



Fast egedoms rettsforhold

Våren 2009 – Kåre Lilleholt – del 2



Grenser for fast eiendom

- Mellomgrenser (grannegrenser)
- Yttergrenser (mot sjø, oppover, nedover)



Nokre ord

- Tidlegare "skylddeling"
- Etter delingslova "deling" (og delingsforretning")
- Etter matrikkellova "matrikulering" (og "oppmålingsforretning")

Mellomgrenser på land

- Avtale
- Delingsforretning
 - kart
 - grensemerke
- Jordskifte
- Vitne m.m.





Mellomgrenser i vassdrag

- Som på land
- Fråvikelege reglar i vassdragslova (1940)

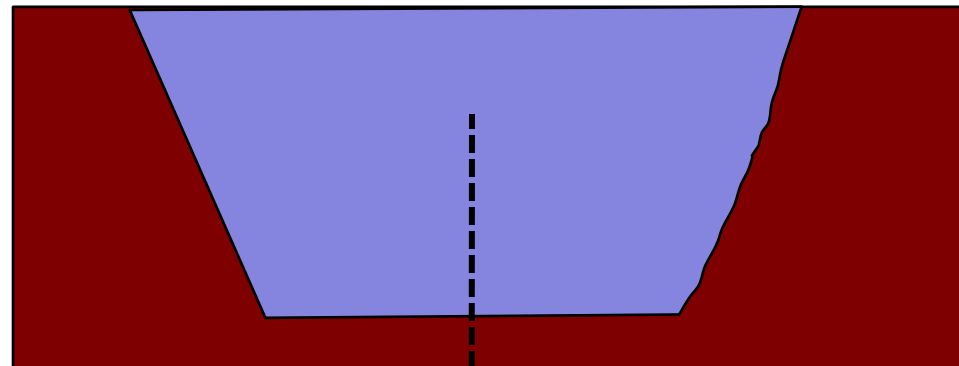
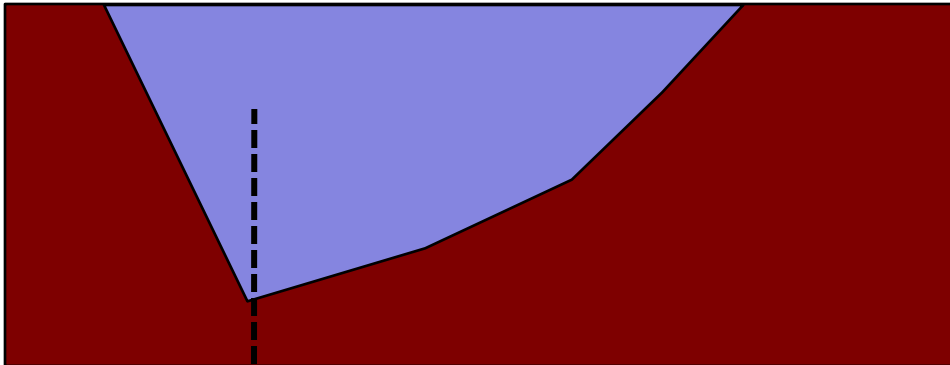
Bekk eller elv som grense

- Grense i djupålen, vassdragsl. § 2



Eigedommar på kvar si side av innsjø

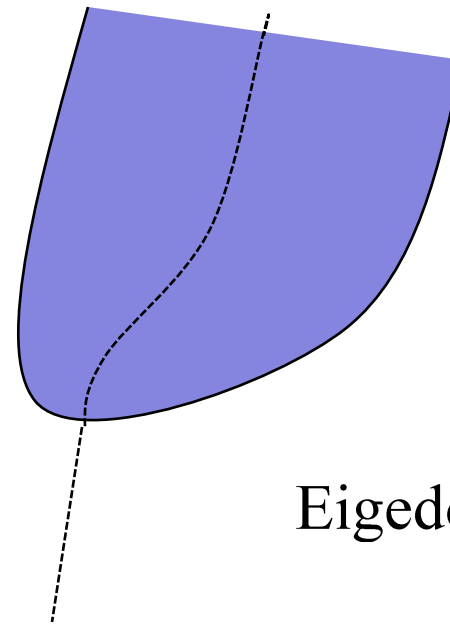
- Framhald av landsida, vassdragsl. § 3



Eigedommar på same side av vassdrag

- Næraste strand ved låg vasstand, vassdragsl. § 4

Eigedom A



Eigedom B



Mellomgrenser i sjøen

- Som for vassdrag, men ved middels høg vasstand



Klårlegging av grense

- Dom
- Jordskifte
- Matrikkellova § 17



Yttergrenser

- Mot sjøen
- Mot fritt midtstykke
- Nedover i grunnen
- Luftrommet



Problemstillingar

- Eksklusiv rett for eigar
- Eigaren har vern mot inngrep i utnytting
- Prioritet for eigaren

