OVERSIKT OVER RETTIGHETER TIL FAST EIENDOM

OVERSIKT OVER RETTIGHETER TIL FAST EIENDOM

Karen Eg Taraldrud

CAPPELEN DAMM
AKADEMISK

© CAPPELEN DAMM AS, 2016

ISBN e-bok: 978-82-02-63410-0

ISBN trykt bok: 978-82-02-52162-2

1. utgave, 1. opplag 2016

Materialet i denne publikasjonen er omfattet av åndsverklovens bestemmelser. Uten særskilt avtale med Cappelen Damm AS er enhver eksemplarfremstilling og tilgjengeliggjøring bare tillatt i den utstrekning det er hjemlet i lov eller tillatt gjennom avtale med Kopinor, interesseorgan for rettighetshavere til åndsverk.

Omslagsdesign: Marte Fæhn, Lucas
Sats: Laboremus Oslo AS
Trykk og innbinding: AIT Bjerch AS, 2016

www.cda.no
akademisk@cappelendamm.no

Forord

Fast eiendom er den sikreste verdien mange av oss har. Ofte er fast eiendom også den største verdien vi eier. Det er dessuten vanlig at folk er følelsesmessig knyttet til sin faste eiendom – for eksempel til bolig og hytte. Blant bønder har sterke slektsbånd til gården vært vanlig i århundrer. I næringslivet kan vi knapt tenke oss at noen virksomhet kan foregå uten på en eller annen måte å være knyttet til en fast eiendom. Fast eiendom benyttes til sikring av rettigheter og krav. Fast eiendom er så viktig for samfunnet og for hver enkelt at vi må forvente betydelig lovregulering på området. Rettsregler om fast eiendom finnes både på offentligrettslige og privatrettslige områder.

Denne boken er i utgangspunktet skrevet til studenter på JUS1211 Fast eiendoms rettsforhold ved Universitetet i Oslo. Emnet inneholder privatrettslige temaer. Bokens temaer er tilpasset emnets pensum, og flere privatrettslige emner knyttet til fast eiendom er utelatt. Bokens innhold vil også passe for andre med behov for raske oppslag eller oversikt over de valgte temaer på et grunnleggende nivå.

Teksten er kortfattet, noe som innebærer at boken ikke må oppfattes som en fyllestgjørende gjennomgang av spørsmålene som omhandles. For studenter forutsettes det at pensum tilegnes fra pensumlitteraturen.

Den knappe formen ledsages av rettsavgjørelser i større antall enn studenter med rimelighet kan forventes å analysere. Jeg har tatt med mange lagmannsrettsdommer og enkelte tingrettsdommer til illustrasjon av rettsforholdene som behandles, især for spørsmål som har ikke vært avgjort av Høyesterett. Det er mitt håp at det store utvalg i rettsavgjørelser vil gjøre det enklere å finne frem til relevante avgjørelser og bidra til at mange dommer blir lest.

30. mars 2016
Karen Eg Taraldrud

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 tinglysingsloven 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 Omskiping og avskiping 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 Innløsing 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 offentliges 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

Akronymer og forkortelser

EMD	–	Den europeiske menneskerettsdomstol
EMK	–	Europarådets konvensjon 4. nov. 1950 om beskyttelse av menneskerettighetene og de grunnleggende friheter
EMK P1-1	–	EMK Tilleggsprotokoll 1-1
Forurensnings-loven	–	Lov 13. mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall
Friluftsloven	–	Lov 28. juni 1957 nr. 16 om friluftslivet
Grannelova	–	Lov 16. juni 1961 om rettshøve mellom grannar
Hevdslova	–	Lov 12. september 1966 nr. 1 om hevd
HR	–	Høyesterett
LA	–	Agder lagmannsrett
LB	–	Borgarting lagmannsrett
LF	–	Frostating lagmannsrett
LG	–	Gulating lagmannsrett
LH	–	Hålogaland lagmannsrett
Matrikkellova	–	Lov 17. juni 2005 nr. 101 om eigedoms-registrering
Menneskeretts-loven	–	Lov 21. mai 1999 nr. 30 om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett
NOU	–	Norges offentlige utredninger
Plan- og byg-ningsloven	–	Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling
RG	–	Rettens Gang
Rt.	–	Norsk Retstidende
Rådsegn 5	–	Rådsegn 5 – Om særlege råderettar over framand eigedom
Rådsegn 2	–	Rådsegn 2 – Om eigedomsretten i gran-nehøve
Rådsegn 4	–	Rådsegn 4 – Om sameige
Rådsegn 6	–	Rådsegn 6 – Om hevd
Rådsegn 14	–	NOU 1988:16 Rådsegn 14 – Eigedoms-grenser og administrative inndelings-grenser
Tinglysings-loven	–	Lov 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysing

