



# Fast egedoms rettsforhold

Våren 2009 – Kåre Lilleholt



# Emnet

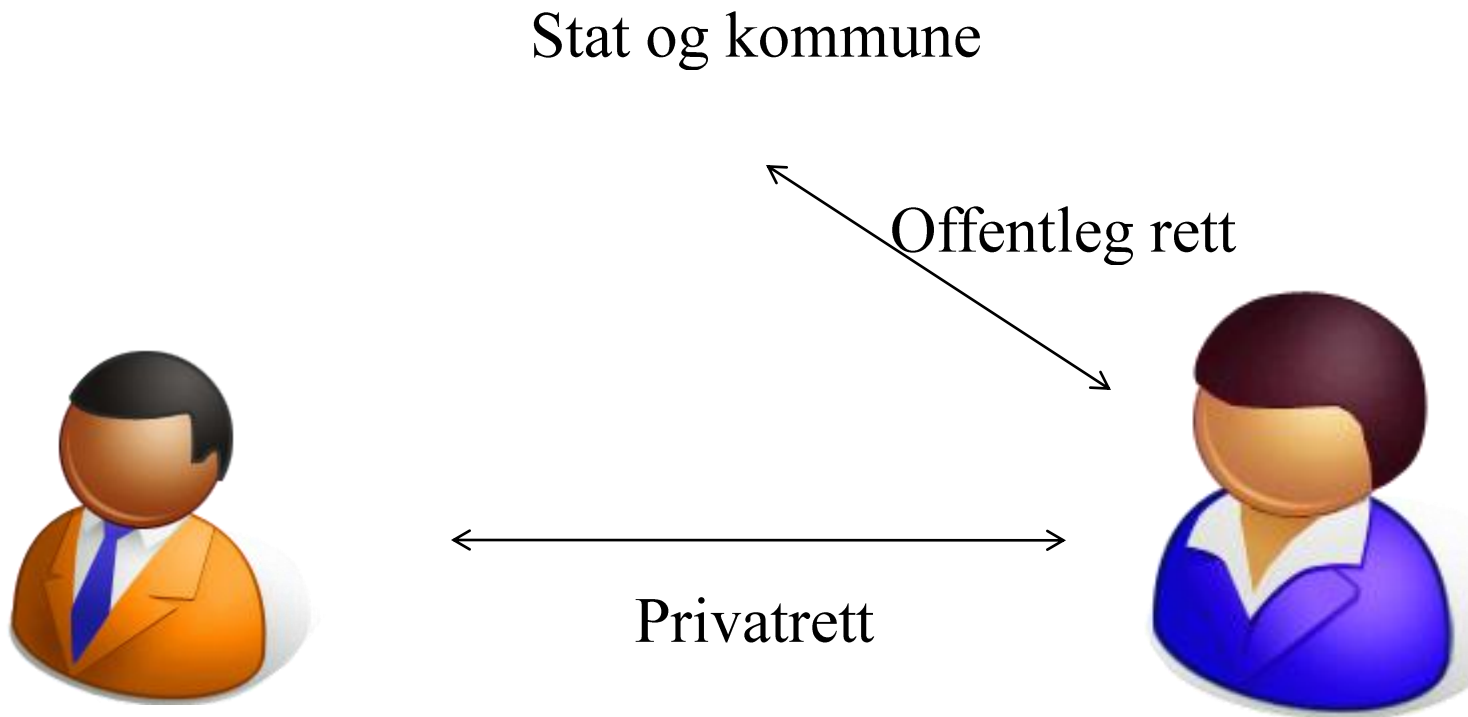
- Rettsreglar som gjeld fast eigedom
  - eigedomsrett og avgrensa rettar til fast eigedom
  - inndeling av fast eigedom
  - erverv av rett til fast eigedom
  - offentlig kontroll med fast eigedom



# Oversyn over førelesingane

- Allmenn del
- Fordjuping: sameige, tomtefeste, servituttar, grannerett

# Offentleg rett og privatrett





# Krav og råderett

- Rett til å råde over bestemte formuesgode
- Krav på yting
- I mange land meir skarpe skilje mellom krav og råderettar enn i nordisk rett



# Statisk og dynamisk tingsrett

- Dynamisk tingsrett (endringar i rettane)
  - stifting, overføring eller bortfall av rett
  - tilhøvet mellom fleire rettar i same faste eigedom
- Statisk tingsrett (innhaldet av rettane)
  - innhaldet i rettar til fast eigedom
  - grenser for eigedommen
  - m.m.