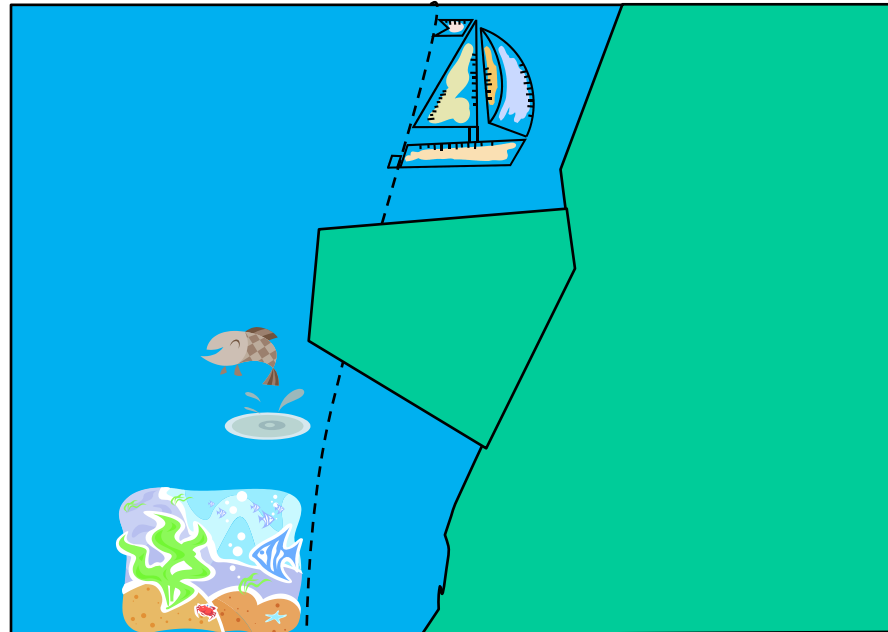


Yttergrense mot sjøen

- Marbakken
- To meters djup, middels låg vasstand

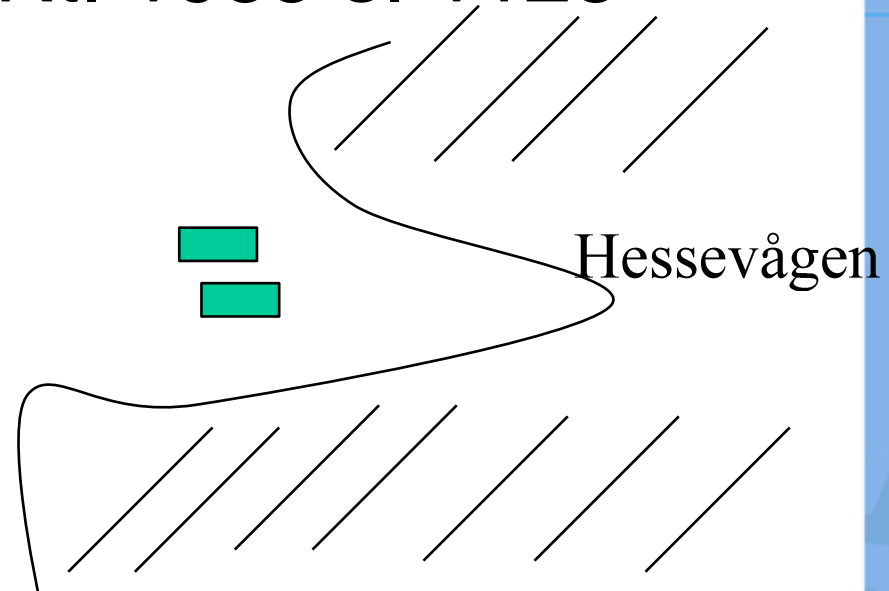
Strandretten

- Grunneigarens rettar utafor eigedomsgrensa
- Tilflott
- Utfyllingsrett
- Laksefiske
- Tang og tare



Konflikter i strandsona

- Døme:
- Flytebryggjer, Rt. 1996 s. 1457
- Oppdrettsanlegg, Rt. 1985 s. 1128



Fritt midtstykke

- Bygdin (ja), Tyin (nei), Rt. 1951.417
- Staten "rår over" midstykket, vassressurslova § 17



