



Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

**Masteroppgave 2021, 30 stp.**

Fakultetet for landskap og samfunn

## Rettsvern ved tinglysing

**Problemstilling:** Hva er risikoen av manglende tinglysing ved erverv av fast eiendom? Kan en lovbestemt tinglysingsplikt være den fremtidige løsningen? Hva skal til for å innføre en slik plikt?

Av Jacob Blichfeldt Thoresen

Master i Eiendomsutvikling

## Forord

Denne masteroppgaven markerer slutten på min 2-årige master i eiendomsutvikling ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Avhandlingen er skrevet våren 2021, og har et omfang på 30 studiepoeng. Arbeidet er et selvstendig forskningsarbeid som viser evnen til «systematisk tenkning, faglig fordypning og saklig vurdering». Hovedmålet var å skrive en avhandling som besvarer problemstilling og som kan bli brukt som grunnlag for diskusjon av teamet i ettertiden.

Valg av temaet begrunnes med jobberfaring hvor jeg til daglig sitter med tinglysing av eiendom. Under min tid i bransjen har jeg vært borti flere «saker» som omhandler «in blanco», og jeg har hatt et ønske om å finne svar på hvorfor tinglysingsystemet er som det er og hvilken risiko som følger av manglende tinglysing.

Arbeidet med oppgaven har vært lærerikt og jeg ønsker å takke min veileder Karen Eg Taraldrud for en fantastisk oppfølging. Jeg har fått gode konstruktive tilbakemeldinger underveis i arbeidet og jeg har alltid hatt muligheten til å ta kontakt ved spørsmål.

## Sammendrag

Masteroppgaven er en juridisk tilnærming av risikoen ved manglende tinglysning og stiller spørsmål til dagens boligbeskatning ved overdragelse av fast eiendom.

Jeg skal svare på følgende problemstilling: «Hva er risikoen av manglende tinglysning ved erverv av fast eiendom? Kan en lovbestemt tinglysingsplikt være den beste fremtidige løsning? Hva skal til for å innføre en slik plikt?»

Oppgaven utforsker muligheten for en lovbestemt tinglysingsplikt og går nærmere inn på dagens tinglysingssystem for å finne beste fremtidig løsning. Ved hjelp av rettspraksis belyses hvilken konsekvens manglende tinglysning har for erverver og det stilles spørsmål til hvorfor myndighetene legger til rette for et smutthull i et allerede fungerende tinglysingssystem. Hva er grunnen til at de i dag innfører tiltak og rutiner for hvitvasking, men lar ett av de største smutthullene forbli åpne?

Ved å unngå tinglysning tar erverver en unødvendig stor risiko og konsekvensen kan bli betydelig dersom hjemmelshaver går konkurs. En skal være varsom med å stole på dokumenter som gir «rettsverns lignende vilkår» og det firkantede regelverket gjør at rettsvernsreglene gjelder absolutt og kan medføre urimelige resultater. Dette er en vekker til alle aktørene i bransjen som har droppet tinglysing og som tror de har sikret notoriteten og publisiteten på en annen måte. På bakgrunn av de juridiske problemene som oppstår er det kanskje tid for et skifte og det bør besluttes raskt om dette krever en endring i dokumentavgiften og/eller ved å innføre en lovbestemt tinglysingsplikt.

En realistisk løsning er å forandre dagens tinglysingssystem slik at smutthullet blir lukket, samtidig som man legger til rette for en beskatning som ikke reduserer statskassen. Dette kan gjøres ved å innføre en tinglysingsplikt slik at størrelsen på avgiften kan reduseres eller vi kan gjøre som våre to naboland Sverige og Danmark ved å tilrettelegge for en meldeplikt slik at man etablerer en viss kontroll over eiendomsoverdragelser. Da kan man for eksempel fjerne dokumentavgiften ved å øke formuesbeskatningen på primærbolig.

Det eneste som er helt sikkert er at det er på tide med et skifte.

## Innholdsfortegnelse

Forord .....	I
Sammendrag .....	II
1. Tema og spørsmål .....	1
1.1 Risiko av manglende tinglysing.....	1
1.2 Endring av dokumentavgiften .....	2
1.3 Innføring av tinglysningsplikt.....	3
1.4. Problemstilling og disponering.....	4
2. Metode og rettskildebilde .....	5
2.1 Metode: .....	5
2.2 Avgrensing .....	5
2.3 Aktualitet .....	5
3. Introduksjon av tinglysningsordningen .....	6
3.1 Lovgrunnlaget.....	6
3.2 Tinglysningsmyndigheten .....	6
3.3 Grunnboken som oppslagsverk .....	7
3.4 Sikring av offentligrettslige regler .....	8
4. Rettsreglene om tinglysing.....	9
4.1 Hvorfor bør man tinglyse?.....	9
4.2 Rettsvirkninger .....	9
4.3 Prioritetsregelen.....	10
4.3.1 Unntak fra prioritetsregelen.....	11
4.4 Avtaleekstinksjon .....	12
4.4.1 Innsigelser som er i behold .....	13
4.4.2 Unntak fra ekstinksjonsregelen.....	13
5. Kreditorvern .....	14
5.1 Notoritet.....	14
5.2 Publisitet.....	16
5.3 Kreditorekstinksjon .....	17
5.3.1 Høyesteretts stilling til kreditorekstinksjon .....	18
5.3.2 Bør rettsvernsreglene være absolutte? .....	19
6. EU-konvensjonens beskyttelse av den private eiendomsretten .....	20
6.1 De tre reglene .....	21
6.2 Vurdering av brudd.....	22
6.3 Kommer EMK P1-1 til anvendelse? .....	24

