

# Hva kjennetegner rettigheter i fast eiendom

Fornebu 5. desember 2016

Einar Bergsholm

# Hva kjennetegner rettigheter i fast eiendom?

- Hva er typisk for rettigheter i fast eiendom?
  - Sett i forhold til andre rettigheter som for eksempel rett til å kjøre bil, fordringer, og prosessuelle rettigheter (anke, dokumentinnsyn o.l.)
- Det handler ikke om å finne logiske forskjeller
- I stedet er det snakk om typiske trekk:



# Hva kjennetegner rettigheter i fast eiendom?

- Rettighetene følger eiendommen
- Rettighetene ligger ofte til eiendommen
- Flere har rettigheter i samme eiendom
- Rettighetene kan endres
- De involverte parter er ofte naboer



# Rettighetene følger eiendommen

- De fleste rettigheter som gjelder fast eiendom er stiftet ved avtale
  - Noen rettigheter følger eiendommen
    - Tinglig virkning
  - Andre rettigheter er først og fremst ment å skulle gjelde mellom partene som inngikk avtalen
    - Husbygging og salg av eiendom
    - Obligatorisk virkning
  - Eksempler på rettigheter som følger eiendommen:
    - Eiendomsrett, panterett, servitutter
    - Leierettigheter og løsningsretter har også et visst tinglig preg



# Rettighetene følger eiendommen

- Hvorfor følger rettigheter eiendommen?
- Praktisk
  - Tungvint om man måtte inngå nye avtaler hver gang den tjenende eiendom ble solgt
- Historiske grunner
  - Actio in rem
    - Rett som følger tingen ble kalt tinglige rettigheter
  - Actio in personam
    - Rett som følger personen ble kalt obligatoriske rettigheter



# Rettighetene følger eiendommen

- Kritikken mot å sondre mellom tinglige og obligatoriske rettigheter
  - Ingen logisk forankring
  - Kjøpekontrakter kan få tinglig virkning gjennom tinglysning
  - Også obligatoriske rettigheter kan i noen tilfeller gjøres gjeldende mot tredjemann
    - Rt 1955 s. 872 (Kabeldommen)
- Hvilke rettigheter har tinglig virkning
  - Tinglige rettigheter og obligatoriske rettigheter som kan tinglyses
  - Også tinglige rettigheter som ikke er tinglyst (tinglysingsloven § 21)
- Ikke alle rettigheter som kan tinglyses har tinglig virkning
  - Kan være avtalt at retten bare skal gjelde i en person eiertid



# Rettighetene ligger ofte til en fast eiendom

- Realservitutter
- realsameie/jordsameie
- Skal ofte imøtekomme en mangel ved eiendommen de ligger til



# Rettighetene ligger ofte til en fast eiendom

- Vanlig med eierskifte på begge sider
  - Herskende eiendom
  - Tjenende eiendom
- Det vanlige siktemålet om å finne mening med avtalen kommer mer i bakgrunnen
- I stedet får vi et større innslag av interesseavveininger og tålegrensevurderinger i lys av «tida og tilhøva»
- Vurderingene får et «tingsrettslig» preg





# Rettighetene ligger ofte til en fast eiendom

- Innholdet fastsettes ofte etter interesseavveininger og tålegrensevurderinger
  - Servituttloven § 2
  - Sameieloven § 3
  - Eierseksjonsloven § 19
  - Borettslagsloven § 5-11
- Tanken bak tålegrensevurderingene er at begge eller alle parter skal få full nytte av rettigheten sin (rådsegn 5 s. 35)
- Lignende tålegrensevurderinger finnes også i nabolovgivningingen
  - Gjerdeloven § 4
  - Naboloven § 2



# Flere har rettigheter i samme eiendom

- Sameie
- Servitutter
- Tomtefeste
- Leierettigheter
- Løsningsrettigheter
- Panterett
- Skaper behov for en praktisk rangordning for rettighetenes innbyrdes prioritet
  - Tinglysing og grunnbok



# Rettighetshaverne er ofte naboer

- Naboskapet setter sin farge på naboettslige regler
  - Noen ganger slik at man må tåle mer fra en nabo enn fra andre
  - Å være passiv i forhold til naboen kan ha gode grunner for seg



# Rettighetene kan endres

- Tanken bak tålegrensevurderingen i servituttloven § 2 er at begge parter skal få full nytte av retten sin
  - Dynamisk tolkninger av servitutter er vanlig
- Men et sted går grensen
  - Det kan bli behov for å endre eller omskipe servitutten



# Rettighetene kan endres

- Jordskifteloven har en sentral rolle ved omskiping og avskipping av servitutter
- Eksklusiv myndighet til å holde flere typer skjønn etter at den nye jordskifteloven trådte i kraft i 2016. for eksempel:
  - Jordskifteloven kapittel 3
  - Servituttloven §§ 5-7
  - Veiloven kap. VII
  - Grannegjerdeloven § 14



# Tinglige og obligatoriske rettigheter

- Noen praktiske tilfeller hvor sontringen mellom tinglige og obligatoriske rettigheter kan være retningsgivende
  - Tinglige rettigheter tolkes mer «tingsrettslig»
  - Foreldelsesloven § 1
  - Flertallsvedtak etter sameieloven § 4
  - Part i en ekspropriasjonssak
  - Preklusive proklama etter skifteloven
  - Hvilke rettigheter kan være gjenstand for jordskifte
  - Hva kan tinglyses?



# Hvorfor bør landmåleren ha kunnskap om rettigheter i fast eiendom?

- Matrikkelforskriften § 37 har regler om varsel om oppmålingsforretning. Blant andre:
  - Registrert eier og registrert fester av tilstøtende matrikkelenhet
  - Den som står oppført som rettighetshaver til stedbunden rettighet i grunnboka, dersom rettigheten berøres av endrede grenser i oppmålingsforretningen, eller den som har godgjort å ha slik rettighet
- Matrikkelloven § 1:
  - Eiendomsforhold blir klarlagt
- Matrikkelloven § 33
  - ...klarlegge og beskrive grenser og retter i tråd...



# Hvorfor bør landmåleren ha fokus på tinglige rettigheter?

- Følger eiendommen
  - Følger automatisk med på fradelt eiendom
    - For eksempel nødvendig med pantefrafall
- Betydningen av rettsvern
  - Godtroerverv
  - Kreditorvern
- Kartlegging av servitutter
  - Matrikelloven § 4 (nytt fjerde ledd)
- Ny konsulentbransje
  - Mange store spørsmål!

