Skøyte[1)]

Innsendaren sitt namn:

Plass for tinglysingsstempel

Adresse

Postnr. | Poststad

(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr. | Ref.nr.

Opplysningane i felt 1-6 vert registrerte i grunnboka

1. Eigedomen(ane)[2)]

Kommunenr. | Kommunenavn

Festenr. | Seksjonsnr. | Ideell part

Overdraginga gjeld bygg på festa grunn ☐ Nei ☐ Ja

Overdraginga omfattar transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja

Godkjenning frå bortfestaren er etter

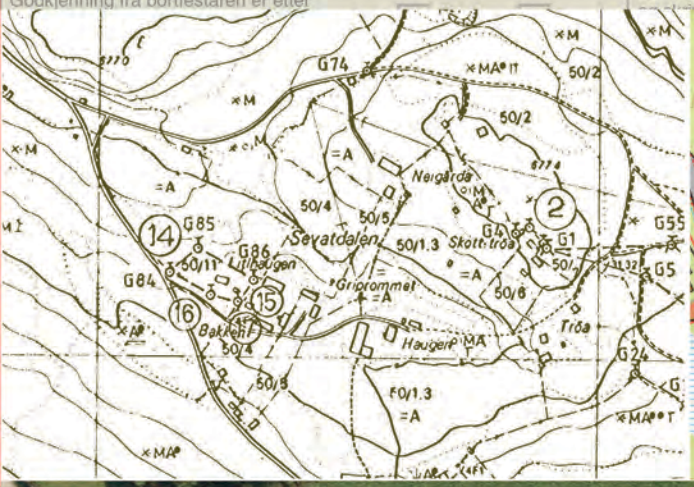
Bortfestaren har godkjent overdraginga

Hans Sevatdal

Per Kåre Sky og Erling Berge (red.)

EIGEDOMSHISTORIE

Hovudliner i norsk eigedomshistorie frå 1600-talet fram mot nåtida







UNIVERSITETSFORLAGET

EIGEDOMSHISTORIE

Hans Sevatdal
Per Kåre Sky og Erling Berge (red.)

EIGEDOMSHISTORIE

Hovudliner i norsk eigedomshistorie frå 1600-talet fram mot nåtida

UNIVERSITETSFORLAGET

© Universitetsforlaget, Oslo, 2020
ISBN: 9788215041568
1. utgave, 1. versjon, Universitetsforlaget, 2020
E-utgaven baserer seg på 1. trykte utgave, Universitetsforlaget 2017

Omslagsdesign: Universitetsforlaget/Sissel K. Tjernstad
Sats/design: Rusaanes Bokproduksjon AS

Materialet i denne publikasjonen er omfattet av åndsverklovens bestemmelser. Uten særskilt avtale med Universitetsforlaget 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.

www.universitetsforlaget.no
post@universitetsforlaget.no

Forord

Vi såg alle fram til å lese eigedomshistorieboka til Hans, ei bok han stegvis hadde utvikla over lang tid. Det første kompendiet i eigedomshistorie skreiv han i 1979. Han testa manuset på alle studentane sine. Og ikkje bare det, han nytta aktivt studentane sine masteroppgåver i boka. Da Hans var saman med studentane, var han i sitt ess, og alle sette stor pris på han både som lærar og som medmenneske.

Da han brått gjekk bort ein haustdag i september 2015, etterlet han seg eit manus som var kome nesten i mål. Vi er takksame for at familien til Hans, kona Birgitta og sønene Halvor og Rune, let oss overta manuset.

Det var nokre kapittel som ikkje var avslutta. Vi er taksame for at Hans sine kollegaer andre stader har tatt arbeidet med å skrive dei ferdige. Vi vonar det er slik Hans ville sjå det.

Redaksjonskomiteen for boka har vore samansett av Einar Hegstad, Håvard Steinsholt, Leiv Bjarte Mjøs, Erling Berge og Per Kåre Sky. Dei to sistnemnde har redigert boka.

Utgjevinga av boka er støtta av Domstoladministrasjonen, Vegdirektoratet, Statens kartverk, Tekna Samfunnsutviklerne, Høgskulen på Vestlandet, Institutt for landskapsplanlegging ved Noregs miljø- og biovitskaplege universitet (NMBU), Centre for Land Tenure Studies ved NMBU og Umhvørvisstovan på Færøyene.

Vi veit det er mange som har kome med innspel og bidrege til boka. Takk til dykk alle.

Og til slutt – takk Hans!