7. Risiko av manglende tinglysing.....	26
7.1 Ulike grunner til å ikke tinglyse .....	26
7.1.1 Tilfeller der erververen har kunnet tinglyse.....	26
7.1.2 Tilfeller som skyldes forhold utenfor erververens kontroll.....	27
7.1.3 Tilfeller der det er tinglyst for sent.....	28
7.2 Rettsvern-lignende vilkår .....	29
7.3 Betydningen av å være beskyttet av sikringsobligasjon.....	30
7.4 Forusstranda-dommen.....	32
7.4.1 Hvilken betydning har dommen for fremtidig praksis i næringslivet?.....	35
8. Dokumentavgiften.....	36
8.1 Historikk.....	36
8.2 Avgiftspliktens omfang .....	36
8.3 Næringslivets tilpasninger til regelverket.....	37
8.4 Bør avgiften fjernes? Hva er alternativet? .....	38
9. En lovbestemt tinglysingsplikt.....	39
9.1 Hvilken betydning vil det ha? .....	39
9.2 Hvordan skal det løses og bør vi innføre en slik plikt? .....	39
10. Avslutning.....	40
11. Kilder.....	41
11.1 Lover:.....	41
11.2 Traktater .....	41
11.3 Forarbeider:.....	42
11.4 Rettsavgjørelser:.....	42
11.5 Utenlandske rettsavgjørelser: .....	43

# 1. Tema og spørsmål

## 1.1 Risiko av manglende tinglysning

I Norge er det ingen plikt til å tinglyse. De reelle eierne av en fast eiendom vil ikke nødvendigvis stå som hjemmelshaver i grunnboken hos Statens kartverk.<sup>1</sup> Årsakene til dette kan være mange, og det kan spenne seg fra rene forglemmelser hvor ektefeller sitter i uskiftet bo til profesjonelle aktører som ikke ønsker å betale dokumentavgiften ved en eiendomsoverdragelse.

I dag ser man en lei tendens til at flere aktører unngår tinglysning med «alternative løsninger» som er med på å gi dem «rettsvern-lignende» vilkår. Et godt eksempel på dette er såkalte «hjemmelsselskaper» eller bruk av urådighetserklæringer, sikringsobligasjoner og generalfullmakter for å sikre aktørenes råderett. Dette gjør at jeg stiller meg spørsmålet om alle de ulike alternativene er en reell trygghet? Hva er den eventuelle risikoen og konsekvensen for kjøper av å droppe tinglysning?

I henhold til tinglysingsloven oppnås rettsvern kun ved tinglysning. Formålet er å bli vernet mot andre rettsstiftelser, noe som skjer ved at overdragelsen blir registrert i Statens kartverks grunnbokblad<sup>2</sup>. Det finnes selvfølgelig unntak til dette, samt rettsvirkningene ihht loven<sup>3</sup>, og dette blir nærmere drøftet i avhandlingens hoveddel<sup>4</sup>.

På helt generell basis kan man si at det vil kunne oppstå en tredjemannskonflikt når kjøper har unnlatt tinglysning. Kreditorerne har i henhold til reglene i dekningsloven §2-2 beslagsrett. Dette betyr at de kan tvinge en person til å betale ved å ta dekning i skyldnerens formuesgoder. I en slik situasjon kan det trekkes linjer til grunnbokens troverdighet. Vil det være åpenbart for kreditor som en tredjepart at eiendommen tilhører en ny eier når han har droppet tinglysning? Skal man ikke kunne stole på at det som står i grunnboken er riktig?

I januar 2017 avsa Høyesterett en dom<sup>5</sup> hvor en aktør utvilsomt hadde unnlatt å sørge for tinglysning. Saken gjaldt mellom Forusstranda Næringspark AS og Sønnichsens AS sitt konkursbo. Her konkluderer Høyesterett at konsekvensen av manglende tinglysning er at kjøpers eiendom inngår i beslagsretten til selgers konkursbo. Denne dommen synliggjør at det å unnlate tinglysning er en høyest reell risiko, og er noe som eiendomsbransjen bør være meget bevisst på i framtiden.

---

<sup>1</sup> Falkanger og Falkanger, Tingsrett, 7. utgave, Oslo 2013 s. 569 flg.

<sup>2</sup> Tinglysingsloven § 12

<sup>3</sup> Tinglysingsloven §§ 20-27

<sup>4</sup> Se nærmere gjennomgang i punkt 4.2- Rettsvern og rettsvirkninger

<sup>5</sup> HR-2017-33-A, se nærmere gjennomgang i punkt 7.4

## 1.2 Endring av dokumentavgiften

Gjennom nyhetsbildet de siste årene har det vært mange debatter rundt kjøp og salg av bolig. To mye diskuterte problemer er dokumentavgiften og hvordan de unge skal komme seg inn på boligmarkedet. Som boligkjøper må du betale 2,5% av kjøpesummen i dokumentavgift til staten. Dette er en ren fiskal avgift som tallmessig er nær 11 milliarder i 2020, bare som følge av nordmennenes kjøp av bolig. Ser man beløpet i takt med en stigende boligpris de siste 10 årene har avgiftens betydning i statsbudsjettet økt betraktelig.<sup>6</sup> Dessuten har flere kommuner valgt å innføre kommunal eiendomsskatt som også medfører skatt over tid.