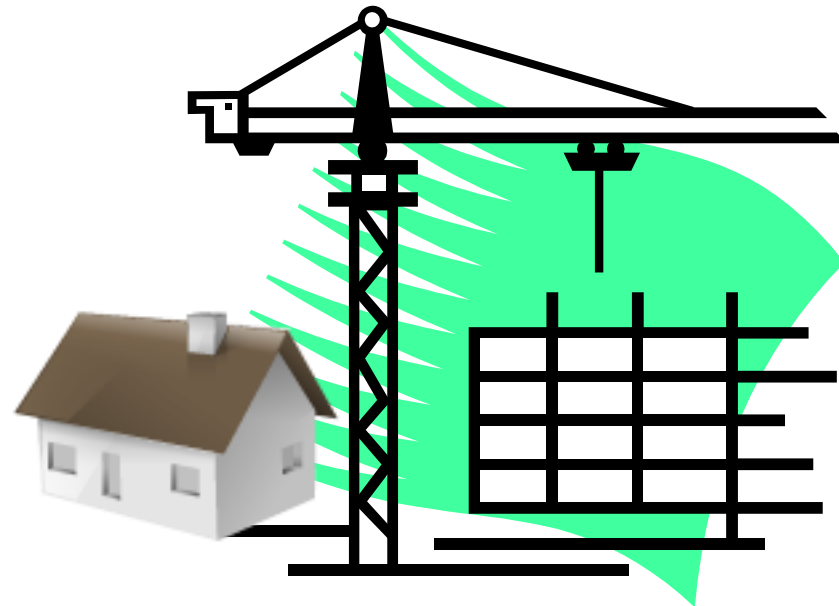


Retten til undergrunnen

- Så langt ned det er pårekneleg at eigaren vil utnytte grunnen
- Døme: Rt. 1959 s. 1198 (tunnel) og Rt. 1998 s. 251 (grunnvatn)
- Vassressurslova § 44 om grunnvatn

Luftrommet

- Korleis blir eigedommen påverka av bruk frå andre?





Ervervsmåtar

- Originære erverv – okkupasjon
- Derivative erverv (arv, avtale osv.)
- Ekstinktive erverv
 - godtruerverv
 - kreditorekstinksjon
 - hevd m.m.



Okkupasjon

- Bergverk
- Utfylling
- Undergrunnen



Derivative erverv

- Avtale
- Arv
- For avgrensa rettar
 - stifting av avgrensa rett
 - overføring av avgrensa rett

Hevd – oversyn

- Hevdslova
- Vern for faktisk tilstand
- Hevd av eigeomsrett
 - heile eigedommen
 - grensehevd





Hevd – oversyn (framhald)

- Hevd og bruksrett
 - hevd av bruksrett
 - mothevd og frihevd
- Hevd og panterrett



Eigedomshævd

- Innehaving
- Hevdstid
- God tru
- Ingen (annan) rett til å sitje med tingen

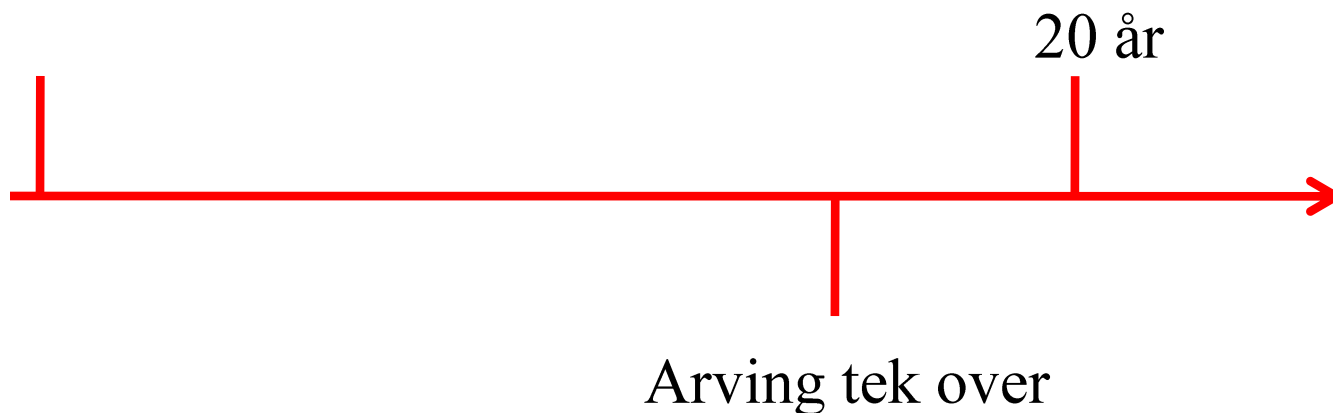


Innehavinga

- Sitje med eigedommen som sin eigen (§ 2)
- Råde normalt over eigedommen
- Råde eksklusivt over eigedommen
- Råde samanhengande over eigedommen i hevdstid

Hevdstida

- Tjue år for hevd av eigedomsrett til fast eigedom (§ 2)
- Fleire hevdarar etter kvarandre



God tru

- Aktsam god tru (§ 4)
- God tru hos verje eller annan representant
- God tru og grunnboka