# Nokre ord og uttrykk

- "Beføyelse" = rett, eventuelt kvart element av retten
- "Rådighet" = retten til å råde over eit formuesgode faktisk eller rettsleg
- "Erverv" = det å bli innehavar av ein rett



# Eigedomsrett til fast eiendom

- Retten til å råde faktisk og rettsleg over eigedommen innafor dei grensene som følgjer av rettar for andre og av offentlegrettslege reglar
- Negativ avgrensing av eigarens rett





# Hefte på fast eiendom

- Hefte (og "heftelse") – ord med fleire tydingar (jf. hefte "på", "med" eller "for")
- Her: rett som knyter seg til fast eiendom, og som eigaren og seinare eigarar (i prinsippet) må respektere

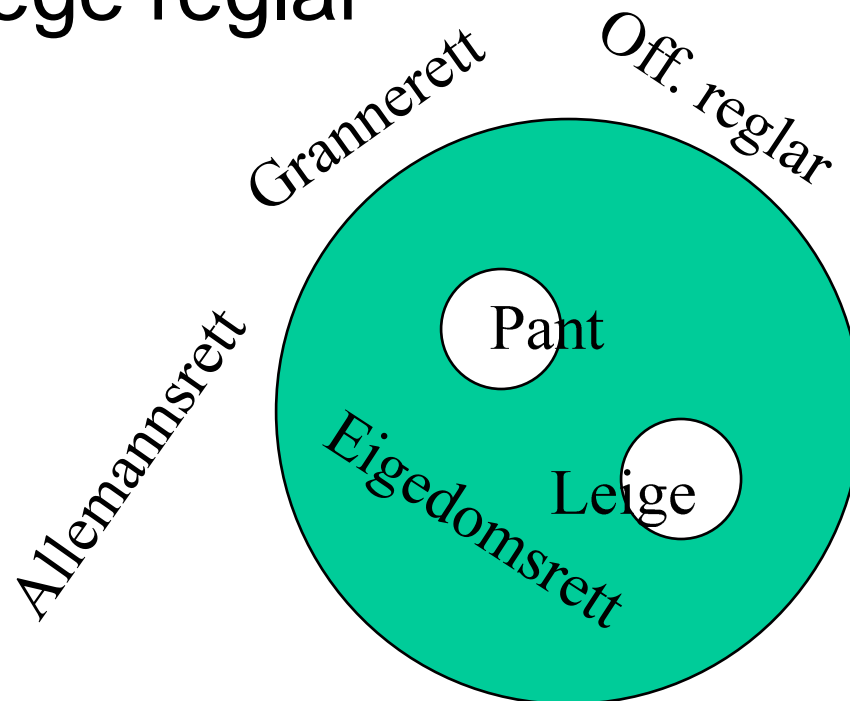


# Eigedomsrett og avgrensa rettar

- Avgrensa rett = rett som er positivt avgrensa, og som tilkjem ein eller fleire bestemte personar
  - bruksrett
  - panterett
  - løysingsrett

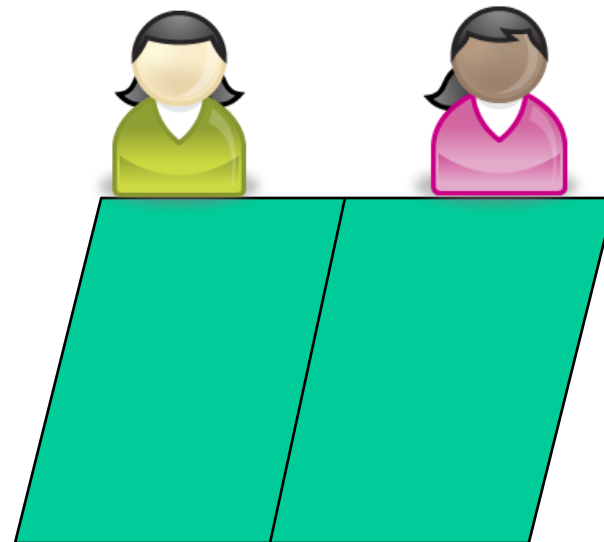
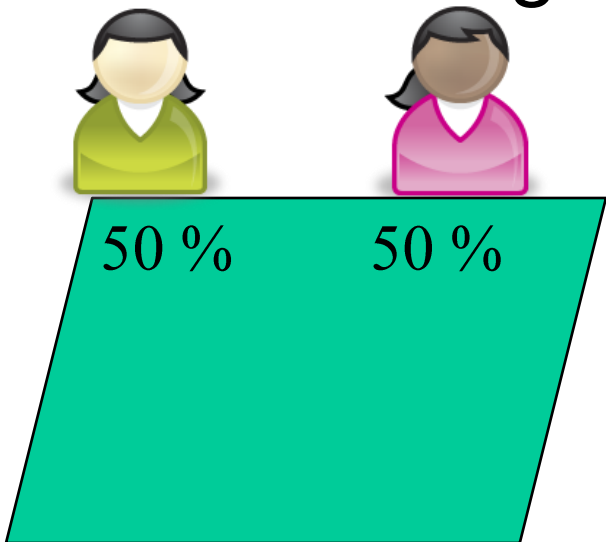
# Generelle avgrensingar av eigarens rett