Dette virker svært uheldig når dokumentavgiften rammer noen segmenter uforholdsmessig hardt, og da gjerne de unge i etableringsfasen. Folk flest er stort sett ferdig flyttet innen de fyller 40<sup>7</sup>, noe som igjen resulterer i at de unge betaler mye av avgiften selv. Tar man også hensyn til en årlig økning i boligpriser vil dokumentavgiften medføre en betydelig utgift, som gjør det enda vanskeligere å få kjøpt bolig i fremtiden.

Det er opplagt at avgiften er en inntekt staten er avhengig av, men kan ikke denne hentes på en annen måte slik at den treffer alle og ikke bare et lite segment i samfunnet? Skatten har en uheldig fordelingsvirkning i det norske velferdssamfunnet mellom de yngre og eldre, og slik den står i dag hever den terskelen for at flere får ta del i velferdsgode med å eie egen bolig. Tar man også i betraktning at de profesjonelle aktørene, gjerne med stor kapital, klarer å unngå avgiften slik reglene står i dag, kan man jo spørre seg om dette blir rettferdig?

Administrerende direktør i Eiendom Norge<sup>8</sup> sier at «dersom man fjerner kommunal eiendomsskatt og dokumentavgift samtidig som man øker formueskatten på primærboliger, vil man skape en bedre og mer rettferdig boligbeskatning». Argumentasjonen til dette er at eiendomsskatten varierer fra kommune til kommune og at dokumentavgiften treffer markedet skjevt.

I 2014 gikk for eksempel Scheel utvalget inn for å avskaffe avgiften. Dette fordi de mente den hemmer mobiliteten i økonomi og arbeidsmarked, fordi den kun er en flytteskatt og fordi den bare gjelder fast eiendom og ikke aksje- og andelsboliger i borettslag.<sup>9</sup> Dokumentavgiften reguleres av dokumentavgiftsloven og tinglysningsloven. En nærmere forklaring av innhold og unntak blir gjort rede for i avhandlingens punkt 8.

---

<sup>6</sup> Dagens næringsliv, 2020 - Blanko skjøte innbyr til unnaluring og skjulte handler

<sup>7</sup> Eiendom Norge, 2018 – Vil flytte flytteskatten

<sup>8</sup> Pengenytt, 2018- vil fjerne dokumentavgiften

<sup>9</sup> DN – Innfør avgiftsfri tinglysningsplikt for eiendom, avskaff dokumentavgiften

### 1.3 Innføring av tinglysingsplikt

Om det blir foretatt en endring i dokumentavgiften bør det også legges til rette for en ny lovbestemt tinglysingsplikt. Dette vil kunne hjelpe Økokrim og Finanstilsynet i sitt arbeid mot kriminalitet innenfor hvitvasking<sup>10</sup> samtidig som det gir samfunnet en bedre oversikt over alle eiendommers reelle eiere.

Kjøp og salg av eiendom er en velegnet måte å hvitvaske penger på og risikoen har de siste årene blitt mye høyere for eiendomsmeglingsbransjen enn hva den har vært tidligere.<sup>11</sup> En eiendom kan for eksempel betales helt eller delvis av penger som stammer fra kriminelle handlinger eller ved at midler blir skjult ved bruk av påtatte stråmenn eller kompliserte selskapsstrukturer. Dette gjør det nesten umulig å oppdage opphavet til midlene eller avgjøre hvem som er de reelle eierne i et selskap. To velkjente metoder er at eiendomsverdien manipuleres eller at man pusser opp egen bolig med ulovlige midler før den blir solgt videre til en høyere verdi. Ved å innføre en lovbestemt tinglysingsplikt vil en ha muligheten til å ta roten til flere av problemene.

Med dagens system utvikles det også en del feil i Statens kartverks grunnbokblad. En eiendom vil for eksempel kunne stå på personer som enten er døde, eller som faktisk ikke har råderett over eiendommen. Praksisen gjør det uoversiktlig og er med på å gjøre det vanskelig for en utenforstående tredjepart. Ser man for eksempel innenfor landbruket opplyser SSB at ca. 5000 av landets 183.000 landbruks-eiendommer har en død hjemmelshaver.<sup>12</sup> Dette tilsvarer rundt 2,7 prosent av alle landbrukseiendommer og kan sees på som et stort problem ettersom departementet synes å mene at driveplikten etter jordlova §8 ikke gjelder for dødsbo.<sup>13</sup> Det er logisk at en død person ikke har driveplikt, men at arvinger kan unngå plikten ved å ikke tinglyse hjemmelsovergang blir vel litt feil? Ifølge SSB så er det også litt over 16.000 fritidsboliger som har en død hjemmelshaver uten at dette reiser noen debatt?<sup>14</sup> Norskog mener imidlertid at innføring av en slags tinglysingsplikt for en eiendomskategori ikke bør skje uten en bred gjennomgang av hele tinglysingsinstituttet.<sup>15</sup>