Eigar

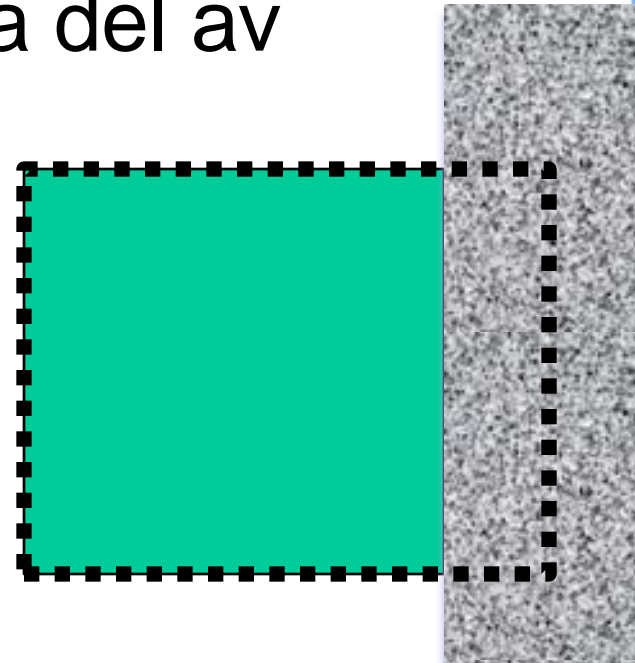


Verje



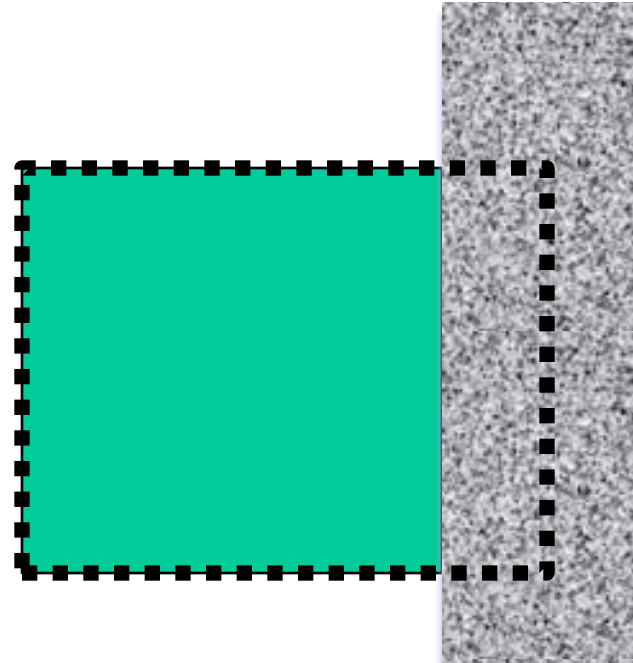
Rt. 2000 s. 604

- Innegjerding som omfatta del av granneeigedom
- Egedommen
 - skild ut til A 1928
 - seld til B i 1933
 - seld til C i 1948
 - seld til D i 1977
 - tvist 1995



Rt. 2000 s. 604 (framhald)

- Hevdsbruken
 - bruk ”som eigar”
 - frå tidleg på 1930-talet
- God tru
 - C i god tru da han kjøpte
 - men burde ha oppdaga rett eigarforhold pga. delingsforretning i 1949



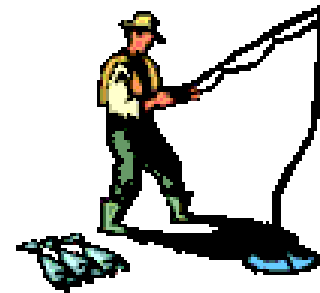


Ingen (annan) rett til å sitje med tingen

- Bakgrunnen: synleg for eigaren
- Forvaring, leige, lån, annan rett (som inneber rett til å sitje med tingen)

Tolt bruk

- Bruk på grunnlag av avtale
- Bruk som etter sin karakter ikkje inneber utøving av rett





Avbrot av egedomshevd

- Hevdslova § 6
- Søksmål
- Hevdaren "mistar" egedommen
- Egedommen kjem til rette eigar



Hevd av bruksrett

- Hevdaren ”brukar eller har eiedommen som om han var bruksrettshavar” (§ 7)
- Total bruksrett eller partiell bruksrett
- God tru og hevdstid som for eiedomshevd