- Allemannsretten
- Offentlegrettslege reglar
- Granneretten



# Sameige

- Sameige som "parallel" deling av eigedomsretten
- "Ideell del" og "fysisk del"





# Fleire ord

- "Utskifting" = oppheving av jordfelleskap
- "Jordfelleskap" = utmarksameige og teigblanding
- Jordskifte som nyordning av rettsforhold til ein eller fleire faste eigedommar

# Jordskifte



© Domstolsadministrasjonen



# Finst det alltid ein eigar?

- Spørsmålet om ”kløyvd eigedomsrett”
- Deling av utnyttinga utan at nokon er eigar?
- Kva med ”restrett”?
- Døme: Rt. 1978 s. 241








# Rt. 1978 s. 241

- Fellesareal der nokre hadde rett til beite, andre hadde rett til skog
- Utskifting i 1776 av skogen
- Utskifting i 1903/11 av beitet
- Eignedomsretten utskifta saman med beitet



# Avgrensa rettar – oversyn

- Totale bruksrettar
- Partielle bruksrettar
- Panterettar m.m.
- Løysingsrettar
- Grunnbyrder
- Forbod mot rettslege disposisjonar
- Kollektive rettar



# Totale bruksrettar

- Eksklusiv eller dominerande rett til å bruke heile eller ein ikkje uvesentleg del av eigedommen
- Tomtefeste og anna leige av grunn
  - tomtefestelov, forpaktingslov
- Husleige
  - husleigelov



# Partielle bruksrettar og andre særlege råderettar (servituttar)

- Lov 29. november 1968 um særlege råderettar over framand eigedom
  - ”einskilde slag bruk eller anna utnyttingsrådvelde” (også utvida bruk av eigen eigedom)
  - ”forby einskilde slag verksemd, bruk eller tilstand”
  - rett som ”ligg til fast eigedom”, og rett for ein person



# Ordbruken hos oss

- Positive og negative servituttar
- Realservituttar og personlege servituttar
- Strengt personlege servituttar

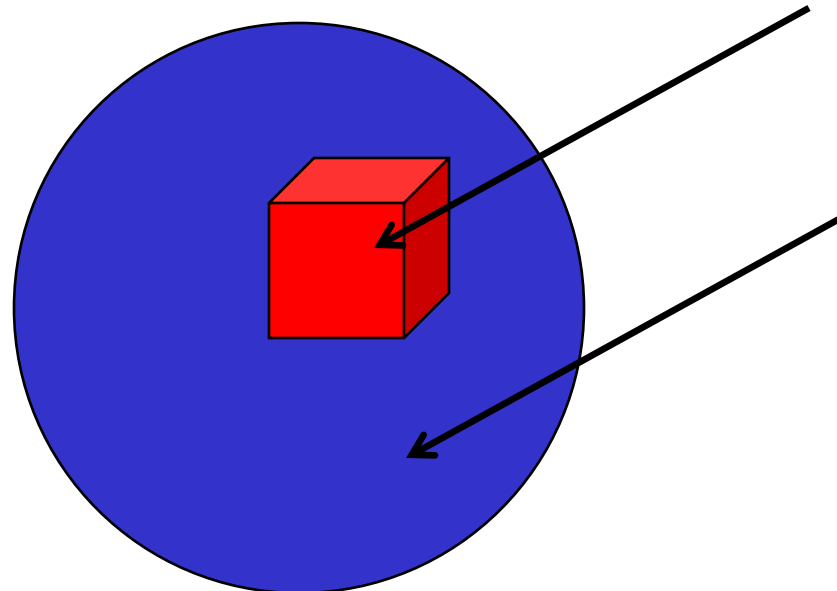


# Panterett m.m.

- Pantelova (2/1980)
- ”Med panterett menes en særrett til å søke dekning for et krav (pantekravet) i ett eller flere bestemte formuesgoder (pantet).”

