

Fast eiendoms rettsforhold 2001V

Professor Erik Røsæg
Kontor: Opp Aulatrappen og til venstre
Tel: 2285 9752 (legg evt. igjen beskjed)
www.uio.no/~erikro
Epost: erik.rosag@jus.uio.no

1 Studieveiledning

- 1.1 Pensum
- 1.2 Forholdet til andre fag
 - 1.2.1 Kontraktsrett
 - 1.2.2 Tredjemannsvern (dynamisk tingsrett)
 - 1.2.3 Erstatningsrett
- 1.3 Kursene
- 1.4 Oppgavesamling

2 Ny lovgivning etc.

- 2.1 Tomtefesteloven
- 2.2 Vannressursloven
- 2.3 Lov om eiendomsregistrering
- 2.4 Husleieloven

3 Opplegget

- 3.1 Tingslysningssystemet
- 3.2 Fast eiendoms grenser
- 3.3 Naborettslige rådighetsskranker
- 3.4 Servitutter og allemannsretter
- 3.5 Hevd
- 3.6 Sameie
- 3.7 Felles utnyttelse av utmark - forskjellige former
- 3.8 Omsetning av fast eiendom. Eiendomsmegling
- 3.9 Tomtefeste
- 3.10 Finansierings- og sikkerhetsspørsmål
- 3.11 Husleie

4 Tinglysningsystemet - oversikt

- 4.1 Hva det gjelder
- 4.2 Omsetning og beslag av øyer
- 4.3 Definisjon av de fysiske enhetene
- 4.4 "Hele" og begrensede rettigheter
- 4.5 Rettighetsregistrering

5 Hva det gjelder

- 5.1 Hva det gjelder
 - 5.1.1 Omsetning
 - 5.1.2 Beslag
- 5.2 Tinglysning har ingen betydning mellom partene
- 5.3 Eksempler på annen bruk av systemet
 - 5.3.1 Målebrev

- 5.3.2 Naboloven
- 5.3.3 Jordloven nr. 23/1995 § 12
- 6 Omsetning og beslag av øyer**
 - 6.1 Hvorfor øyer?
 - 6.2 Først i tid, først i rett
 - 6.2.1 Regelens opphav og begrunnelse
 - 6.2.2 Anvendelse ved kjøp
 - 6.2.3 Anvendelse ved kreditorbeslag
 - 6.3 Godtrouneuttak?
 - 6.3.1 Kjøp
 - 6.3.2 Kreditorbeslag
- 7 Definisjon av de fysiske enhetene**
 - 7.1 Grunnbok, tingl. § 4
 - 7.2 Gårdsnr og bruksnr.
 - 7.3 Delingsloven nr. 70/1978, jfr tingl. § 12a
- 8 “Hele” og begrensede rettigheter**
 - 8.1 Hva er begrensede rettigheter?
 - 8.2 Eiendomsrett og begrensede rettigheter
 - 8.3 Grunnbokshjemmel (registrert eierskap) for begrensede rettigheter (tingl. §§ 14(3) og 12a)
 - 8.4 Særskilte rettigheter som egen registerenhet (“eget grunnboksblad”)
 - 8.4.1 Festenr., seksjonsnr.
 - 8.4.2 Bare av praktisk betydning?
- 9 Rettighetsregistrering**
 - 9.1 Rettigheter kan registreres, tingl. § 12
 - 9.2 Hvordan sikrer man at det som registreres er riktig?
 - 9.2.1 Kontroll ved tinglysningen
 - 9.2.2 Frykten for ekstinksjon (nedenfor)
 - 9.3 Når uriktig registrering likevel skjer
 - 9.3.1 Hovedregel: Virkeligheten gjelder
 - 9.3.2 Registeret går foran virkeligheten i enkelte tilfeller
- 10 Fast eiendoms grenser**
 - 10.1 Målebrev og delingsforretning
 - 10.2 Mot vassdrag
 - 10.3 Mot innsjø
 - 10.4 Mot sjø
 - 10.5 Oppover
 - 10.6 Nedover
- 11 Naboretten - oversikt**
 - 11.1 Problemet
 - 11.2 Hovedreglene i naboloven § 2
 - 11.3 Hvem er nabo?
 - 11.4 Avveiningsregelen i § 2 annet ledd
 - 11.5 Naboloven og forurensningsloven
 - 11.6 Naboloven og alminnelig erstatningsrett
 - 11.7 Urimelighetsregelen
 - 11.8 Særlig om den ulovfestede tidsprioritetsregelen
 - 11.9 Uturvanderegelen
 - 11.10 Unntaksregelen i § 2 fjerde ledd
 - 11.11 Sanksjonssystemet