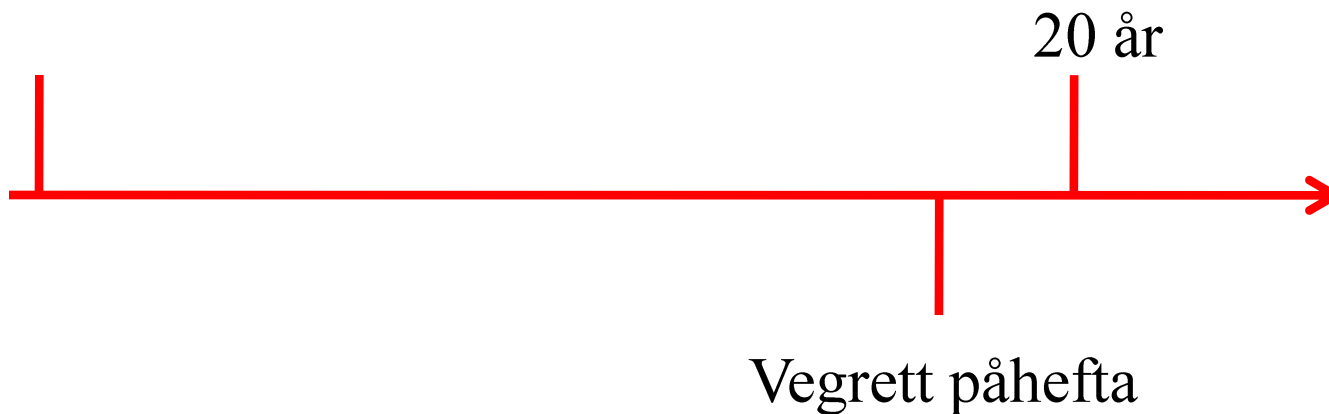
”Langhevd

- Rett som ikkje viser seg av fast tilstelling
 - men naudsynt veg eller opplagsplass
- Rett for vid krins (§ 8)



Mothevd

- Bruk i strid med særleg rett
- Også rettar påhefta i hevdstida





Frihevd

- Rett som ligg unytta i hevdstid



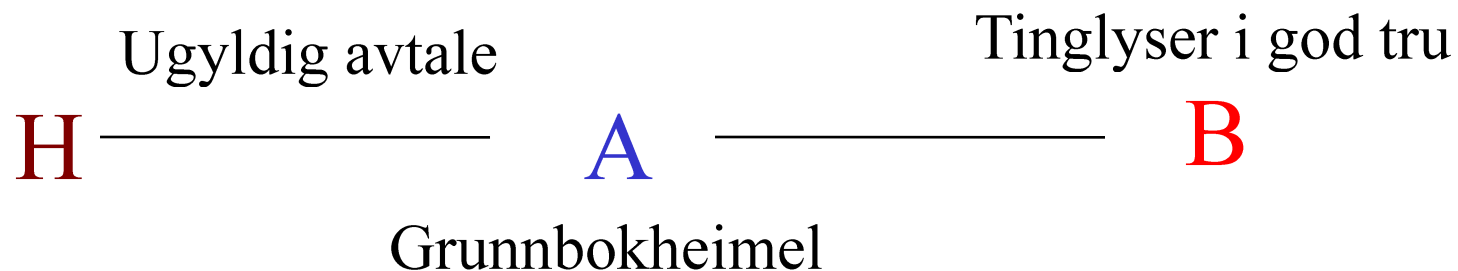
Alders tids bruk

- Bruk
- Lang tid (50–100 år?)
- God tru
- Døme: Rt. 2001 s. 1229
(Manndalen/Svartskogen)
- Døme: Rt. 2001 s. 769 (reindrift i
Selbu)



Heimelskonflikten

Tinglysingslova § 27





Tinglysingslova § 27 første ledd

B

- Overfor den som har tinglyst en rett han har ervervet ved avtale med innehaveren av grunnbokhjemmelen,^A og som var i god tro da innføringen i dagboken fant sted, kan den innsigelse at grunnbokhjemmelen skyldes et ugyldig dokument, ikke gjøres gjeldende. ...

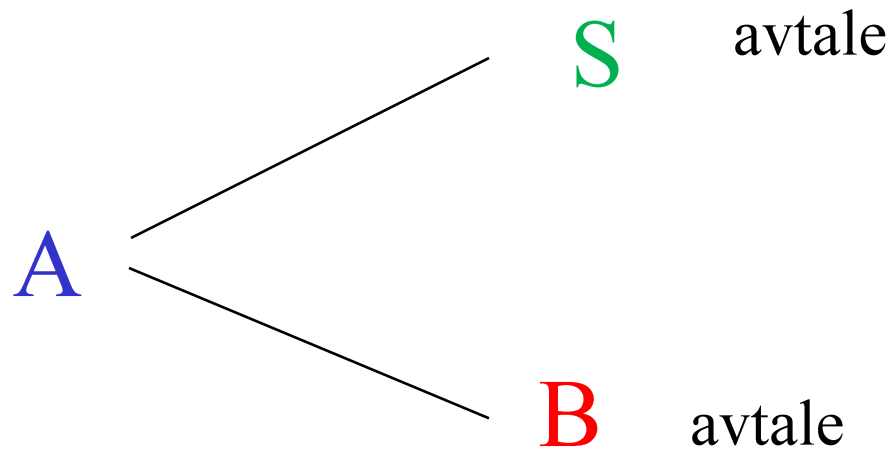


Tinglysingslova § 27 andre ledd

- Disse bestemmelser gjelder dog ikke når dokumentet er falsk eller forfalsket eller er ugyldig på grunn av mindreårighet eller er kommet i stand ved tvang som nevnt i avtaleloven av 31 mai 1918 § 28.