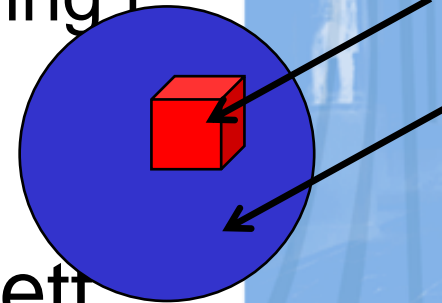
# Dekningsrett

- Allmenn dekningsrett
  - personleg hefte
- Særleg dekningsrett
  - typisk panterett



# Utleggspant

- Utgangspunkt: retten til å søkje dekning i formuesgode som tilhører skyldnaren
- Lov om fordringshavernes dekningsrett (59/1984) § 2-2
  - ”... fordringshaverne [har] rett til dekning i ethvert formuesgode som tilhører skyldneren på beslagstiden ...”
- Utleggspant som særleg dekningsrett





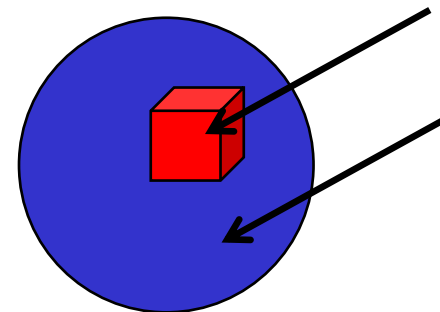
# Utleggspant (framh.)

- Lov om tvangsfullbyrdelse (86/1992)
- Namsstyresmaktene: tingretten og namsmannen
- Tvangsgrunnlag
  - også ”skriftstykke som fordringshaveren selv har sendt skyldneren og som viser kravets grunnlag og omfang” (§ 7-2 bokstav f)



# Kontraktspant

- Panterett stifta ved avtale
- Heimelskrav, pantel. § 1-2 andre ledd
- Typisk: sikring av lån





# Legalpant

- Nokre krav har utan vidare panterrett
- Typisk: eigedomsskatt og kommunale avgifter



# Tvangsdekning

- Typisk: tvangssal av eiegenommen gjennom namsstyresmaktene
- Medhjelparsal



# Løysingsrettar

- Lov om løysingsrettar (64/1994)
- Løysingsrett: rett "til å overta ein fast eigedom seinare"
- Forkjøpsrett: løysingsrett som berre kan gjerast gjeldande ved eigarskifte

# Forkjøpsrett



Forkjøpsrettshavar



Seljar



Kjøpar



# Grunnlag

- Avtale
  - typisk: overføring til born med påhefta forkjøpsrett for sysken
- Lovfesta
  - forkjøpsrett ved avhending av sameigepart
  - kjøperett ved seksjonering av bustader



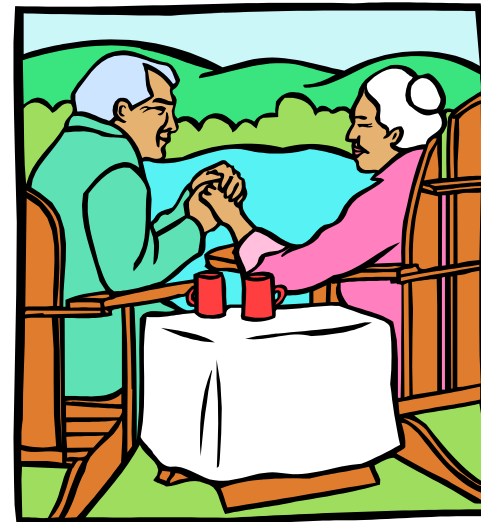
# Nokre reglar

- Lengstetid som hovudregel 25 år (§ 6)
- Førehandstilbod (§ 10)
- Regulering av løysingssum (§ 20)