Norge har en av verdens mest effektive og sikre transaksjonssystemer innenfor eiendom, men det finnes likevel forbedringspunkter. Avskaffelse av dokumentavgift og innføring av en tinglysingsplikt er to punkter Eiendom Norge mener at finansministeren bør gjøre noe med snarest.<sup>16</sup>

---

<sup>10</sup> Eiendom Norge, 2018 – Vil flytte flytteskatten

<sup>11</sup> Økokrim, 2020 - Risikovurdering for hvitvasking og terrorfinansiering, NRA 2020

<sup>12</sup> SSB 2021

<sup>13</sup> Prop. 107L - endring av arveloven

<sup>14</sup> SSB 2021

<sup>15</sup> Norskog, 2019 - Høringsinnspill til endring av arveloven

<sup>16</sup> Dagens Næringsliv, 2020 – Innfør avgiftsfri tinglysingsplikt for eiendom, avskaff dokumentavgiften



#### 1.4. Problemstilling og disponering

Temaet åpner for et vidt spekter av spørsmål og min avhandling vil i hovedsak sette søkelys på risikoen av å unngå tinglysning, der en kjøper bevisst lar hjemmelen til eiendommen forbli på selger. Det blir derfor naturlig å starte med en innføring i tinglysningsordningen før jeg går videre inn på rettsreglene om tinglysning, kreditorvern og deretter knytter dette mot EU-Konvensjonens beskyttelse av den private eiendomsretten. Denne delen av avhandlingen vil ikke være uttømmende og avgrenses til det innholdet som kan knyttes mot problemstillingen.

Ved hjelp av denne informasjonen vil jeg komme fram til første hovedspørsmål; Hva er risikoen av manglende tinglysning? Her vil jeg foreta en drøftelse og gi eksempler på ulike grunner man vil kunne ha for å droppe tinglysning samtidig som jeg også viser hvordan andre metoder kan gi rettsvern liknende vilkår. Videre tar jeg utgangspunkt i sikringsobligasjons betydning og funksjon. I spørsmålet om hvilken risiko man har av manglende tinglysning blir det nødvendig å dra fram rettspraksis for å vise hvilken konsekvens det har hatt for erverver. Notardommen<sup>17</sup> og Forusstranda-dommen<sup>18</sup> blir aktivt brukt for å vise Høyesterett sitt ståsted i situasjonene som utspilte seg.

Deretter linkes avhandlingen inn mot neste hovedspørsmål, nemlig dokumentavgiften. Det blir stilt spørsmål til om avgiften bør endres på, og jeg trekker inn et politisk perspektiv på størrelsen av beløpet og om skatten kanskje bør hentes et annet sted.<sup>19</sup> Er det virkelig riktig at skatten har forblitt flat på 2,5% når vi har hatt en enorm prisøkning på boliger? Det er vel også litt merkelig at skatten treffer befolkningen skjevt og at myndighetene har et smutthull som gjør at profesjonelle aktører selv kan unngå gebyret?

Tolkningen av risikoen av manglende tinglysning og dagens dokumentavgift vil til sammen ta meg videre til oppgavens siste hovedspørsmål; Bør det innføres en lovbestemt tinglysningsplikt i Norge? Her vil jeg komme med forslag til en alternativ løsning og vil også gjøre en vurdering på om dette er noe Norge bør innføre.<sup>20</sup>

Avslutningsvis vil jeg samle sammen de viktigste momentene og diskutere for hvordan dette svarer på problemstillingen til oppgaven: «Hva er risikoen av manglende tinglysning ved erverv av fast eiendom? Kan en lovbestemt tinglysningsplikt være den beste fremtidige løsning? Hva skal til for å innføre en slik plikt?»

---

<sup>17</sup> Rt. 2012 s.335

<sup>18</sup> HR-2017-33-A

<sup>19</sup> DN – Innfør avgiftsfri tinglysningsplikt for eiendom, avskaff dokumentavgiften

<sup>20</sup> Dagens Næringsliv, 2020 – Innfør avgiftsfri tinglysningsplikt for eiendom, avskaff dokumentavgiften

## 2. Metode og rettskildebilde

### 2.1 Metode:

Temaet for oppgaven vil rettslig kunne plasseres i tingsretten. De sentrale momentene som drøftes er rettsreglene om tinglysing, kreditors beslagsrett, praksis fra EMK, risikoen ved manglende tinglysing, reglene om dokumentavgiften, samt et innblikk i muligheten for tinglysingsplikt. Jeg har fått et overordnet inntrykk av at dette kan være et utfordrende rettskildebilde å navigere i, og avhandlingen tar derfor utgangspunkt i et helhetlig bilde av prosessen. Et hvert faktum baserer seg på sirkeeffekten der jeg trekker linjer mellom faglitteratur, lover og dommer. Rettskilder er nevnt med kortversjon og full liste finner en bakerst. Det er også kildehenvist med fotnoter underveis i teksten.

### 2.2 Avgrensing

Besvarelsen gir et innblikk i hvordan rettskildebildet fungerer. Paragrafene drøftes i den grad det er relevant for å besvare problemstillingen og all «unødvendig» informasjon utelukkes. På generell basis vil oppgaven gi en oversikt over tinglysingsreglene der jeg i hovedsak setter søkelys på eiendomsrett i fast eiendom. Oppgaven vil videre se på beskyttelse av eiendomsretten i EU-konvensjonen og avgjøre om det er på tide med en endring av tinglysingssystemet. Disse temaene blir drøftet på overflatenivå og brukes til å støtte oppunder hvilken betydning de kan ha for å minske risiko.