Ås, 9. januar 2017

Per Kåre Sky *Erling Berge*

Innhald

Forord 5

Kapittel 1
Om eigedomshistorie 15
1.1 Formål 15
1.2 Om eigedomsretten som institusjon, om eigedomsforhold og om eigedomshistorie i forhold til anna historie 16
1.3 Framstillinga. 25
1.4 Oppsummering. 29
1.5 Kjelder og supplerande lesing 30

Kapittel 2
Eigedomsforholda på 1600-talet 32
2.1 Jordeigarar og bønder – skyldeige og leiglendingssystem 32
2.2 Samanfatning av eigedomsforholda kring 1660 43
2.3 Refleksjonar over eigedomsretten på 1600-talet – «den lærde romarretten» 54
2.4 Oppsummering. 60
2.5 Vidare lesing. 62

Kapittel 3
Hovudliner i eigedomsforholda 1660–2014 63
3.1 Innleiing 63
3.2 Frå leiglendingsvesen til bondesjølveige via borgarleg godssamling 67
3.2.1 Kva er ein sjølveigar, og kvifor er overgangen viktig? . 67
3.2.2 Nye næringar, sal av krongods og borgarleg godssamling 69
3.2.3 Dei nye eigarane sel, bøndene kjøper 75
3.2.4 Eigedomsdanninga ved overgangen til sjølveige 83
3.3 Eigedomsdanning gjennom garddeling, frikjøp av husmannsplassar og bureising. 88
3.3.1 Innleiing og talet på gardsbruk over tid. 88
3.3.2 Husmannstida og husmannsvesenet 94
3.3.3 Bureisinga frå tidleg på 1900-talet utover til ca. 1950. 102
3.3.4 Nedlegging av gardsbruk 1950–2014 104

3.4 Oppsummering 107
3.5 Vidare lesing 108

Kapittel 4
Fysisk og rettsleg organisering innan gardsområdet: tun og teig, skog og fjell 109
4.1 Innleiing – om arealbruk og om gardsområdet 109
4.2 Innmarka 112
4.3 Tunskipnaden 126
4.4 Skogen i gardsområdet 139
4.4.1 Innleiing 139
4.4.2 Tømmerdrift 141
4.4.3 Ved 142
4.4.4 Trekol og setteved 143
4.4.5 Tjøre 143
4.4.6 Never og spon 143
4.4.7 Båtbygging og skipstømmer 144
4.4.8 Anna bruk av trevirke 144
4.4.9 Beite og setring 144
4.4.10 Fôrsanking 148
4.4.11 Jakt og fiske 149
4.4.12 Samanfatning for skogen 153
4.5 Fjellet i gardsområdet 155
4.6 Styringsorgan: grannestemne, gardsstyre, gardsfut, avtalar og lover 162
4.7 Oppsummering 164

Kapittel 5
Utskifting/jordskifte 165
5.1 Innleiing om omgrep og termar 165
5.2 Utskifting før 1821 167
5.3 Lovarbeidet fram til lova av 1821 175
5.4 Utskiftinga 1821–1860 178
5.5 Frå 1860 fram mot ca. 1960 182
5.5.1 Det store hamskiftet 182
5.5.2 Lovene i perioden 183
5.5.3 Eigedomsforholda 188
5.6 Frå 1960 til 2014 191
5.6.1 Endringar med konsekvensar for jordskifte 191
5.6.2 Lova av 1979 og lovendringar fram til 2006 195
5.6.3 Konsekvensar for eigedomsforholda 196
5.7 Oppsummering – dei lange liner 198

Kapittel 6
Eigedomsforhold i fjell og utmark, utanfor gardsområdet: allmenningar og fleirgardsameiger 200
6.1 Innleiing 200
6.2 Allmenningane 202
6.2.1 Kva er ein allmenning? 202
6.2.2 Røtene i mellomalder, utviklinga frå 1600-talet og utover til 1900 204
6.2.3 Frå 1900–2014 211
6.2.4 Allmenningane i Nordland og Troms 214
6.3 Fleirgardssameiger 219
6.4 Oppsummering 223

Kapittel 7
Eigedomsregistrering – matrikulering og tinglysing 225
7.1 Innleiing 225
7.2 Kort om registersystemet i dag 228
7.3 Historiske utviklingsliner 233
7.3.1 Dei to registera – historisk grovoversyn 233
7.3.2 1600-talet, og litt om dei historiske røtene 234
7.3.3 1700-talet 239
7.3.4 1800-talet 243
7.3.5 1900-talet, og litt om 2000-talet 245
7.4 Grenser og grensemerke, kart og oppmåling, litt om eigedomsregister i byane 252
7.4.1 Kva er ei grense – og ulike slag grenser 252
7.4.2 Eigedomsgrenser – tre ulike slag 254
7.4.3 Når og korleis eigedomsgrensene blei til 255
7.4.4 Klarlegging av eksisterande grense 257
7.4.5 Etablering av tomter og anna byggegrunn 258
7.4.6 Grensemerking og grensemerke 260
7.5 Avslutning 263
7.6 Vidare lesing 263