# Grunnbyrde

- Yteplikt for den som er eigar til kvar tid
- Vedlikehaldsplikt
- Kåravtalar





# Råderettsband

- Salsforbod
- Pantsetjingsforbod

# Kollektive rettar

- Allmenningsrett
- Døme: rettar for folket i ei bygd
- Døme: rett til reinbeite
- Sjå Rt. 2001 s. 1229 (Manndalen, Svartskogen)





# Inndeling av fast eiendom

- Ordbruken
- Fast eiendom = grunnen og det som er varig knytt til grunnen
- Ein fast eiendom = ei eining av fast eiendom

# Oppretting av nye einingar

- Lov om eigedomsregistrering (matrikkellova), 101/2005
- Lova er enno ikkje sett i kraft
- Registerføring (matrikkelen)
- Oppretting av nye einingar



# Register over fast eiendom

- Matrikkelen er eit register med faktiske opplysningar (kjem i staden for GAB-registeret)
- Grunnboka er eit *rettsregister*
- Samordning av matrikkel og grunnbok





# Einingar av fast eigedom

- Matrikkellova § 5:
- Grunneigedom
- Anleggseigedom
- Eigarseksjon
- Jordsameige
- Festegrunn



# Grunneigedom

- Gardsnummer for kvar kommune
- Bruksnummer under kvart gardsnummer
- Underinndeling eventuelt i festenummer eller eigarseksjonar

