

Innhold

Akronymer og forkortelser	13
1 Eiendomsrett	15
1.1 Begrunnelser for eiendomsrett.....	15
1.2 Eiendomsrett til fast eiendom i norsk teori.....	16
1.3 Erverv av eiendomsrett til fast eiendom.....	19
1.4 Offentlige rådighetsreguleringer av fast eiendom.....	21
1.5 Privates råderetter over fremmed eiendom.....	22
1.6 Har eiendomsretten en pliktside?.....	23
1.7 Vernet etter Grunnloven § 105 og EMK P1-1 ...	25
1.8 Andre teorier om eiendomsrett	27
2 Fast eiendoms grenser	29
2.1 Rettskilder	29
2.2 Nabogrense for eiendommer ved sjø	30
2.3 Strandrett.....	31
2.4 Utfyllingsrett.....	33
2.5 Grense mot ferskvann.....	35
2.6 Grense i vassdrag.....	37
2.7 Nabogrenser på land.....	37
2.8 Grensen nedad	40
2.9 Grensen oppover.....	44
2.10 Bestanddeler og tilbehør	44
3 Offentlige eiendomsregistre.....	47
3.1 Kort om matrikkelen.....	47
3.2 Virkemidler	48
3.3 Matrikkelkart som bevismiddel.....	48

4 Tinglysing	50
4.1 Begrunnelser for tinglysing	50
4.2 Rettskilder	51
4.3 Fremgangsmåte ved tinglysing	51
4.3.1 Dagboken.....	51
4.3.2 Grunnboken	52
4.4 Rettsvirkninger av tinglysing	52
4.5 Tinglysing til sikring av offentligrettslige regler	52
4.6 Rettsmidler mot uriktig tinglysing	53
4.7 Ekstinksjon etter tinglyingsloven	54
4.8 Ulovfestet ekstinksjon	56
5 Hevd	60
5.1 Begrunnelser for hevdsinstituttet	60
5.2 Rettskilder	60
5.3 Hvem kan hevde?	61
5.4 Hevdsvilkår	62
5.5 Eksisterende rett hevdes ikke	62
5.6 Hevdsbruk ved eiendomshevd	63
5.7 Krav til bruk ved hevd av bruksrett	66
5.8 Hevdstid	67
5.9 God tro	69
5.10 Mothevd og frihevd	71
5.11 Mothevd av servitutter	71
5.12 Frihevd av servitutter	73
5.13 Frihevd av panterett	76
5.14 Rettsvirkninger og rettsvern ved hevd	76
5.15 Rettsvernsurrogat	77
6 Alders tids bruk	80
6.1 Begrunnelse og virkeområde for alders tids bruk	80
6.2 Rettskilder	80
6.3 Hvem kan vinne rett ved alders tids bruk?	81

7 Sameie	85
7.1 Rettskilder	85
7.2 Sameieformer	85
7.3 Avgrensning mot andre forhold	86
7.4 Personlig sameie / realsameie	86
7.5 Typiske etableringsmåter for sameie	87
7.6 Eierskapsforholdet	89
7.7 Den enkelte sameiers faktiske rådighet	90
7.8 Begrepene «etla eller vanleg brukt til»	91
7.9 «Anna som høver med tida og tilhøva»	91
7.10 Tålegrense i sameigelova § 3 annet ledd	93
7.11 Den enkelte sameiers rettslige råderett	93
7.11.1 Avhending.....	93
7.11.2 Pantsetting.....	94
7.11.3 Bortleie	95
7.12 Inntekts- og utgiftsfordeling	95
7.13 Flertallsvedtak	97
7.13.1 Forholdet mellom § 4 annet ledd og § 3 annet ledd	99
7.14 Felles tiltak	100
7.15 Styre for sameiet	100
7.16 Opphør av sameieforhold	101
7.17 Forkjøpsrett for sameiere	103
7.18 Misbruk av rådigheten	104
7.18.1 Erstatning	107
8 Naborett	108
8.1 Rettskilder	108
8.2 Nabo	110
8.3 Grannelova § 2	112
8.4 Skade	113
8.4.1 Personskader	113
8.5 Ulempe	114
8.6 Tålegrensevurderingen	116
8.7 Uturvandekriteriet	117
8.8 Urimelighetskriteriet	121
8.8.1 Tålegrense for faremoment	121