Kapittel 8
Eigedomshistoria i byane 264
Arne Solli
8.1 Innleiing 264
8.1.1 Tema 265
8.1.2 Kjenneteikn ved eigedomsforhold i byane 265
8.1.3 Kort om bydanning i Noreg ca. 1000–1996 266
8.2 Byfunksjonar og bydefinisjonar 268

8.2.1 Byfunksjonar 268
8.2.2 Kriterium for by og tettstad 268
8.3 Byarealet. 271
8.3.1 Plassar og gater 271
8.3.2 Festningar og forsvarsanlegg. 272
8.3.3 Offentlege bygningar, embetssete og anstaltar 273
8.3.4 Kloster, kyrkjer og hospital 274
8.3.5 Kyrkjegardar og gravlundar 274
8.3.6 Bymark, hagar og byparkar 275
8.3.7 Byutvidingar 276
8.4 Bybefolkning og aktørar 277
8.4.1 Konge og stat 278
8.4.2 Folkevalde organ 1814 og 1837 279
8.5 Fast eigedom. 280
8.5.1 Delt råderett og eigedomsrett 280
8.5.2 Delt eigedomsrett i historisk perspektiv. 282
8.5.3 Eigedomsadministrasjon 285
8.5.4 Kataster – eigedomsregister. 286
8.5.5 Legale kataster 287
8.5.6 Fiskale kataster 288
8.5.7 Oppmåling – målebrev 293
8.6 Plan og regulering. 296
8.6.1 Bygrunnlegging 296
8.6.2 Sjølvgrodd eller planlagt 297
8.6.3 Bygningslovene 1827–1965. 298
8.6.4 Bydanning og eigedomsdanning gjennom eitt årtusen . 300

Kapittel 9
Eigedomshistoria i Finnmark 302
Jon Gauslaa
9.1 Innleiing – kva er så spesielt med eigedomstilhøva i Finnmark? 302
9.2 Dei tre folkegruppene – busetting og næringar 304
9.2.1 Samar 304
9.2.2 Nordmenn 305
9.2.3 Kvener 306
9.3 Rettstilstanden på 1600-talet 308
9.4 1775-resolusjonen om jordutvising. 309
9.5 Framveksten av læra om «statens umatrikulerte grunn i Finnmark» 312
9.6 Utviklinga frå 1965-lova til i dag 315
9.7 Finnmarkseigedomens rettslege status. 318
9.8 Framtidsutsikter 319

Kapittel 10
Eigedomsforhold utan tilknyting til gardsbruk 321
Elisabeth Bjørsvik
10.1 Vasskraftutbygging 321
10.1.1 Utnytting av vasskraft før 1900 322
10.1.2 Lovverket på 1800-talet 322
10.1.3 Det industrielle gjennombrotet 325
10.1.4 Konsesjonslovene 326
10.1.5 Lov om vassdragene av 15. mars 1940 329
10.1.6 Utbygging av vasskraft etter andre verdskrig. 329
10.1.7 Endringar i lovverket og nye diskusjonar om heimfall 330
10.1.8 Oppsummering 330
10.2 Opplysningsvesenets fond – historie og utvikling 331
10.2.1 Bakgrunn for oppretting av Opplysningsvesenets fond 332
10.2.2 Sal eller bortforpakting av prestegardane? 333
10.2.3 Ny lov av 1996 334
10.2.4 Diskusjonen om eigarskap 335
10.2.5 Oppsummering 337

Kapittel 11
Fridom, likskap og odelsrett? – Om odels- og åsetesretten i norsk historie 338
Per G. Norseng
11.1 Innleiing 338
11.2 Opphavet til og tydingane av ordet «odel» 339
11.3 Den eldste odelsretten 340
11.4 Menn og kvinner som odelsarvingar i landskapslovene 342
11.5 Odelsretten og åsetesretten frå Magnus Lagabøtes landslov . . 343
11.6 Åsetesretten lovfesta som allmenn regel frå 1539 345
11.7 Odels- og åsetesretten frå Christian IV til 1814 346
11.8 Særskilde tilhøve i Nord-Noreg 349
11.9 Komparativt blikk på odels- og åsetesretten 349
11.10 Den norske odels- og åsetesretten i økonomisk praksis frå mellomalderen fram mot 1814 351
11.11 Rasjonalisme mot patriotisme i striden om odelsretten ca. 1750–1814 353
11.12 Bare delvis styrking av odels- og åsetesretten etter 1814 355
11.13 Ny kamp om odelsretten midt på 1800-talet 357
11.14 Gradvis tilpassing av odels- og åsetesretten gjennom over hundre år 359
11.15 Den nye odelslova av 28. juni 1974 og seinare lovendringar. . 360
11.16 Ringen er slutta 361