Andre avgrensninger begrunnes underveis i teksten, men en underliggende forutsetning er at mottaker har grunnleggende forståelse for rettslæren. Det blir ikke foretatt noen nærmere forklaring av detaljer som jeg mener det bør forutsettes at leser forstår.

### 2.3 Aktualitet

Oppgavens problemstilling stiller spørsmål til dagens tinglysingssystem.

I de siste årene har arbeidet mot hvitvasking og svart økonomi hatt høyest prioritet blant nasjonale og internasjonale myndigheter. Det er innført strenge rutiner og tiltak hvor konsekvensene av manglende etterlevelse resulterer i store bøter og andre negative sanksjoner. Mange finner det da snodig at finans- og eiendomsnæringen velger å holde smutthullet til frivillig tinglysing åpent. En slik «systemfeil» øker risikoen for både hvitvasking og juridiske problemer og at dette smutthullet ikke er lukket virker inkonsekvent og selvmotsigende.<sup>21</sup> Hvilken risiko løper av at smutthullet fortsatt ikke er lukket? Lønner det seg å droppe tinglysing nå som en enda kan for å spare seg for dokumentavgiften?

---

<sup>21</sup> Dagens Næringsliv, 2020

### 3. Introduksjon av tinglygingsordningen

Tinglysing er en offentlig registrering av en avtale mellom to parter om rettigheter og forpliktelser som angår fast eiendom<sup>22</sup> eller visse typer løsøre<sup>23</sup>. Tinglysing av en rettighet sikrer rettsvern mot senere stiftede rettigheter, og er helt uten betydning for forholdet mellom partene ettersom dette reguleres av de alminnelige obligasjonsrettslige regler. Ordningen brukes for å beskytte eiendomsrett og begrensede rettigheter i en eiendom, som for eksempel bruksrett og panterett. Betegnelsen «tinglysing» stammer tilbake fra den tid der rettsstiftelsen foregikk på tinget.

«Tinglysing baseres på tidlige skikker med å slutte avtaler om fast eiendom på ting hvor tingfolk var samlet, slik at handelen ble kjent».<sup>24</sup>

I dag innebærer tinglysing at dokumenter som har betydning for rettsforholdene registreres i et offentlig register hos tinglysingsmyndigheten, også kalt grunnboken.<sup>25</sup> Dette er et elektronisk realregister for fast eiendom og oppdateres ved at dokumenter føres inn.<sup>26</sup> I tillegg til grunnboken finnes det egne registrere for løsøre, som blant annet Norges luftfartøyregister og skipsregisteret.

#### 3.1 Lovgrunnlaget

Lovgrunnlaget til tinglysing følger av tinglysingsloven, samt forskrifter til lov. Rettspraksis og uttalelser fra Sivilombudsmannen er viktige rettskilder og tinglysingspraksis vil i noen utstrekning kunne bidra til å forklare prosessen som en helhet. Praksisen har blant annet vært brukt til å støtte opp om Høyesteretts avgjørelser.<sup>27</sup> I RT. 2004 s. 883 fikk Høyesterett utfyllende opplysninger om tinglysingspraksis, og dette blir i dommen brukt som argumentasjon for endelig konklusjon. En kan derfor merke seg at det er viktig å holde seg oppdatert på tinglysingspraksis som gjelder til enhver tid.

#### 3.2 Tinglysingsmyndigheten

Tinglysingsloven ble innført i 1935 og legger føringene for dagens ordning. I utgangspunktet var det de lokale domstolene (byrett og herredsrett) som hadde ansvaret for registrering av rettsstiftelser for fast eiendom, men i perioden 2004-2009 ble det gjort et skifte i ansvaret der det ble mer sentralisert og overført til Statens Kartverk. I dag har de skilt seg ut i egne divisjoner, noe som igjen medfører at tinglysing av selveierleiligheter blir behandlet av Statens Kartverk Hønefoss, mens tinglysing av andelsleiligheter behandles av Statens Kartverk Kinsarvik.<sup>28</sup>

---

<sup>22</sup> Tinglysingsloven §1 første ledd og kapittel 3

<sup>23</sup> Tinglysingsloven §1 andre ledd og kapittel 4

<sup>24</sup> Taraldrud, 2018 – Oversikt over rettigheter til fast eiendom side 50

<sup>25</sup> Tinglysingsloven §5

<sup>26</sup> Tinglysingsloven §§4 og 5

<sup>27</sup> RT-2004 s.883 – «tinglysningspraksis taler for denne løsningen»

<sup>28</sup> Falkanger og Falkanger, Tingsrett, 7. utgave, Oslo 2012 s. 569 flg.

