

# Grovdisposisjon til bruk i faget Fast eiendoms rettsforhold, kursundervisning våren 2009 v/Geir Stenseth

## Innledning

Temaene på kurset er samkjørt mellom kurslærerne, og vil i det vesentlige omfatte: Hevd, naborett, servitutter, sameie og tomtefeste.

Temaene har i hovedsak et godt lovgrunnlag, og noe av undervisningen vil skje ved systematisk gjennomgåelse av lovstoff, derunder bidrag til forståelse av sammenhengen mellom begrepsbruk og vurderingstema i de fem emnene. Undervisningen vil også bidra til opplæring i privatrettslig metodebruk.

En vesentlig komponent i undervisningen vil være praktisk oppgaveløsning, derunder gruppearbeid. Til første kursdag skal alle ha forberedt oppgave nr. 1 og 2 fra den ordinære oppgavesamlingen for kursundervisningen, se semestersidene for faget.

Comment [GS1]: NB!

## Tema I – hevd

- Hevdsloven av 9. desember 1966 nr. 1.
- Første del: Det kan vinnes hevd på eiendomsrett eller bruksrett til ting. – Hva er ting?
- Annen del: Eiendomshevd – hevdsbruken, hevdstiden, aktsom god tro hos hevderen.
- Tredje del: Brukshevd.
- Fjerde del: Mothevd og frihevd.
- Litt om forholdet mellom hevd og rettsvern.

## Tema II – naborett

- Naboloven av 16. juni 1961 nr. 15.
- Lovens materielle regler vil bli gjennomgått: Hva som er ulovlig, og konsekvenser av dette, dvs. lovens første, tredje og fjerde del. – Men, selvstudium av hele lovteksten er viktig.
- Første del: Utgangspunkt – loven er deklarasjon. – Det ulovlige, fem viktige nøkkelord: Naboeiendom, urimelig, unødig, skade og ulempe. – To ytterligere nøkkelord: Sedvanlig og påregnelig.
- Tredje og fjerde kapittel: Konsekvenser av overtredelse av naboloven – retting og erstatning.

### Tema III – servitutter

- Servituttloven av 29. november 1968.
- Første del: Utgangspunkt – loven er deklarasorisk. – Hva er en servitutt? Positive servitutter og negative servitutter.
- Annen del: Forholdet mellom servitutthaveren og den eiendommen som servituten hviler på. Begrepene urimelig, uturvande, skade og ulempe. – Formålet med servituten og hva som er i samsvar med tiden og forholdene. Sammenligning med rimelighetsvurderingen etter naboloven.
- Tredje del: Omskipning og avskipning (omlegging og avløsning).
- Fjerde del: Avhending og forkjøpsrett. – Skillet mellom reell servitutt og personlig servitutt. Skillet mellom den herskende eiendom og den tjenende eiendom.
- Femte del: Preseptoriske tidsbegrensninger (jfr. lignende regler i innlandsfiskeoven (lov 1992 nr. 47) og viltloven (lov 1981 nr. 38)).
- Sjette del: Sanksjoner mot rådighetsmisbruk.

### Tema IV – sameie

- Sameieloven av 18. juni 1965 nr. 6.
- Første del: Utgangspunkt – loven er deklarasorisk. – Hvordan oppstår sameieforhold?
- Annet del: Partsforholdet i sameier.
- Tredje del: Bruk og utnyttelse av sameiegjenstanden, jfr. tilsvarende regler i nabo- og servituttforhold.
- Fjerde del: Flertallsvedtak og fellesdrift, sameievedtekter og sameiestyre.
- Femte del: Stell og vedlikehold.
- Sjette del: Utgifts- og inntektsdeling.
- Sjuende og åttende del: Avhending og forkjøpsrett.
- Niende, tiende og ellefte del: Sanksjoner mot rådighetsmisbruk. – Bruksdeling og oppløsning.

## Tema V – tomtefeste

- Tomtefesteloven av 20. desember 1996 nr. 106. Noe om lovsituasjonen
- Første kapittel: særlig om festeavtalen
- Annet kapittel: Festetid, oppsigelse, forlengelse
- Tredje kapittel: Festeavgiften
- Fjerde kapittel: Råderett over testetomta
- Femte kapittel: Mislighold og misligholdsvirkninger
- Sjette kapittel: Innløsning og forlengelse
- Sjuende kapittel: Avvikling
- Åttende kapittel: Fremfeste