Kapittel 12
Allemannsrettar 363
Håvard Steinsholt
12.1 Innleiing 363
12.2 Spor av allemannsrettar i nokre juridiske tekster 364
12.3 Allemannsrettar, bruks- og eigedomsforhold. 366
12.4 Friluftsliv, brukarar og ideologiar 369
12.5 Omgrep og omgrepsproblem 371

Kapittel 13
Oreigning 374
Håvard Steinsholt
13.1 Innleiing 374
13.2 Eldre rettskjelder i andre land. 378
13.3 Eldre rettskjelder i Noreg 379
13.4 Frå 1800. 381

Kapittel 14
Eigedomshistorie og jordskifte 383
Per Kåre Sky
14.1 Innleiing 383
14.2 Spesielt om gamle utskiftingskart 384
14.3 Litt om lengdemål. 388
14.4 Nokre fleire døme frå rettspraksis. 389

Kapittel 15
Om allmenningane i dagens samfunn 391
Erling Berge
15.1 Innleiing 391
15.2 Statsallmenningane 392
15.2.1 Allmenningsrettane 393
15.2.2 Hålogalandsallmenningen. 394
15.2.3 Eigdomsrett til grunnen. 395
15.2.4 Fritidsbruk av allmenningane og allmenningsrettar. . . 395
15.3 Oppsummering. 396

Kapittel 16
Matrikulær utvikling etter 1814, og modernisering av det matrikulære systemet frå 1960 398
Leiv Bjarte Mjøs og Arve Leiknes
16.1 Utvikling 1814–1960 398
16.2 Modernisering etter 1960 399

16.3 Dagsaktuelle problemstillingar 400
16.3.1 Kvalitetsproblemet 400
16.3.2 Manglande fagpersonell 402
16.3.3 Mangelfull sentral styresmaktfunksjon på området . . . 402
16.3.4 Kommunane si sterke rolle 403
16.3.5 Fragmentert organisering av oppgåver for danning av nye eigedomsobjekt, og uklar terminologi 404
16.3.6 Oppmålingsgebyra 404
16.3.7 Dei mange uoppmålte tomtene 405
16.3.8 Juridisk bindande tomtegrenser i plan- og delingsløyve 406
16.3.9 Dei mange eigedomstvistane 409
16.3.10 Avsluttande merknader 410

Kapittel 17
Arkiva og kjeldene 411
Yngve Nedrebø
17.1 Innleiing 411
17.2 Matriklane 412
17.2.1 1665–1670 413
17.2.2 1723 – matrikkelutkastet som vart lagt på is 414
17.2.3 1838-matrikkelen 414
17.2.4 1886-matrikkelen 414
17.3 Tinglysinga 416
17.3.1 Tingbok og pantebok 417
17.3.2 Frå panteregister til grunnbok 418
17.3.3 Kvifor tinglyse? 419
17.3.4 Frå bygdetinget til Brønnøysund og Hønefoss 420
17.4 Folketeljingane 420
17.5 Forliksrådsarkiva 422
17.6 Domstolsarkiva 422
17.7 Jordskiftearkiva 422
17.8 Søking i Digitalarkivet 423

Sluttord 425

Omtale av forfattarane 431

Referansar 433

Forarbeid, utgreiingar mv. 452

Nokre digitale ressursar 455

Bibliografi – Hans Sevatdal 456

Rettsavgjerder 465

Lovregister 467

Stikkordregister 476

Kapittel 1

Om eigedomshistorie

1.1 Formål

Dette er ei lærebok i eit emne vi kallar eigedomshistorie. Det å skrive ei lærebok er ei litt spesiell form for det å formidle noko til nokon, og da kan det vere greitt for det første å seie litt om kven mottakaren er, for det andre litt om kva som skal formidlast og for det tredje kvifor han eller ho er eller bør vere interessert i kunnskap i eit slikt emne.