### 3.3 Grunnboken som oppslagsverk

Grunnboken er et realregister, noe som uttrykker at det blir gjort en oppføring for hver matrikkelenhet som skal noteres inn. Det forbyr seg å opprette realregistre for alle former løsøre, men noen er opprettet av samfunnsmessige hensyn og behov for pantsettelse. Det er «dokumenter som går ut på å stifte, forandre, overdra, behefte, anerkjenne eller oppheve en rett» som kan tinglyses, jfr. tinglysningsloven §12. Det vil si at det bare er rettslige disposisjoner og ikke faktiske forhold som vil kunne bli registrert. Et godt eksempel på de faktisk forholdene er de ytre grensene til en eiendom. Et dokument vil bli «nektet tinglyst når det er utydelig eller uklart slik at det er tvilsomt hvordan det skal føres inn»<sup>29</sup> Et dokument som gir uttrykk for en rettshandel vil heller ikke kunne registreres uten at det godkjennes av hjemmelshaver.<sup>30</sup> Til sammen vil dette sikre en troverdighet til at grunnbokens innhold er korrekt.

«Grunnboken har i stort omfang en rettslig troverdighet».<sup>31</sup> En skal kunne stole på at det som er registrert er korrekt<sup>32</sup>, og at det ikke hviler noen andre rettsstiftelser enn det som kommer fram av grunnboken.<sup>33</sup> Det kan selvfølgelig finnes andre avtaler enn hva som er tinglyst, men slike rettsstiftelser vil som regel ikke kunne vinne over en annen rett som er tinglyst, jfr. tinglysningsloven §20. Utformingen til grunnboken gjør det enkelt å få tilgang til alle opplysningene om rettsstiftelser tilknyttet fast eiendom. Det vil også gjøre at innholdet i hver rettsstiftelse blir etterprøvbart. Tinglysing er en rettsvernsakt som er både notorisk og publik, og mye av bakgrunnen til at det blir benyttet er de store økonomiske verdiene som ligger i fast eiendom.<sup>34</sup> Det er av den grunn mye som skal til for at en tillater unntak fra tinglysing som rettsvernsakt.

Tidligere hadde grunnboken to hoveddeler der den ene bestod av eierforhold og den andre bestod av heftelser, men gjennom en digitaliseringsprosess der grunnboken ble elektronisk kom det imidlertid en litt annerledes organisering. Grunnboken kan i dag deles inn i fire forskjellige rubrikker. Vi har første rubrikk som kalles grunndata hvor eiendommens matrikkel er ført opp. Dette er eiendomsbenevnelsen som skiller en eiendom fra en annen. Andre rubrikk er hjemmelsopplysninger og sier noe om hvem som er den tinglyste eieren av grunnen. Den tredje rubrikken kalles for heftelser og viser gjelden som ligger med sikkerhet i eiendommen. Dette kan typisk være pantedokumenter og utlegg. Den fjerde og siste rubrikken er servitutter og her vil alle heftelser av ikke-pengemessig art noteres, for eksempel avtaler tilknyttet eiendommen.

---

<sup>29</sup> Tinglysningsloven §8

<sup>30</sup> Tinglysningsloven §13 første ledd, første punktum

<sup>31</sup> Falkanger og Falkanger, Tingsrett, 8. utgave, Oslo 2016 s. 614

<sup>32</sup> Tinglysningsloven §35, den positive troverdigheten, erstatning ved tinglysningsfeil

<sup>33</sup> Tinglysningsloven §23, den negative troverdigheten

<sup>34</sup> Ot.prp. nr. 9 (1935-1936) Om lov om tinglysing s. 2

### 3.4 Sikring av offentligrettslige regler

Tinglysingsinstituttet er et virkemiddel som beskytter en forsvarlig overføring av fast eiendom ved bruk av offentligrettslige regler.<sup>35</sup> Etersom grunnboken i stort omfang har rettslig troverdighet er det viktig at alt som tinglyses er korrekt, og at de offentlige tillatelsene er innhentet. En offentlig tillatelse kan for eksempel være et samtykke fra departementet for å stifte eller overdra en rett som rammer delingsforbudet i jordlova<sup>36</sup> eller ved mottatt konsesjon der en eiendom som erverves krever konsesjon i henhold til lov.<sup>37</sup> Det kan heller ikke tinglyses i en eiendom som ikke har en matrikkelenhet.<sup>38</sup> I lys av dette har Kartverket som tinglysingsmyndighet fått tillagt flere kontrolloppgaver før tinglysing. Statens Kartverk stiller mange krav til dokumentene som sendes inn og dette følger av tinglysingsloven kapittel 2, samt forskrift til tinglysing. Blant de viktigste føringene må dokumenter som sendes inn være klare og tydelige, jfr. tinglysingsloven §8. Det stilles også krav til hjemmel ihht tinglysingsloven §13.

«Et dokument kan ikke tinglyses uten at utstederen har grunnbokshjemmel eller gitt samtykke til tinglysing. Det kan heller ikke tinglyses uten at ektefellen underskriver.<sup>39</sup>»

Man har imidlertid to unntak fra paragrafen. En dom vil kunne tinglyses når den er bindende for hjemmelshaveren jfr. tinglysingsloven §13 fjerde ledd, og det samme gjelder når en eiendom går over ved arv jfr. tinglysingsloven §13 tredje ledd. Det stilles enda flere krav til innsendte dokumenter med tanke på skriftlighet, originalitet, kopier, osv. Dette blir nærmere opplyst i lov og forskrift.<sup>40</sup>

Det at kartverket har fått kontrollopgaven ved tinglysing gjør at de også vil måtte rette grunnboken i de tilfellene de blir gjort «oppmerksomme på en uriktig føring eller at det på en eller annen måte er skjedd en feil». <sup>41</sup> Ved en situasjon der kartverket oppdager feil og retter denne, skal de så snart som mulig «underrette om rettelsen i et rekommandert brev eller på en annen betryggende måte» jfr. tinglysingsloven §18 første ledd. Bestemmelsen er med på å underbygge grunnbokens positive troverdighet.