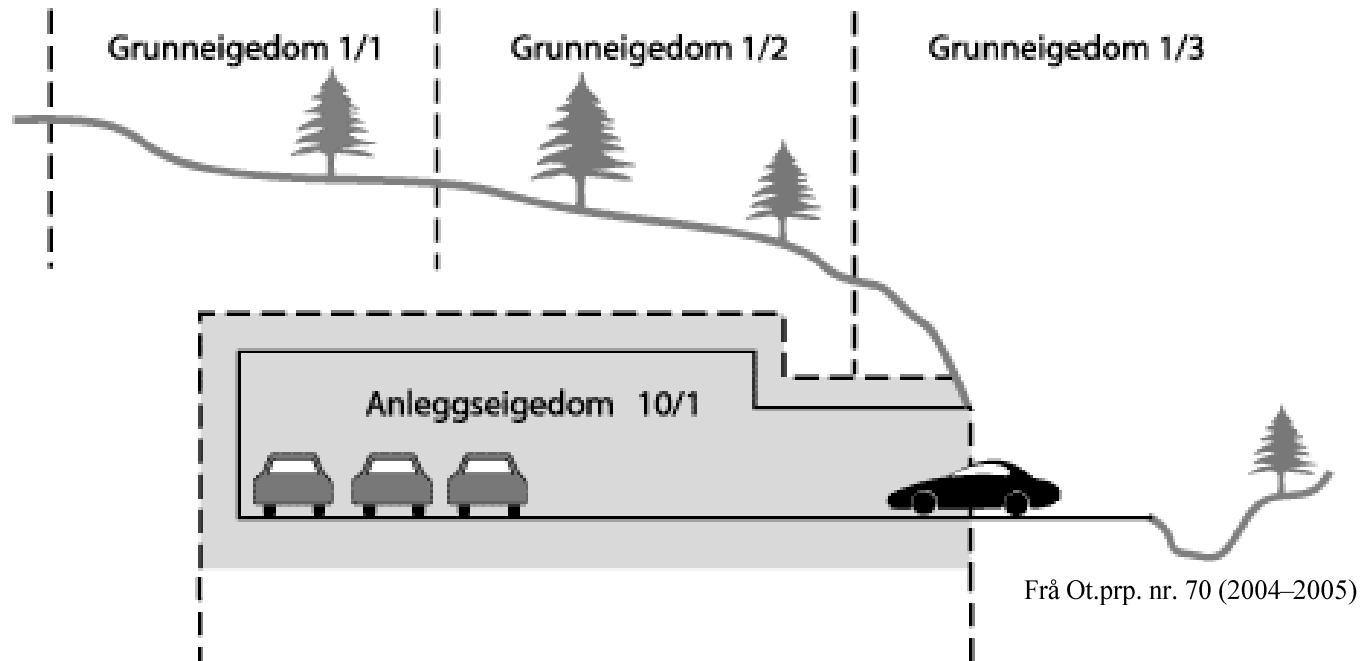




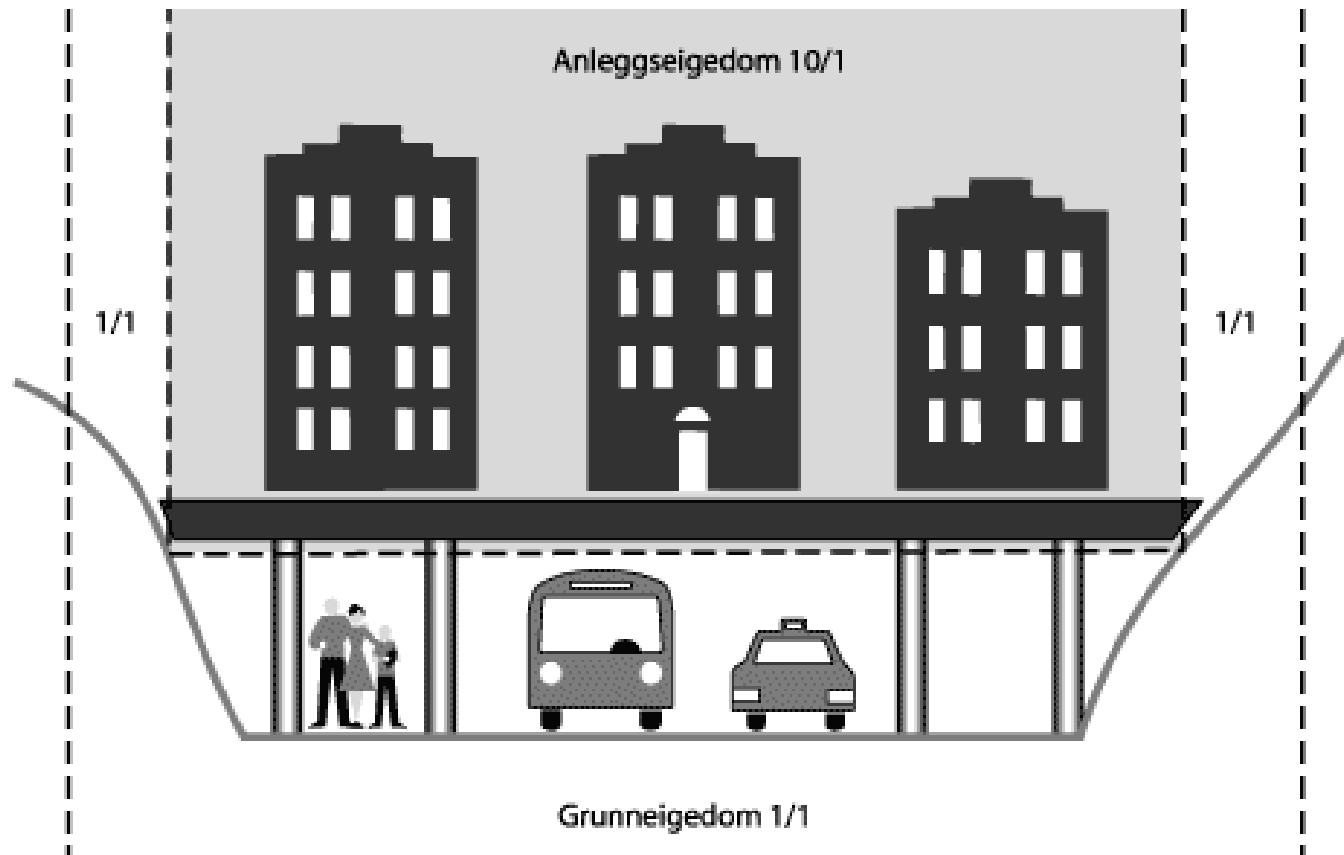
# Anleggseigedom

- ”... ein bygning eller konstruksjon, eller eit avgrensa fysisk volum som er tillate utbygt, og som er utskilt som eigen eigedom”

# Anleggseigedom



# Anleggseigedom



Frå Ot.prp. nr. 70 (2004–2005)



# Ny eining

- Oppmålingsforretning (§ 6)
  - høyrer under kommunen (§ 5 a)
- Eventuelt seksjonering  
(eigarseksjonslova, 31/1997)
  - kommunen seksjonerer (eiersl. § 5)