8.8.2	Tålegrense for besværliggjøring av drift	121
8.8.3	Tålegrense for støv, støy og røyk.....	122
8.8.4	Tålegrense for verditap	122
8.8.5	Begrepene «venteleg» og «vanleg»	123
8.8.6	Ulempe som følge av naturlig utvikling.....	126
8.8.7	Sterk omlegging av drift på naboeiendom.....	127
8.9	Midlertidig ulempe.....	129
8.10	Offentlig tillatelse	129
8.11	Naturmangfaldet på staden.....	131
8.12	Særskilt om trær.....	131
8.13	Spesiell urimelighet.....	132
8.14	Nabovarsel og naboskjønn, grannelova § 6 – § 8	135
8.15	Reaksjoner ved brudd på grannelova § 2.....	136
8.16	Retting	136
8.17	Erstatning, § 9.....	139
8.17.1	Lemping av erstatning	140
8.18	Vederlag, § 10 annet ledd og § 11.....	141
8.19	Samordning av erstatning og vederlag.....	142
8.20	«Flyplassdommer»	143
8.21	Foreldelse av nabokrav.....	148
9	Servitutter.....	152
9.1	Rettskilder	152
9.2	Servituttbegrepet.....	152
9.3	Avgrensning mot andre råderetter.....	153
9.4	Systematisering av servitutter.....	154
9.5	Positive og negative servitutter.....	155
9.6	Realservitutter og personlige servitutter.....	155
9.7	Stedsevarige/tidsbegrensede servitutter.....	157
9.8	Kasuistisk systematisering av servitutter.....	157
9.9	Strøkservitutter	158
9.10	Etablering av servitutter.....	158
9.11	Servitutters innhold.....	159
9.11.1	Tolkning av servitutter.....	159
9.11.2	Tolkning etter «tida og tilhøva».....	160
9.11.3	Andre tolkningsmomenter	163

9.12	Endringer og opphør av servituttretten	165
9.13	Overføring av servituttrettigheter	166
9.13.1	Forkjøpsrett ved overdragelse av servitutter	168
9.14	Opphør av servitutter	168
9.15	Konfusjon	169
9.16	Omskipping og avskipping av servitutter	172
9.17	Rettsutvikling om gamle strøkservitutter	175
10	Tomtefeste	177
10.1	Rettskilder	177
10.2	Historikk	177
10.3	Etablering av tomtefesteforhold	179
10.4	Festers råderett over tomten	181
10.5	Fastsetting og regulering av festeavgift	182
10.6	Innløsning av festetomt	186
10.7	«Landbruksunntaket»	187
10.8	Mislighold	188
11	Allemannsrett	190
11.1	Rettskilder	190
11.2	Allemannsretter	190
12	Allmenningsrett	199
12.1	Rettskilder	199
12.2	Bygdeallmenninger og statsallmenninger	199
13	Privat råderett og offentlig kontroll	202
13.1	Kjøpsavtale og konsesjon	203
13.2	Tomtesalg og delingsforbud	204
13.3	Servitutter og reguleringsplaner	205
13.4	Sammenfall mellom privates og det offentlige ansvar	206
13.5	Kommentar	207

14 Kilder	208
14.1 Lovforarbeider m.m.	208
14.2 Rettsavgjørelser	208
Eiendomsrett.....	208
Fast eiendoms grenser.....	209
Matrikkel.....	210
Tinglysing.....	210
Hevd	210
Alders tids bruk	211
Sameie	211
Naborett.....	212
«Flyplassdommer» etter grannelova.....	213
Servitutter.....	213
Tomtefeste	214
Allemannsrett	215
Allmenningsrett.....	215
Privat råderett og offentligrettslige regler.....	215
14.3 Litteratur	216