---

<sup>35</sup> Taraldrud, 2018 – Oversikt over rettigheter til fast eiendom side 52

<sup>36</sup> Tinglysingsloven §12a, tredje ledd

<sup>37</sup> Konsesjonsloven §15

<sup>38</sup> Tinglysingsloven §12a, første ledd og matrikkellova §24; vilkår for tinglysing av nye matrikkelenheter

<sup>39</sup> Tinglysingsloven §13 femte ledd

<sup>40</sup> Se tinglysingsloven kapittel 2, avgrensning

<sup>41</sup> Tinglysingsloven §18 første ledd

## 4. Rettsreglene om tinglysing

### 4.1 Hvorfor bør man tinglyse?

Det er flere grunner til at man ønsker å tinglyse:

Tinglysing vil først og fremst gjøre det enklere å kunne bevise avtalte rettsforhold og gi et beskyttende rettsvern overfor en godtroende tredjepart.<sup>42</sup> Gjennom tinglysing vil viktige rettshandler bli gjort kjent og informasjonen blir gjort offentlig tilgjengelig for alle og enhver. Som nevnt tidligere<sup>43</sup> har grunnboken en «positiv troverdighet». Det vil si at enhver som tar utgangspunkt i innholdet må kunne stole på at dette er korrekt, og dermed ikke vil unngå å møte på negative overraskelser i fremtiden.<sup>44</sup>

### 4.2 Rettsvirkninger

Rettsigheter i fast eiendom må i hovedsak<sup>45</sup> tinglyses for å få rettsvern. Rettsvern beskytter eiendomsretten slik at den ikke utslettes eller forringes i verdi gjennom disposisjoner fra andre. De andre rettighetene som pant, servitutter, urådigheter, leierettigheter, osv. kan også få etablert rettsvern i fast eiendom og det er sikker rett at tinglysing kun har betydning for rettsvern og dermed er uten betydning for rettsstiftelsene mellom partene. Tinglysing vil imidlertid ikke kunne gjøre en ugyldig avtale gyldig<sup>46</sup>

«Den som i henhold til en gyldig kjøpekontrakt har fått overdratt en fast eiendom, er fullt ut eier uten tinglysing og kan utøve en eiers rettslige og faktiske rådighet. Dette gjelder også i forhold til partenes arvinger»<sup>47</sup>

Tinglysing er på en annen side nødvendig for å sikre vern mot selgers enkelte kravshavere, og er med på å skape legitimasjonsvirkninger i forhold til den godtroende tredjemann som tar utgangspunkt i grunnboken. Når en kjøper velger å droppe tinglysing, tar han også risikoen for at selgerens kravshavere vil ta utlegg i eiendommen eller at eiendommen trekkes inn i et konkursbo, uavhengig av hva kravshaverne måtte vite om overtakelsen. Kjøperen vil også risikere at eiendommen blir solgt til en ny godtroende tredjepart<sup>48</sup> som igjen vinner sin rett over eiendommen gjennom tinglysing. Tidligere kjøper vil dermed måtte nøye seg med et erstatningskrav mot den svikaktige selgeren. Det finnes flere ulike alternativer for å «sikre seg» uten tinglysing, og dette blir videre drøftet i avhandlingen punkt 7.

---

<sup>42</sup> Tinglysingsloven §§20-21

<sup>43</sup> Se punkt 3.3

<sup>44</sup> Tinglysingsloven §§ 27 og 35

<sup>45</sup> Se punkt 7.2 for unntak

<sup>46</sup> NOU 1982:17 §1

<sup>47</sup> Langfeldt, et al., 2016 – side 648

<sup>48</sup> Tinglysingsloven §27 – se punkt 7.4

### 4.3 Prioritetsregelen

Den viktigste rettsvirkningen av tinglysing er prioritetsreglene i tinglysingsloven §20, «Når et dokument er registrert går det rettserverv som dokumentet gir uttrykk for i kollisjonstilfelle foran rettserverv som ikke er registrert samtidig eller tidligere»<sup>49</sup>. Det vil si at en rettighet får forrang foran en annen, og panteloven §1-13 sier også at en rett som blir påheftet først går foran en eldre. Det er viktig å se hvilken rett som er innført først, og et beskrivende uttrykk for dette er: «først i tid, best i rett». Med tanke på grunnbokens negative troverdighet skal heller ikke en godtroende tredjemann måtte behøve å respektere andre rettigheter enn hva som er tinglyst.