Mottakaren eg først og fremst har i tankane, er ein student som følger eit studieprogram der eigedomshistorie ligg inne som eitt – av fleire – emne. Mest beinveges gjeld det studentar på studieprogrammet «Eigedomsfag» på Universitetet i Ås, og tilsvarande studentar på Høgskolen i Bergen, men det kan også vere studentar andre stader i eller utanfor eit formelt studieopplegg med liknande interesser. Mottakarane mine, slik eg tenkjer meg dei, har ein viktig ting felles; dei driv på med eit *profesjonsstudium*, dvs. dei skal bruke kunnskapen til eitt eller anna rimeleg praktisk i yrkesutøvinga si. Kanskje skal studenten kvalifisere seg til å bli *jordskiftedomar*, kanskje skal han bli *eigedomslandmålar* og såleis arbeide med eigedomsdanning, grenser og oppmåling, kanskje skal han drive med grunnerverv (kjøp, sal, oreigning) i privat eller offentleg regi, eigedomsutvikling, eigedomsforvalting, konfliktbehandling (mekling, forhandling, dømming) osv. Dei formelle yrkesrollene kan variere mykje, men kan grovt sett innordnast i tre sektorar: jordskifterettane, offentleg forvalting og privat sektor. Det siste vil gjerne vere ei eller anna form for konsulentrolle for aktørar og aktivitetar i eigedomsbransjen, t.d. eigedomsutvikling. Poenget er at dette yrkesretta nytteperspektivet har store konsekvensar for opplegget og stoffvalet i formidlinga av kunnskap; det nyttige skal prinsipielt vere med, det unyttige blir sløyfa. Avveginga av kva som er nyttig og nødvendig og kva som er unyttig og unødvendig, er korkje sjølvsagt eller enkelt, og eg skal seie litt meir om dette.

Den profesjonelle ageringa ligg i *nåtid*, og den er *framtidsretta*. Dette betyr at vi «skal gjere eitt eller anna» med eigedomsforholda i dag, for å oppnå eitt eller anna som peikar innover i framtida. Ageringa kan gjelde *statiske forhold*, dvs. å klargjere korleis forholda *er*; kven som eig kva, kvar og korleis grensene for eigedomane går, kva for rettar og plikter som måtte eksistere osv. På den andre sida kan ageringa gjelde *dynamiske forhold*, dvs. den går ut på å endre eitt eller anna. I begge desse tilfella vender vi oss ofte mot fortida, dels for å hente ut faktakunnskap, men òg kanskje like ofte for å hente ut innsikt og

forståing av og om samanhengar i fortida som er relevante for dagen og for framtida.

Interessa for historie i eigedomsfaget omfattar altså ikkje bare faktakunnskap om hendingar i fortida, den går også på innsikt og forståing av utvikling og samanhengar i ein breiare og djupare forstand. Oppsummert kan vi seie at formålet med framstillinga er å formidle kunnskap om fortida som hjelper oss til å forstå samtida (inkludert vår eiga rolle) og å kunne gjere fornuftige handlingar i dag for å fremme eitt eller anna mål i framtida.

1.2 Om eigedomsretten som institusjon, om eigedomsforhold og om eigedomshistorie i forhold til anna historie

La oss starte med eit lite knippe av sentrale omgrep. Eit omgrep er ei *mental* førestilling om eitt eller anna konkret eller abstrakt objekt. I formuleringa «mental førestilling» ligg at det er ein tanke, altså noko som eksisterer mellom øyro våre. Men dei fleste av oss kan ikkje lese tankar, for å kunne kommunisere treng vi ord – termar – og ein term i denne samanhengen er nemninga (benevnelsen) på eit omgrep. Altså, omgrep er ei mental førestilling, og termen er namnet på førestillinga.

Vi har nokre grunnleggande omgrep vi må lære oss litt om heilt i starten: Det eine er *eigedomsrett*, det andre er *institusjon* og det tredje er *eigedomsforhold*.

La oss tenkje oss eitt eller anna objekt – ein ting. Det kan i og for seg vere kva som helst, konkret eller abstrakt. Men la oss no tenkje oss noko konkret, t.d. eit hus. Så får vi vidare tenkje oss ein person – eit subjekt. Dette subjektet kan vere eit menneske, i så fall vil vi i faget snakke om ein fysisk person, men det kan òg vere ein såkalla juridisk person, dvs. ein organisasjon; staten, kyrkja, eit aksjeselskap, eit idrettslag osv. Kva er meiningsinnhaldet i utsegna at «personen x eig huset y»? Det er at x kan råd over – gjere eller ikkje gjere noko – med y på ein måte som *andre ikkje kan*. Han kan bu i det, selje det, pantsette det, rive det ned osv. Vi kan seie det slik at han har rettar til eller over tingen, og at dette knippet av rettar utgjer eigedomsretten. Altså at eigedomsretten er eit knippe av rettar. Og det er ein mykje brukt metafor for å beskrive eigedomsretten; som eit knippe av rettslege relasjonar mellom eit subjekt og eit objekt. Men vi må straks legge til noko meir, nemleg det at han kan råd over tingen på ein måte som andre *ikkje* kan. De må finnast andre personar som *ikkje* har slike rettar. Det å kunne snakke meiningsfullt om eigarar har som føresetnad at det eksisterer «ikkjeeigarar», dvs. at det er nokon som ikkje kan råd over den same tingen. Denne synsmåten leier fram til ein litt annan definisjon: «Eigedomsretten er eit knippe av rettslege relasjonar mellom personar, med omsyn til ting.»