Dobbeltsuksesjon – avtaleerverv

Tinglysingslova § 20:



tinglyser i god tru



Tinglysingslova § 20 første ledd

- Når et dokument er innført i dagboken, går det rettserhverv som dokumentet gir uttrykk for, **B**i kollisjonstilfelle foran rettserhverv som ikke er innført samme dag eller tidligere. **S**



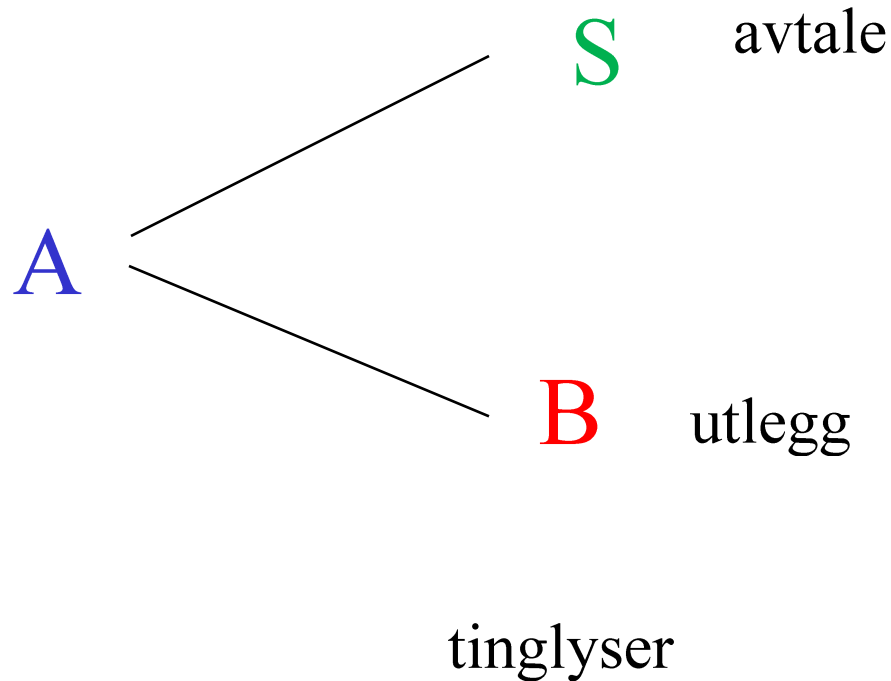
Tinglysingslova § 21 første ledd

S

- Et eldre rettserverv går uten hensyn til § 20 foran et yngrer^B, dersom dette er stiftet ved rettshandel og erververen da hans rett ble dagbokført, kjente eller burde kjenne den eldre rett.

Dobbeltsuksesjon – kreditorbeslag I

Tinglysingslova § 20:





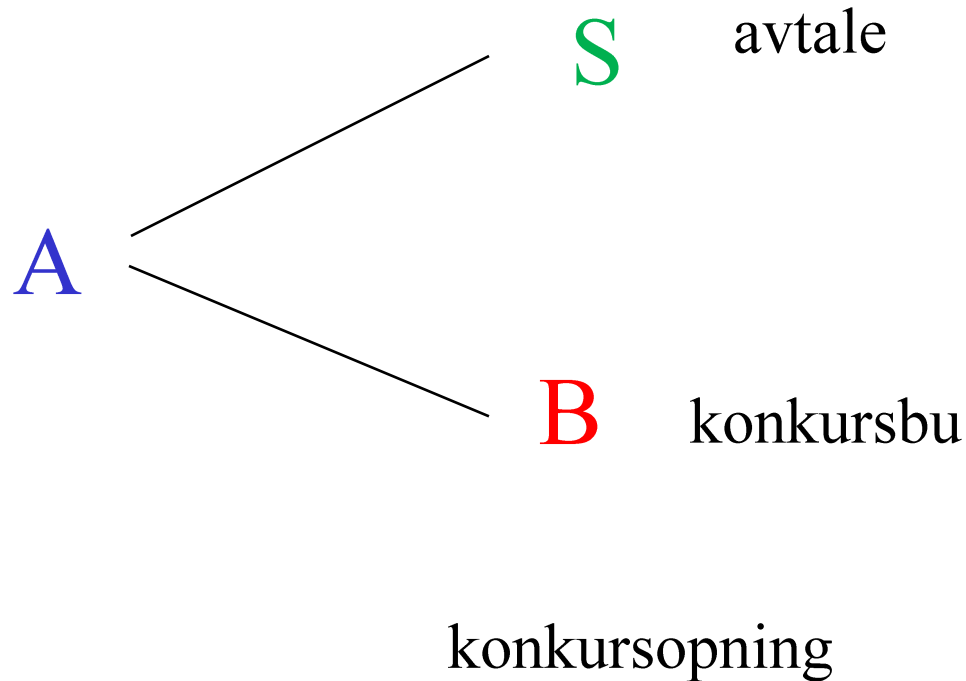
Tinglysingslova § 20 første ledd

- Når et dokument er innført i dagboken, går det rettserhverv som dokumentet gir uttrykk for, **B**i kollisjonstilfelle foran rettserhverv som ikke er innført samme dag eller tidligere. **S**



Dobbeltsuksesjon – kreditorbeslag II

Tinglysingslova § 20:



Tinglysingslova § 23 første ledd

- For at en rett som er stiftet ved avtale^S skal kunne stå seg overfor konkurs,^B må rettsstiftelsen utenfor de tilfeller som er nevnt i § 21 tredje ledd og § 22 være innført i dagboken senest dagen før konkursåpningen ...