- 12 Problemet**
 - 12.1 Ideelt
 - 12.1.1 Retten til å gjøre hva jeg vil
 - 12.1.2 Retten til beskyttelse
 - 12.1.3 Forutberegnelighet
 - 12.2 Samfunnsøkonomisk
 - 12.2.1 Ikke legge bånd på samfunnsgavnlig virksomhet
 - 12.2.2 Ikke ødelegge for gavnlig bruk av naboeiendommen
 - 12.2.3 Utvikling
- 13 Hovedreglene i naboloven § 2**
 - 13.1 “Noko”
 - 13.2 “Granneeigedom”
 - 13.3 Urimelig
 - 13.4 Unødvendig
 - 13.5 Særregelen i fjerde ledd
- 14 Hvem er nabo?**
 - 14.1 Vidt nabobegrep
 - 14.2 Naboer og gjenboere
 - 14.3 Naboer etter nabol. § 3
 - 14.4 Anvendelse av § 2 på fjernforurensning?
- 15 Avveiningsregelen i § 2 annet ledd**
 - 15.1 Teknisk mulig
 - 15.2 Økonomisk mulig
 - 15.3 Det kan være virksomheten ikke bør drives!
 - 15.4 Poenget er å minimalisere summen av
 - 15.4.1 kostnadene ved skadeforebygging
 - 15.4.2 tap pga unnlatt skadeforebygging
- 16 Naboloven og forurensningsloven**
 - 16.1 Forurensningsbegrepet
 - 16.2 Ansvarsgrunnlaget
 - 16.3 Nabol. § 2 som ansvarsunntak
- 17 Naboloven og alminnelig erstatningsrett**
 - 17.1 Culpanormen
 - 17.2 Ulovfestet objektivt ansvar
 - 17.3 Skadeserstatningslovens regler
- 18 Urimelighetsregelen**
 - 18.1 Vanlige bruks- og driftsmåter på slike steder
 - 18.2 Ventelig etter forholdene på stedet
- 19 Særlig om den ulovfestede tidsprioritetsregelen**
 - 19.1 Tiltakets prioritet
 - 19.2 Naboens prioritet
 - 19.3 Foreldelse
 - 19.4 Hvor vidt favner regelen?
- 20 Uturvanderegelen**
 - 20.1 Unødvendige ulemper ved gjennomføringen av tiltaket
 - 20.2 Nødvendighetsvurdering av tiltaket selv?
- 21 Unntaksregelen i § 2 fjerde ledd**
 - 21.1 Ikke ubetydelig forverring
 - 21.2 Avgrenset krets av personer
 - 21.3 Begrunnelse