Populært sagt kunne ikkje ein einebuar av typen Robinson Crusoe meiningsfullt omtalast som *eigar* av øya der han levde, ikkje før Fredag kom i alle fall. Og kanskje var det først da menneske frå hans eigen kulturkrins dukka opp at omgrepet gav meining. Dette fører oss over til at eigedomsrett bygger på føresetnaden at det eksisterer eit samfunn av eitt eller anna slag, dvs. eit fellesskap av menneske. For å gripe dette poenget skal vi innføre eit anna omgrep: *institusjon*. I eit samfunn må det nødvendigvis – nærast per definisjon – finnest ordningar, normer og reglar som påverkar, formar og kanskje til og med styrer åtferda til den einskilde i omgang med andre, m.a.o. noko som regulerer forholdet mellom medlemmene. Eit samlenamn på dette «noko», dvs. slike ordningar, er *institusjonar*. Eigedomsretten er ein institusjon, den styrer åtferda mellom menneskja m.o.t. ting, også areal og arealtilknytte ressursar av ymse slag. Som eit samlenamn på fleire institusjonar snakkar vi gjerne om institusjonelle rammer kring dette eller hint, og som ein del av dei institusjonelle rammene må vi tenkje oss at det eksisterer samfunnsmessige hjelpeordningar (reaksjonsmekanismar) som den einskilde kan påkalle, dels for å hindre nokon i å bryte reglane, dels for å aksjonere når nokon likevel bryt reglane. Vi må ikkje strekke dette for langt, det kan vere at samfunnets mekanisme bare omfattar det at den krenkte straffritt kan bruke vald mot krenkaren. Men i alle fall, dersom det ikkje fanst slike samfunnsmessige mekanismar, ville vi knapt kunne kalle relasjonen for rettsleg.

Vi kunne da freiste oss med følgande definisjon:

> Eigedomsretten er ein institusjon som bestemmer relasjonar og styrer åtferd mellom menneske m.o.t. ting. Den kan oppfattast som eit knippe av rettar. Omfanget av knippet vil variere i tid og rom, og rettane kan vere definerte på ulike måtar, og fordelte mellom ulike rettshavarar.

Denne formuleringa opnar for eit par viktige poeng: at meiningsinnhaldet kan variere mellom ulike samfunn, og at det kan variere over tid. Det er på ingen måte gitt at folk på 1500-talet la same meininga i ordet «eigedomsrett» som vi gjer, og det er heller ikkje gitt at svenskane har nett same meiningsinnhaldet i eigedomsretten som vi har.

Det tredje omgrepet er *eigedomsforhold*. Det blir vanlegvis brukt som eit samleomgrep om *tilstanden* innan eit gitt område på eit gitt tidspunkt m.o.t. eitt eller anna som har med eigedomane, eigarane og rettane å gjere. Her skal vi formalisere det til å gjelde eigenskapar ved *eigedomane*, ved *eigarane* og ved *rettane*. Det kan t.d. gjelde fysiske forhold ved eigedomane så som storleik, form, grenser osv. Eigenskapar ved eigarane kan gå på dette med fysiske versus juridiske personar, yrke, bustad, alder, kjønn osv. Eigenskapar ved rettane går på kva slag rettar det er tale om; einerett, ein medeigedomsrett, (sameigerett), rett til å bruke på ein viss måte (bruksrett), avhendingsrett, innløysingsrett,

forkjøpsrett, leigerett, panterett, opsjonsrett osv. Generelt kunne vi kalle det ulike former for rettar som er baserte på – spring ut av – institusjonen eigedomsrett. Reint logisk kunne vi tenkje oss at det først er når ein person innehar alle rettane som kan eksistere, dvs. alle rettane i knippet, at vi vil kunne bruke slike nemningar som «eigaren» eller «grunneigaren». Men slik er det ikkje, i vanleg språkbruk snakkar vi om «eigaren» til eit jordstykke sjølv om han ikkje disponerer alle rettane i knippet. I røynda spør vi faktisk ikkje etter kor *stor del* av knippet han må disponere før han blir kalla eiger, det er reint konvensjonelt meir avgjerande *kva slag* rettar han disponerer. I teorien opererer ein her med omgrepet «restrett» som ein negativ storleik, dvs. det som er att når alle dei med positive rettar har fått sitt. Det som da er att, kallar vi restrett, og innehavaren av dette kallar vi «eigar». Det vil t.d. seie at potensielle, nye utnyttingsmåtar er det han som disponerer.