Tomtefestelova	–	Lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste
Sameigelova	–	Lov 18. juni 1965 nr. 6 om sameige
Servituttlova	–	Lov 29. november 1968 um særlege råderettar over framand eigedom
Vannressursloven	–	Lov 24. november 2000 nr. 82 om vassdrag og grunnvann

1 Eiendomsrett

1.1 Begrunnelser for eiendomsrett

Fast eiendom er på en eller annen måte basis for all landbasert virksomhet, både til bygninger og stasjonære installasjoner for øvrig, til bolig og til aktiviteter i næringsøyemed og annet øyemed. Fast eiendom kan være investerings- og panteobjekt.

Eiendomsrett som samfunnsmessig ordning

Privat eiendomsrett som en samfunnsmessig ordning forklares ofte med at den enkelte formodes å forvalte og utnytte sin eiendom på en bedre måte enn ved felles, uregulert bruk – til beste for eieren selv og for samfunnet. Privat eierskap gir insentiver til å utvikle ressursene via arbeid, vedlikehold og investeringer med trygghet for eieren og hans rettsetterfølgere. Fordelene ved privat kontra offentlig eierskap har vært drøftet i teorien. Bærekraftighetsbetraktninger har vært dratt inn i drøftelsene. Åpenbare hensyn taler for offentlig eierskap på områder hvor kostnader og ulemper ved privat frembringelse av fellesgoder er større enn ved offentlig tilveiebringelse av de samme goder.[1] Den norske modellen kan beskrives som privat eiendomsrett med sterk offentlig regulering.[2]

Det sies ofte at privat eiendomsrett står sterkt i samfunn med markedsøkonomi, mens det i marxistisk teori og samfunnsstruktur er et mål å nå et samfunnssystem hvor eierskapet til produksjonsmidler er overført til fellesskapet. Konkrete eksempler er velkjente.

---

1 Erling Eide og Endre Stavang: *Rettsøkonomi*, Oslo 2008, kapittel 7. Også drøftet hos Endre Stavang: Eiendomsrett versus fellesressurs? 2005.

2 Endre Stavang: Eiendomsrett versus fellesressurs? 2005.

1.2 Eiendomsrett til fast eiendom i norsk teori

«Ting»

Det er vanlig å behandle reglene om fast eiendom som en del av tingsretten. Med «ting» forstås fast eiendom og løsøre. Slik terminologi gjenfinnes både i lovtekster og i juridisk teori. Denne boken omhandler fast eiendom.

Tradisjon fra romerretten

Vår vanligste forståelse av eiendomsretten som begrep bygger på tradisjon fra romerretten. Utgangspunktet er at eieren har total råderett, mens andre råderetter beskjærer eierens rett.

Kløyvd eigedomsrett

Det har vært hevdet at gammel norsk rett inneholdt andre synsmåter. Knut Robberstad viste at vi i nordiske land i tidlig middelalder praktiserte separate rettigheter til f.eks. skog, beite og andre bestanddeler av de samme arealer.[3] Bruksrettene var det sentrale. En slik ordning kalte Robberstad kløyvd eigedomsrett. En lignende oppdeling av eiendomsretten hevdes i dansk teori å ha vært anvendt i Danmark i eldre tid.[4] Enkelte steder finnes fortsatt ordninger som kan være reminisenser av kløyvd eigedomsrett, men dagens normalordning er en annen.

Nyere norsk teori

Utgangspunktet etter nyere norsk teori er at eiendomsrett til fast eiendom gir eieren en rekke beføyelser knyttet til eiendommen, med visse innskrenkninger etter loven og rettsordenen. Noen forklarer eiendomsretten som summen av de enkelte beføyelser,[5] mens andre oppfatter beføyelser og eventuelt plikter som typiske utslag av eiendomsrett og minner om at også beføyelsene er begreper uten klar avgrensning.[6] Det er hevdet at begrepet «eiendomsrett» ikke har noen klar definisjon i norsk rett.[7] Det har vært hevdet at det siden begynnelsen

---

3 Knut Robberstad: *Kløyvd eigedomsrett*, 1963, s. 162–166.

4 Knud Illum: *Dansk tingsret*, 1976, s. 30–31.

5 Herman Scheel: *Forelæsninger over norsk Tingsret*, 1912 s. 139–145. Sjur Brækhus og Axel Hærem: *Norsk tingsrett, 1964 s. 15ff*, Falkanger og Falkanger: *Tingsrett*, 7. utgave, 2012, især s. 45–54.