- 22 Sanksjonssystemet**
 - 22.1 Erstatning
 - 22.2 Retting
 - 22.3 Vederlag for unnlatt retting
- 23 Servitutter, allemannsretter, etc. - oversikt**
 - 23.1 Allemannsretter
 - 23.2 Allemannsretter som rettigheter
 - 23.3 Servitutter - begrepet
 - 23.4 Forskjellige typer servitutter
 - 23.5 Rådighetsreglene
 - 23.6 Tolking av servitutter
 - 23.7 Omsetning av servitutter
 - 23.8 Omskiping av servitutter
 - 23.9 Avskipning av servitutter
- 24 Allemannsretter**
 - 24.1 Ferdsel til fots, friluftsl. §§ 2 og 3
 - 24.2 Teltslagning ol, friluftsl § 9
 - 24.3 Fortøyning, bading, etc.
 - 24.3.1 Friluftsl §§7 og 8
 - 24.3.2 Vannressursl. § 16
 - 24.4 Særlig om motorisert ferdsel
 - 24.4.1 Friluftsl § 4
 - 24.4.2 Vannressursl. § 16
 - 24.4.3 Motorferdselsl. nr. 82/1977 §§ 2 og 3
- 25 Allemannsretter som rettigheter**
 - 25.1 Eierens rettslige disposisjoner
 - 25.2 Eierens faktiske disposisjoner
 - 25.2.1 Oppdyrking
 - 25.2.2 Skilting, gjerder (friluftsl. § 13)
 - 25.3 Erstatningsrettslig vern, forurensningsl. §§ 57 og 58
 - 25.4 Betydningen ved hevd o.l.
 - 25.5 Sammenlikning med allmenningsrett, langhevdsrett, etc.
- 26 Servitutter - begrepet**
 - 26.1 Servitutter og andre begrensede rettigheter
 - 26.2 Servitutter og allmenne bruksrettigheter
 - 26.3 Positive og negative servitutter
- 27 Forskjellige typer servitutter**
 - 27.1 Personlige
 - 27.2 Strengt personlige
 - 27.3 Reelle
 - 27.4 Strøksservitutter
- 28 Rådighetsreglene**
 - 28.1 § 2 (avveining av hensynene)
 - 28.2 § 3 (ingen fortrinnsrett)
 - 28.3 Sammenlikning med naboloven, sameieloven m.v.
 - 28.4 Virkningene av misbruk
- 29 Tolking av servitutter**
 - 29.1 Eksempler
 - 29.1.1 Varighet, eksklusivitet
 - 29.1.2 Nye ferdselsformer, Rt. 1924.583 Solbakken
 - 29.1.3 Oppdeling av herskede eiendom i parseller, Rt. 1973.229

- 29.2 Sammenlikning med kontraktstolking
- 30 Tolking - et problem**
- 31 Omsetning av servitutter**
 - 31.1 Etablering av servitutt
 - 31.2 Tvingende lovregulering
 - 31.3 Omsetningsadgangen
 - 31.4 Forkjøpsrett
- 32 Omskiping av servitutter**
 - 32.1 Vilkår
 - 32.2 Virkning
 - 32.3 Forholdet til avtalel. § 36
 - 32.4 Festerens rett etter tomtefestel. § 19
- 33 Avskipning av servitutter**
 - 33.1 Vilkår
 - 33.2 Virkning
 - 33.3 Forholdet til avtalel. § 36
- 34 Særlig om reguleringsplaner**
 - 34.1 De reelle hensyn
 - 34.2 Gjensidige-dommen, Rt 1995.904
 - 34.3 Tidspunktet for bortfallet
- 35 Hevd - oversikt**
 - 35.1 Hva som kan hevdes
 - 35.2 Bruken
 - 35.3 Hevdstid
 - 35.4 God tro
 - 35.5 Særlig om brukshevd
 - 35.6 Mothevd
 - 35.7 Frihevd
 - 35.8 Andre passivitetsvirkninger
 - 35.9 Rettsvern
- 36 Hva som kan hevdes**
 - 36.1 Eiendomsrett
 - 36.2 Bruksrett
 - 36.3 Positive servitutter
 - 36.4 Negative servitutter?
 - 36.5 Eksklusive rettigheter?
- 37 Bruken**
 - 37.1 Hevderens bruk
 - 37.2 Kontinuitet
 - 37.3 Rette eiers passivitet
 - 37.4 Eksklusivitet
 - 37.5 Tålt bruk
 - 37.6 Bruk i strid med lov
 - 37.7 Særlig hjemmel fra før
- 38 Hevdstid**
 - 38.1 Normalregelen
 - 38.2 Suksesjon på hevdersiden
 - 38.3 Suksesjon på eiersiden
- 39 God tro**
 - 39.1 Ingen særlig hjemmel fra før
 - 39.2 God tro-kravet