I ein sum omfattar omgrepet «eigedomsforhold» ei ubestemt mengde av eigenskapar ved objekta, ved subjekta og ved rettane.

Vi skal seie litt meir om eigedomsobjekta ved å introdusere omgrepet *fast eigedom*, ettersom det i alt vesentleg er denne typen objekt som vi er opptatt av i vår samanheng. Meiningsinnhaldet er rimeleg enkelt, det omfattar grunn og ting som er fast og varig bunde saman med grunnen. Tre, gras og korn høyrer med til den faste eigedomen, så lenge det står på rot, når trea er hogge, graset slått og kornet skore, er dei blitt til noko anna, nemleg såkalla *lausøyre*. Byggverk og anlegg i, på og over marka er delar av den faste eigedomen, sjølv om byggverk på ei festetomt i mange høve kan takast ned av festaren.

La oss så gå attende til dette med at eigedomsretten er ein institusjon som påverkar forholda mellom individa m.o.t. areal og arealtilknytte ressursar. Ved sida av og i samspel med eigedomsretten, er det ein annan, liknande institusjon som også er verksam; den offentlege styringsretten. Den kan gjelde arealbruk, og den kan gjelde mangt anna som har med fast eigedom å gjere. I dag trengst det t.d. offentleg løyve, såkalla «konsesjon», for å kunne bli eigar av visse eigedomar. Det er ikkje så enkelt å finne eit godt dekkjande namn på den institusjonen, den opptrer under mange namn, i mange former og i høgst ulike samanhengar. Det kan vere at den blir oppfatta som innskrenking og ramme kring eigedomsretten. Slik vil vi t.d. gjerne oppfatte regulering av arealbruk etter plan- og bygningslova, og etter lover og vedtak om naturvern, miljøvern, kulturminnevern osv. Dette vil da først og fremst bli oppfatta som *restriksjonar*, altså det motsette av rettar. På den andre sida kan restriksjonar for nokon, her eigarane, kunne oppfattast som rettar for andre – her ikkje-eigarar eller andre eigarar, t.d. grannar. Meir generelt kan vi seie at det norske landskapet, både i by og bygd, er fullt av åtferdsbestemmande «grenser», etablerte gjennom ymse slags planar (reguleringsplanar, verneplanar) og på anna vis, t.d. lovbestemte byggegrenser langs offentlege vegar. Dels har dei blitt til direkte gjennom lovreglar, dels gjennom vedtak av og i offentlege organ med basis i lovreglar.

Sett frå den einskilde borgaren si side kan det like gjerne kallast plikter, men hovudsaka er at dei regulerer åtferd.

Med basis i denne institusjonen – den offentlege styringsretten – kan det også skje direkte tildeling og etablering av rettar som liknar myke på eigedomsretten, men som ikkje er det etter vår definisjon. Her kan vi nemne eit byggeløyve, konsesjon for eit kraftselskap til å bygge ut eit vassdrag og konsesjon for etablering av eit anlegg for fiskeoppdrett ute i «eigarlaust hav». Historisk sett er slike rettar viktige, gjerne under namn av privilegium, dvs. særlege rettar som Kongen tildelte ein eller annan, i kraft av den overordna styringsretten som statsmakta hadde. Slik ville vi i alle fall oppfatte det i dag, men tidlegare kan det nok vere at samtida såg annleis på det, t.d. slik at Kongen kunne gjere dette som innehavar av ein slags overordna eigedomsrett. Døme på slike privilegium kan vere 1) sagbruksprivilegium, dvs. rett til å drive sagbruk i visse fossar på 1600-talet, 2) byprivilegium som gav einerett for borgarane i visse byar til å drive handel innanfor eit visst område, 3) dei såkalla «cirkumferensane» kring bergverk og andre verk, som gav einerett, eventuelt førsterett, til utnytting av skogressursar og kjøp av skogsprodukt som trekol. Denne typen tildelte rettar står i meir eller mindre nært samband med eigedomsretten, t.d. vil byggeløyvet (byggeretten) bleikne bort, eller i alle fall kome i bakgrunnen, etter kvart som bygget reiser seg og smeltar saman med grunneigedomsretten, og grunn og hus blir til *ein* fast eigedom.