6 Carl August Fleischer: Eigedomsretten som omgrep i norsk tingsrett – kritikken mot «det substansielle eigedomsbegrepet», 1978.

7 Erlend Baldersheim: *Reglar om fast eigedom*, 2010, s. 70.

av 1800-tallet har vært et ønske om å samle råderetten over ulike eierfunksjoner på én hånd.[8]

Eiers beføyelser

Eierens beføyelser kan grupperes på flere måter: faktiske og rettslige beføyelser, positive og negative rettigheter, dynamiske og statiske retter. Eventuelt knyttes også visse plikter til eiendomsretten.

De positive råderetter består i at grunneier i utgangspunktet har enerett til å råde faktisk og rettslig over eiendommen. Vanlig faktisk utnytting av fast eiendom er til byggetomt eller bruk av arealene til dyrking, skogsdrift eller annet. Med rettslig rådighet menes for eksempel salg, pantsetting eller avtale om særrettigheter.

Negative råderetter innebærer at eieren kan hindre andre i å rå over eiendommen.

Begrensninger i beføyelsene

Det finnes omfattende begrensninger i eiers råderett, både på offentligrettslig grunnlag og i mange tilfeller på privatrettslig grunnlag. Grunneieren sitter igjen med en restråderett.

Elastisitet

Det har lenge vært tradisjon å omtale eiendomsretten som elastisk, og elastisiteten har vært nevnt som det viktigste kjennetegnet på eiendomsrett.[9] Elastisiteten fremkommer ved at omfanget av andre rettigheter kan variere over tid, slik at restråderetten varierer tilsvarende. Eiendomsrettens elastisitet kan også synliggjøres når nye utnyttelsesmåter utvider de totale rådighetsmuligheter over eiendommen.

På grunn av elastisiteten karakteriseres eiendomsretten oftest ved negativ avgrensning. Andre råderetter er som regel positivt avgrenset – både offentlige og private retter.

Residualrett

Et utslag av eiendomsrett har vært benevnt residualrett. Denne forklares som en rett til gjeninntreden i retter som eieren har vært avskåret fra.[10] Residualretten kan ligne beskrivelsen av

8 Erlend Baldersheim: Eigedomsrett og Høgsterett på djupt vatn, *Jussens Venner* 2011 s. 287-308, her s. 296, Ernst Nordtveit: Staten sin rett til naturforekomstar på privat grunn, *Festskrift til Per Stavang, Stat, politikk og folkestyre*, s. 749–776.

9 Hermann Scheel: *Forelæsninger over norsk Tingsret*, 1912, s. 141.

10 Erlend Baldersheim: *Reglar om fast eigedom*, 2010, s. 80.

eiendomsrettens elastisitet, siden elastisiteten også innebærer at eieren gjeninntrer i råderett som har vært midlertidig på annen hånd.

Kapitalverdi

Eiendomsretten innebærer at eieren har rett til kapitalverdien av eiendommen, f.eks. ved salg eller annen overgang av eiendomsretten. Heri ligger også at eieren bærer risikoen for verdifall og tap samt muligheten for verdiøkning av eiendommen og retten til denne.

Avkastning

Eieren har normalt rett til avkastning av eiendommen. Dette elementet kan ses som et aksessorium til kapitalretten. Retten til avkastning av eiendommen kan også betraktes som et utslag av retten til å høste frukter av eget arbeid og egne investeringer i utvikling og anvendelse av eiendommen. Avgjørelser fra EMD tyder på at retten til avkastning av egen eiendom er beskyttet etter EMK P1-1,[11] men hvor langt beskyttelsen rekker, er ikke fastlagt.[12]

Suksesjonsrett

Det har vært pekt på at arverett eller suksesjonsrett kan betraktes som en del av eiendomsretten, noe som kan være en trygghet for eieren ved at arvingene får etterfølge ham.[13] Synspunktet er diskutabelt. Reglene om pliktarv kan etter mitt syn best oppfattes som beskyttelse av arvingenes rett. Det kan synes naturlig å betrakte testasjonsretten som en del av eierens rettslige råderett. Samtidig utgjør arvereglene en beskjæring i råderetten i den grad reglene om pliktdelsarv binder eierens disposisjoner. Med dette synet er arverett ikke et selvstendig element i eiendomsretten.