- 39.3 Særlig om rettsvillfarelse
- 39.4 Når må man være i god tro?
- 39.5 Hvem må være i god tro?
- 40 Særlig om brukshevd**
 - 40.1 Snikhevd
 - 40.2 Langhevd
 - 40.3 Kan være lettere å hevde eiendomsrett enn bruksrett!
- 41 Mothevd**
 - 41.1 Aksessorisk
 - 41.2 Selvstendig
- 42 Frihevd**
 - 42.1 Generelt
 - 42.2 Frihevd av panterett
- 43 Andre passivitetsvirkninger**
 - 43.1 Festnet bruk
 - 43.2 Alders tids bruk
 - 43.3 Sigdal-dommen
- 44 Rettsvern**
 - 44.1 Tingl. § 21 annet ledd
 - 44.2 Rettsvernhevd
- 45 Sameie - oversikt**
 - 45.1 Sameierens eierbeføyelser
 - 45.2 Bruksdeling
 - 45.3 Flertallsvedtak om bruk og utnyttning
 - 45.4 Partsforholdet og beslutningsregler
 - 45.5 Kostnadsdeling og kostnadsansvar
 - 45.6 Sameier og selskaper
 - 45.7 Avhendelse og forkjøpsrett
 - 45.8 Utløsning
 - 45.9 Oppløsning
- 46 Sameierens eierbeføyelser**
 - 46.1 Sameierens utnyttning på egne vegne
 - 46.2 Sameieren handler for fellesskapet
- 47 Bruksdeling, § 14**
 - 47.1 Tid
 - 47.2 Sted
 - 47.3 Saklig
- 48 Flertallsvedtak om bruk og utnyttning**
 - 48.1 Bruk eller utnyttning
 - 48.2 Etle eller skikka til
 - 48.3 Ikke lovstrid, jfr § 3
 - 48.4 Kvantitativ begrensning, jfr § 9
 - 48.5 Kvalitativ begrensning
- 49 Partsforholdet og beslutningsregler**
 - 49.1 Partsforholdet
 - 49.2 Stemmerettsregler
 - 49.3 Styre
 - 49.4 Vedtekter
- 50 Kostnadsdeling og kostnadsansvar**
 - 50.1 Sameieres vedlikeholdsutlegg
 - 50.2 Faste eller nødvendige utgifter

- 50.3 Andre vanlige utgifter
- 50.4 Andre utgifter
- 50.5 Ansvar overfor tredjemann
- 51 Sameier og selskaper**
 - 51.1 Rent tingsrettlig sameie
 - 51.2 Selskap - definisjon og rettsvirkninger
 - 51.3 Tingsrettslig sameie med felles drift
- 52 Avhendelse og forkjøpsrett**
 - 52.1 Avhendelsesadgangen
 - 52.2 Løsningsrettsloven
 - 52.2.1 Prosedyre
 - 52.2.2 Omgjøringsadgang
 - 52.2.3 Beskyttet krets
- 53 Utløsning**
 - 53.1 Utløsningsgrunn
 - 53.2 Hvem overtar andelen?
 - 53.3 Vederlag og erstatning
- 54 Oppløsning**
 - 54.1 Naturaldeling
 - 54.2 Salg
 - 54.3 Prosessuelle regler
 - 54.4 Forholdet mellom utløsnings- og oppløsningkrav
- 55 Felles utnyttelse av utmark**
 - 55.1 Sameie
 - 55.2 Bruksrettigheter
 - 55.3 Allmenningsrettigheter
 - 55.3.1 Statsallmenning
 - 55.3.2 Bygdeallmenning
 - 55.4 Utnyttelse av umatrikulert grunn
 - 55.5 Allemansrettigheter
 - 55.5.1 Offentlig eiendom: Statsskog
 - 55.5.2 Privat eiendom
- 56 Omsetning av fast eiendom - oversikt**
 - 56.1 Avhendingslovas virkeområde
 - 56.2 Preseptivitet
 - 56.3 Mangler - tilbehør
 - 56.4 Mangler - opplysningsrisiko
 - 56.5 Andre mangler
 - 56.6 Sanksjoner ved mangler
 - 56.7 Sanksjoner ved kjøperens kontraktsbrudd
- 57 Avhendingslovas virkeområde**
 - 57.1 Frivillig salg
 - 57.2 Gave
 - 57.3 Bytte (makeskifte)
 - 57.4 Forholdet til andre lover
- 58 Preseptivitet**
 - 58.1 Utgangspunktet
 - 58.2 Forbrukerkjøp
 - 58.3 Forbrukerdefinisjonen
 - 58.4 Hvem er den svake part?