Poenget i vår samanheng er at desse to institusjonane; *eigedomsretten* på den eine sida, og *reguleringsretten* på den andre, i høg grad fungerer i samspel, og at dei grip inn i kvarandre på ulike måtar. Endringar over tid i dette samspelet er ein del av det vi her kallar eigedomshistorie. Men dei to institusjonane må prinsipielt haldast frå kvarandre, særleg fordi dei kjem i stand, kan endrast, overførast og falle bort på særs ulike måtar. Og *det* er viktig i eit profesjonsretta perspektiv: Når vi skal lære oss å virke i slike prosessar i samtida, må vi kjenne prosedyrereglane, og når vi skal forstå hendingar og utviklingsliner i fortida, må vi vite litt om korleis dette var «før i tida».

I juridisk språkdrakt brukar ein gjerne uttrykka «privatrettsleg» om det eigedomsrettslege og «offentlegrettsleg» om det reguleringsrettslege. Eit anna ord som dekkjer så nokolunde det reguleringsrettslege, er *forvaltingsrett*, noko som peikar mot at slike rettsforhold spring ut av vedtak i det offentlege styringssystemet. Forvaltingsretten kan oppfattast som ein del av den offentlege retten, og vi er altså opptatt av den delen av forvaltingsretten som gjeld fast eigedom. I vår eigedomsfaglege terminologi brukar vi av og til *eigedomsregimet* og *reguleringsregimet* når vi treng eit omgrep som omfattar både institusjonane og den/dei aktørane som kan handle med maktbasis i dei same institusjonane. Ordparet *eigedomsregime* og *forvaltingsregime* kan kanskje i visse samanhengar vere meir dekkjande.

Dei formelle prosedyrane er til dels særs ulike i dei to regima. I regule-

ringsregimet/forvaltingsregimet dominerer *vedtak* av ymse slag i dei offentlege styringsorgana, medan *kontraktar* baserte på *avtalar* dominerer i eigedomsregimet. I begge tilfelle kan resultata, i form av vedtak og i form av kontrakt, vere baserte på forhandlingar mellom aktørar, men det vanlege er likevel at det vi kallar *utgreiing* dominerer som grunnlag for vedtak i reguleringsregimet, medan forhandling dominerer som grunnlag for avtalar/kontraktar i eigedomsregimet.

På dette stadiet er det i vår eigedomshistoriske samanheng viktig å få fram at vi har og «alltid» har hatt to viktige prinsipp kring avtalar i Noreg. For det første at det er *avtalefridom*, og for det andre at *avtalar skal haldast*. Kanskje er det rettare å seie at det er to sider av eitt og same prinsipp. La oss sitere reglane kring dette i Kong Christian Den Femtis Norske Lov (NL) av 1687, Femte Bog, 1. Cap. 1. og 2. artikkel, forkorta NL 5-1-1 og NL 5-1-2, dei gir på ein velformulert, nesten poetisk måte uttrykk for desse prinsippa:

> **Art. 1:**
> «Enhver er pliktig at efterkomme hvis hand (hva han) med Mund, Haand og Segl lovet og indgaaet haver» (mi presisering).

> **Art. 2:**
> «Alle Contracter som frivilligen giøris af dennem, der ere Myndige, og komne til deris Lavalder, være sig Kiøb, Sal, Gave, Mageskifte, Pant, Laan, Leje, Forpligter, Forløfter og andet ved hvad Navn det nævnis kand, som ikke er imod Loven, eller Ærbarhed, skulle holdis i alle deris Ord og Puncter, saasom de indgangne ere.»

Realitetane i dette er framleis norsk lov. I form gir reglane uttrykk for at private aktørar på visse vilkår kan gjere avtalar om kva som helst, og at avtalane skal haldast. Det er heller ikkje noko formkrav, t.d. vil ein munnleg avtale vere like bindande som ein skriftleg. Prinsippet femner vidare enn som så, og vi skal kome atskillig tilbake til korleis dette har påverka utviklinga av eigedomsforholda gjennom tidene, men her skal vi peike på at dette er viktig for lovforståing og dokumenttolking i eigedomsfaget. Dette kjem greitt til syne ved å introdusere ei todeling av lovreglar: *fråvikelege reglar* på den eine sida og *ufråvikelege* på den andre. I rettsspråket kallar ein gjerne dei fråvikelege reglane for deklaratoriske, medan dei ufråvikelege reglane blir kalla preseptoriske.

La oss ta nokre enkle døme¸ og starte med vassdragslova av 15. mars 1940 sine reglar i §§ 2, 3 og 4 om eigedomsgrenser i vassdrag og innsjøar. I § 2 heiter det at:

> «Når elv eller bekk danner skillet mellom eiendommer, skal grensen gå etter djupålen i vassdraget, hvis ikke annet følger av særlig hjemmel.»