Offentlig beskyttelse

Eiendomsrett innebærer rett til offentlig beskyttelse av retten etter norsk rett. Dette kan ikke ses som en bestanddel av eiendomsretten, men heller som lovbestemte ordninger i tilknytning til eiendomsretten. Beskyttelsesordninger kommer til uttrykk på flere måter, for eksempel:

---

11 Hutten-Czapska mot Polen, 19. juni 2006, sak nr. 35014/97, omtalt hos Stig H. Solheim: *Eiendomsbegrepet i Den europeiske menneskerettskonvensjon*, Oslo 2010, s. 123.

12 Stig H. Solheim: *Eiendomsbegrepet i Den europeiske menneskerettskonvensjon*, 2010, s. 123–126.

13 Erlend Baldersheim: *Reglar om fast eigedom*, 2010, s. 78–79.

- ekspropriasjonsvern i Grunnloven § 105 og EMK P1-1,
- registrering av retter ved tinglysing, jf. tinglysingsloven og matrikkellova,
- offentlig forfølgelse av overgrep mot privat eiendom etter strafferettslige regler,
- forvaltningsrettslige regler og prinsipper – f.eks. legalitetsprinsippet – til beskyttelse mot uberettigede overgrep fra offentlige forvaltningsorganer.

Eiendomsrett foreldes ikke

Eiendomsrett foreldes ikke. Eiendomsretten er ikke et krav, men et statisk forhold, så lenge retten ikke overføres til andre ved en rettshandel. Denne forståelsen ble avgjørende for resultatet i dommen Rt. 2012 s. 506.

Rt. 2012 s. 506

Rt. 2012 s. 506: Senil dement mann solgte sin eiendom. Mannens to døtre fikk som arvinger medhold i at overdragelsen var ugyldig, idet selger på grunn av aldersdemens manglet rettslig handleevne, og retten fant at eiendommen aldri var blitt rettmessig overført fra faren. Overdragers restitusjonskrav overfor erververen var et vindikasjonskrav som ikke foreldes.

1.3 Erverv av eiendomsrett til fast eiendom

Tre ervervstyper

Tradisjonelt skiller vi mellom tre kategorier av ervervsformer for fast eiendom:

- originære erverv,
- derivative erverv og
- ekstinktive erverv.

Originære erverv

Det er vanlig å betrakte opprinnelsen til eiendomsrett i vårt system som resultat av bemektigelse eller okkupasjon av ubrukt land, omtalt som originært erverv. Norges landareal er i hovedsak matrikulert, grunneier er registrert i offentlige registre, og originære erverv er sjeldne i dag. Rettspraksis om originært erverv er også sparsom, men enkelte avgjørelser finnes.

Rt. 1933 s. 17 Hustadviken

Rt. 1933 s. 17: Det var på det rene at en øy, kalt Kvitholmen «i tidligere tid har tilhørt Skotheim med originær hjemmel».

Rt. 1933 s. 511 Jan Mayen

Rt. 1933 s. 511 Jan Mayen: Et betydelig areal på Jan Mayen ble i 1921, da øya ennå var res nullius, oppmerket av en privat person med «claimskilter». Han forsynte sine hus på arealet med sitt navn, og ga melding om besittelsen til det norske utenriksdepartementet. Meteorologisk Institutt tok senere i bruk deler av det samme arealet. I en tvist med staten vant den private parten eiendomsrett til arealet ved okkupasjon. (Dissens)

Utvidelse ved okkupasjon?

Retten til utvidelse av eiendommens bestanddeler kan kanskje erverves ved okkupasjon. I det minste har Høyesterett uttalt at rett til grunnvann på større dyp kan etableres ved tilegnelse.

Rt. 1998 s. 251 Tellnes

Rt. 1998 s. 251 Tellnes: Høyesterett uttrykte at eiendomsretten til grunnvannet på større dyp etableres når overflateeieren tar grunnvannet under eiendommen i bruk. Retten oppstår ved okkupasjon. Dommen presiserer at overflateeier ikke etablerer en eksklusiv rett til grunnvannet, noe som også skyldes «reelle betraktninger», da grunnvannsreservoarene ikke følger eiendomsgrenser på overflaten (s. 257).

Derivative erverv

Senere erverv skjer normalt via rettshandler som overfører rett fra den ene eieren til den andre, ofte ved kjøp, gave eller arv. Dette er derivative erverv.

Ekstinktive erverv

Ekstinktivt erverv innebærer at en annens rett utslettes uten vederlagskrav, typisk ved hevd eller ekstinksjon etter tinglysingslova. Disse former omtales i egne kapitler nedenfor.