- 59 Mangler - tilbehør**
 - 59.1 Kjøp
 - 59.2 Pantsetting
- 60 Mangler - opplysningsrisiko**
 - 60.1 Opplysningsplikt
 - 60.1.1 Visse opplysninger må gis
 - 60.1.2 De opplysninger som gis, må være riktige
 - 60.1.3 Særlig om salg “som sett”
 - 60.2 Kjøperens “plikt” til å undersøke
 - 60.3 Sammenhengen mellom opplysningsplikt og undersøkelsesplikt
- 61 Andre mangler**
 - 61.1 Hovedregel
 - 61.2 Arealsvikt
 - 61.3 Rettsmangler
 - 61.4 Særskilt om offentligrettslige krav
- 62 Sanksjoner ved mangler**
 - 62.1 Retting
 - 62.2 Heving
 - 62.3 Prisavslag
 - 62.4 Erstatning
 - 62.5 Tilbakeholdsrett
- 63 Sanksjoner ved kjøperens kontraktsbrudd**
 - 63.1 Oppfylling
 - 63.2 Heving
 - 63.3 Erstatning
 - 63.4 Tilbakeholdsrett
- 64 Forsikring**
 - 64.1 Selgers forsikring
 - 64.2 Kjøpers forsikring
 - 64.3 Udekket risiko
 - 64.4 Betydningen av regress
 - 64.5 Betydning i mangelsvurderingen?
- 65 Eiendomsmegling**
 - 65.1 Forskjellige typer mellommenn
 - 65.2 Eiendomsmeplerens funksjon
 - 65.3 Meglere og avtaleslutning
- 66 Tomtefeste - oversikt**
 - 66.1 Lovreguleringen
 - 66.2 Regulering av festeavgifter
 - 66.3 Varighet og innløsning
 - 66.4 Festerens rådighet
- 67 Lovreguleringen**
 - 67.1 Hvilke avtaler gjelder loven for?
 - 67.1.1 Sml. brukspant
 - 67.1.2 Sml. salg mot årlig avgift
 - 67.2 Tvingende
 - 67.3 Forholdet til annen lovgivning
 - 67.4 Formkrav
 - 67.5 Tilbakevirkning
- 68 Regulering av festeavgifter**
 - 68.1 Rt. 1988.276

- 68.2 Rt. 1988.295
- 68.3 Rt. 1992.1387
- 68.4 Rt. 1992.1397
- 68.5 Rt. 1995.674
- 68.6 Lovens bestemmelser
- 69 Varighet og innløsning**
 - 69.1 Bolighus
 - 69.2 Fritidshus
 - 69.3 Annet
 - 69.4 Innløsning
- 70 Festerens rådighet**
 - 70.1 Rettslig
 - 70.2 Faktisk
- 71 Finansierings- og sikkerhetsspørsmål**
 - 71.1 Skjøte
 - 71.2 Urådighetserklæringer
 - 71.3 Sikringsobligasjoner
 - 71.4 Legalpant som alternativ til sikringsobligasjon
- 72 Skjøte**
 - 72.1 Kjøpekontrakt og skjøte
 - 72.2 Betydningen etter avhendingslova
 - 72.3 Betydningen for prioriteten
 - 72.4 Til hvem kan det skjøtes?
 - 72.5 Eiendomsmeklerens rolle
- 73 Urådighetserklæringer**
 - 73.1 Hvordan de virker
 - 73.2 Hva de beskytter mot
 - 73.3 Når urådighetserklæringen ikke strekker til
- 74 Sikringsobligasjoner**
 - 74.1 Hvordan de virker
 - 74.2 Rettsvern mot økonomisk tap
 - 74.3 Rettsvern for gjennomføringen av salget
- 75 Legalpant som alternativ til sikringsobligasjon**
 - 75.1 Hjemmel
 - 75.2 Rettsvern utenfor konkurs
 - 75.3 Rettsvern i konkurs
- 76 Husleie**
 - 76.1 Mangler
 - 76.2 Leie
 - 76.3 Depositum
 - 76.4 Overdragelse og fremleie
 - 76.5 Oppsigelse
 - 76.5.1 Tidsubestemte kontrakter
 - 76.5.2 Tidsbestemte kontrakter
 - 76.5.3 Formkrav
 - 76.5.4 Tvisteløsning
 - 76.6 Særlige leieforhold
 - 76.7 Obligasjonsleiligheter etter 1939-loven