Eigedomsvvern som menneskerett

- Grunnlova § 105
- EMK protokoll 1
- Overføring av rett til andre
- Regulering av råderetten



Grunnlova § 105

- Fordrer Statens Tarv, at Nogen maa afgive sin rørlige eller urørlige Eiendom til offentlig Brug, saa bør han have fuld Erstatning af Statskassen.



EMK TP1 art. 1

- Every natural or legal person is entitled to the peaceful enjoyment of his possessions. No one shall be deprived of his possessions except in the public interest and subject to the conditions provided for by law and by the general principles of international law.



- The preceding provisions shall not, however, in any way impair the right of a State to enforce such laws as it deems necessary to control the use of property in accordance with the general interest or to secure the payment of taxes or other contributions or penalties.



Heimfallssaka

- Rt. 1918 s. 401
- Eigaren må finne seg i reguleringar



Strandlovdommen

- Rt. 1970 s. 67
- Byggjeforbod i strandsona



Tomtefeste

- Rt. 2007 s. 1281
 - eigaren må finne seg i at festaren får rett til å lenge festet på same vilkår
- Rt. 2007 s. 1308
 - rett til innløyising til 40 prosent av verdien var i strid med grunnlova



Krav på skadebot

- Overføring av eighedsretten
- Regulering av råderetten:
- "Inngrepet må ha en slik karakter at det ut fra en helhetsvurdering fremstår som sterkt urimelig om det skal tåles." (Rt. 2005 s. 469)



Ekspropriasjon

- Lov 23. oktober 1959 nr. 3 om oreigning av fast eiendom
- Lov 6. april 1984 nr. 17 om vederlag ved oreigning av fast eiendom



Delingsforbod m.m.

- Plan- og bygningslova § 93 første ledd bokstav h
- Jordlova § 12
- Viltlova § 28, laksefisklova § 19



Kontroll med bruken av fast eidegom

- Plan- og bygningslova
- Lovgjeving om jordbruk og skogbruk
- Lovgjeving om vassdrag
- Lovgjeving om bergverk
- Natur- og miljøvern



Plan- og bygningslova

- Planar
 - riks- og fylkesplanar
 - kommuneplan
 - reguleringsplan
 - byggingssplan
- Byggjesaksreglar



Ny plan- og bygningslov

- Lov 71/2008 (plandelen)
- Ot.prp. nr. 45 (2007–2008), byggjesaksdelen



Konsesjonslova

- Konsesjonslova (2003)
- Formell hovudregel: erverv av fast eiendom treng konsesjon (§ 2)
- Praktisk hovudregel (§ 4): fritak for
 - ubygde einskildtomter
 - ubygd eiendom regulert til anna enn landbruk, men på vilkår
 - bygd eiendom opp til 20 (100) da.



Landbrukseigedom – bu- og driveplikt

- Som vilkår for konsesjon
- Som vilkår for fritak for konsesjon for nærstående m.m.

Utvida konsesjonsplikt

- Forskrifter som skal hindre at heilårsbustader bli tekne i bruk til fritidsføremål





Allmenningssrett

- Allmenning: utmarkseigedom der gardsbruka i eitt eller fleire bygdelag har bruksrett
- Statsallmenningar
 - fjellova og statsallmenningslova
- Bygdeallmenningar
 - bygdeallmenningslova



Bruksrett i allmenning

- Rett til trevirke
 - fellesdrift
- Beiterett
- Jakt og fangst
- Fiske



Allemannsrettar

- Friluftsløva
- Straffeløva, lovgjevinga om jakt og fiske, allmenningsslovgjevinga



Friluftslova

- Innmark og utmark



Ferdse i utmark

- ”I utmark kan enhver ferdes til fots hele året, når det skjer hensynsfullt og med tilbørlig varsomhet.” (§ 2 første ledd)
- Ferdse med hest, kjele, sykkel på fjellet og på veg eller sti i utmark elles
- Lov om motorferdse i utmark og vassdrag

