 95, 122
- § 14 120
- § 15 78
- § 20 76, 81, 83, 84, 86, 89, 90, 122, 210
- §20 265
- § 21 83, 85, 86, 87, 88, 89, 131
- § 21 tredje ledd 90
- § 22 83, 90
- § 23 77, 78, 265
- § 27 91, 92
- § 35 90
- tomtefesteloven
- § 1 41
- § 2 233, 241
- § 4 233, 243
- § 5 239
- § 6 239
- § 7 238
- § 8 238
- § 9 254
- § 10 254
- § 14 258
- § 15 215, 241, 242, 252, 253, 342
- § 16 29, 49, 250, 259, 260
- § 17 43, 260, 261
- § 17. 261
- § 18 263
- § 19 262
- § 20 258
- § 26 258
- § 30 258
- § 32 244, 249, 252
- § 33 244, 252, 253, 342
- § 34 244, 263
- § 35 250, 251
- § 37 245, 246, 247, 248, 253, 263
- § 39 255

§ 40 255, 259	§ 46 33
§ 41 257, 258, 259	§ 49 314
§ 42 254	vassdragsloven
§ 43 114, 248, 263	§ 2 146
tvangsfullbyrdelsesloven	§ 2-4 147
§ 2-1 214	§ 3 146
§ 2-2 214	§ 4 146
§ 4-1 215, 218	vassdragsreguleringsloven
§ 4-4 218	§ 16 301
§ 7-1 216	vederlagsloven
§ 7-2 215	§ 8 314
§ 11-1 262	vegloven
§ 11-3 180, 218	§ 53 104
§ 11-7 218	§ 54 176
§ 11-12 181	veiloven
tvisteloven	§ 1 303
§ 2-1 185	§ 32 274
§ 6-15 144	§ 44 335
§ 11-2 144	§ 45 335
§ 11-4 144	§ 46 335
§ 11-5 145	§ 47 335
§§ 13-5 93	§ 53 275, 303, 304
§ 13-6 93	§ 54 304
§ 13-7 93	§ 55 304
§ 13-8 93	§ 60 306
§ 13-9 93	vergemålsloven
§ 19-15 187	§ 8 35
§ 20-2 305	§ 9 36
§ 21-2 144, 182	§ 16 36
§ 21.3 144	§ 39 36
	§ 40 36
vannressursloven	§ 42 36
§ 8 33	§ 48 36
§ 13 32, 147	§ 49 36
§ 17 147	viltloven
§ 44 33, 152	§ 28 274
§ 45 33	

Einar Bergsholm

er dosent i tingsrett og jordskifte ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU) på Ås.

Denne boka handler om å ha juridiske rettigheter i fast eiendom. Eksempler på slike rettigheter er eiendomsrett, bruksrett, tomtefeste og andre leierettigheter. Sameie er også et sentralt tema.

Rettsforholdet mellom naboer blir også behandlet. Det samme gjelder fastsettelse av eiendomsgrenser – både på land og i vann.

Matrikelregisteret og tinglysingsordningen blir nærmere beskrevet.

Rettigheter i fast eiendom inneholder i tillegg en innføring i jordskifterettens myndighet og hvilke virkemidler denne særdomstolen har, for blant annet å løse praktiske problemer der flere har rett til å bruke samme eiendom.

Boka beskriver også en del historiske hovedlinjer fram til dagens regler om fast eiendom.

I tiden etter at andre utgave ble utgitt i 2019, har det kommet flere viktige avgjørelser fra Høyesterett om både tingsrett og jordskifterett. Disse er innarbeidet i denne utgaven. Flere av kapitlene i boka er dessuten betydelig revidert. Dette gjelder blant annet kapittelet om jordskifte og eiendomsgrenser.

Rettigheter i fast eiendom er skrevet som en lærebok i faget tingsrett, men den være nyttig for alle som har interesse for praktiske og juridiske spørsmål omkring bruk av fast eiendom.