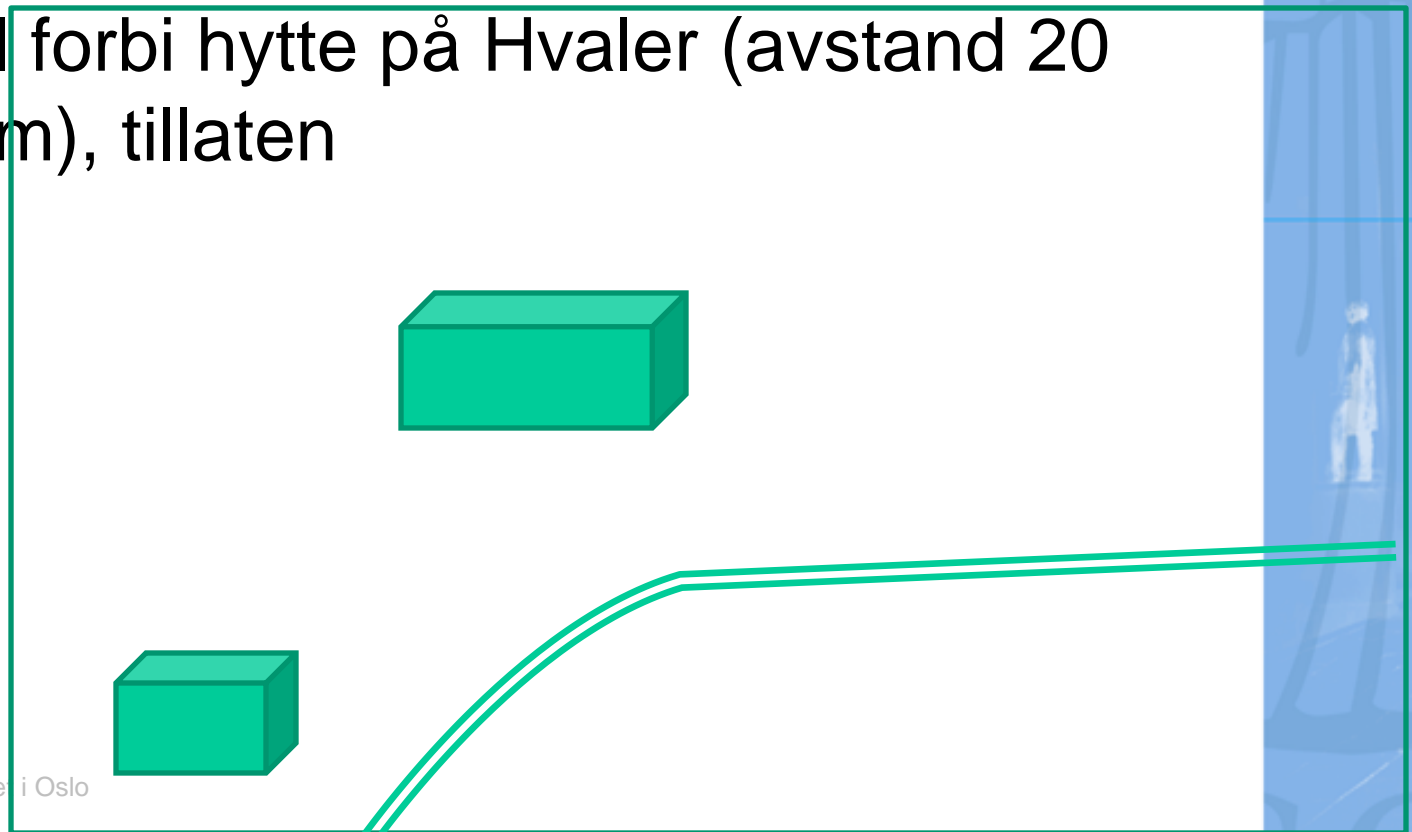


Ferdsele i innmark

- Til fots på froseu eller snølagd mark, men ikke gardsplass, hustomt m.m.

Ved hytter o.l.

- Rt. 2005 s. 805
 - ferdsel forbi hytte på Hvaler (avstand 20 m/7,5 m), tillaten





- Rt. 2008 s. 803
 - sti mellom hytter, ferdsel til ulempe;
alternativ sti



Ferdseil på sjø og i vassdrag

- Fri ferdsel med båt på sjøen; ferdsel på islagd sjø
- For vassdrag nærare reglar i vassressurslova og lova om motorferdsel i vassdrag og utmark



Landsetjing og fortøyning

- Dra i land båt
- Ikkje bruke kai eller bryggje
- Grenser for rett til å bruk ring, bolt m.m.



Bading m.m.

- ”Enhver har rett til å bade i sjøen eller i vassdrag fra strand i utmark eller fra båt når det skjer i rimelig avstand fra bebodd hus (hytte) og uten utilbørlig fortrengsel eller ulempe for andre.” (§ 8)



Bading m.m. (framhald)

- Rt. 2007 s. 102
 - Sandefjord
 - holme skild frå hytte med sund på ca. 35 m



Rasting og telting

- Ikkje innmark
- Utmark – ikkje til ulempe