Prioritetsregelen skaper en klarhet i eiendomsforholdene. Dette ved at tinglysingstidspunktet<sup>50</sup> avgjør prioriteten til tinglyste berettigelser, mens i de tilfellene det ikke er noen tinglyste berettigelser vil det være avtaletidspunktet som er utslagsgivende. Systemet gjør at utenforstående parter vil kunne vite hva som gjelder for eiendommen. Regelen har heller ingen konsekvens for erververs rett over fast eiendom, ettersom han/hun vil kunne tinglyse sin rett umiddelbart.<sup>51</sup>

I tinglysingsloven §20 andre og tredje ledd, står det at «Rettserverv som er tatt inn samtidig, er likestilt; dog går likevel utleggsforretninger og arrestforretninger foran andre rettserverv som er notert samme dag. Er det flere utlegg notert samme dag går den eldste først». Dette betyr at prioritetsregelen også gjelder i de forhold der hjemmelshaverens kravshavere tar utlegg eller krever konkurs. Utleggene vil etter loven bli satt foran frivillige rettsstiftelser som er tinglyst samme dag, men likevel bak alt som er tinglyst tidligere. Av tredje ledd forstår en også at utlegg som blir tinglyst samme dag får innbyrdes prioritet etter dato og klokkeslett for utlegget; som er tidspunktet der namsmann avgjorde å ta utlegget, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven §7-18.

Prioritetsrekkefølgen<sup>52</sup> får først betydning ved tvangsfullbyrdelse og er spesielt aktuell i saker der eiendommen er overbeheftet. Med overbeheftet siktes det til at ikke vil være dekning til å innfri alle heftelser tinglyst i eiendommen. I en situasjon ved tvangssalg vil salgssummen bli brukt til å innfri alle pengeheftelser i eiendommen ihht prioritetsrekkefølgen de står i. Den kravshaveren som krever noe tvangssolgt må derfor respektere alle andre heftelser med bedre prioritet enn sin egen.<sup>53</sup>

---

<sup>49</sup> Tinglysingsloven §20

<sup>50</sup> Prop. 53L (2013-2014) – innføring klokkeslett prioritetsregelen, side 46

<sup>51</sup> Langfeldt, et al., 2016 – side 649

<sup>52</sup> Se også punkt 5 - Kreditorvern

<sup>53</sup> Statens Kartverk, 2020 - prioritetsvikelse

#### 4.3.1 Unntak fra prioritetsregelen

Det finnes flere unntak fra prioritetsregelen i tinglysingsloven §20.

I tinglysingsloven §21 (1) finnes først og fremst et unntak med hensyn til «aktsom god tro». «Et eldre rettserverv går uten hensyn til §20 foran et yngre, dersom det er stiftet ved rettshandel og erververen da det ble notert kjente eller burde kjent til en eldre rett». Hva er det som ligger bak «kjente eller burde kjent til»? En person som handler uvitende om faktiske eller rettslige omstendigheter som danner opphavet til en bestemt rettstilstand skal heller ikke kunne straffes for det. Peder Ås kjøper for eksempel en eiendom av Marte Kirkerud uten å vite at denne egentlig tilhører Lars Holm. I tingsretten spiller godtroerverv en stor rolle da dette ofte settes som en betingelse for gyldig erverv. Dersom en avtale er ugyldig vil den heller ikke bli gyldig som en konsekvens av tinglysing. Merk at det av ordlyden til unntaket bare gjelder rettshandler (avtaler og andre frivillige disposisjoner) og ikke tvangsforretninger (utlegg).<sup>54</sup> En kravshaver med utlegg vil derfor kunne vinne sin prioritet etter hovedregelen §20.

Tinglysingsloven §21 (2) gir ytterligere unntak fra prioritetsreglene. Det viktigste er at «tinglysing er uten betydning for andre lovbestemte rettigheter enn pant, hvor ikke annet er særlig bestemt». Av ordlyden forstår en at lovbestemte rettigheter ikke vil miste sin prioritet på grunn av en senere tinglyst rett. Unntaket gjelder også for rettsstiftelser ved hevd. Lovbestemte rettigheter kan for eksempel være forkjøpsretter i forbindelse med servitutter<sup>55</sup> eller sameieforhold<sup>56</sup> og det kan være vedtekter i et borettslag<sup>57</sup> eller eierseksjonssameier<sup>58</sup>. Lovbestemt pant på sin side vil imidlertid komme foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder, jfr. panteloven §6-1. Dette er blant annet eiendomsskatt til kommune, utestående kommunale avgifter og utestående felleskostnader<sup>59</sup>. Tinglysingsloven §21 (3) sier også at «en rettsstiftelse som skjer gjennom forbehold ved avhendelse, går uten hensyn til §20 foran rettserverv som utledes fra den nye eier så lenge det kommer fram av den nye eiers hjemmelsdokument eller registreres samme dag som dette». Det vil si at hvis kjøper gjør et forbehold om at han skal ha veirett til sin eiendom og dette kommer fram av skjøtet vil denne avtalen være gjeldende selv om den ikke står eksplisitt skrevet i grunnboken. Tilsvarende vil være for en «panterett som sikrer lån for erverv ved tvangssalg, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven §§ 11-33 og 11-55.»

Unntak følger også av tinglysingsloven §22.

---

<sup>54</sup> Langfeldt, et al., 2016 – side 650

<sup>55</sup> Lov 28. november 1968 om særlege råderettar over framand eigeendom, §10

<sup>56</sup> Lov 18. juni 1965 nr.6 om sameige, §11, første ledd

<sup>57</sup> Lov 6. juni 2003 nr.39 om burettslag, §6-6

<sup>58</sup> Lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner, §27

<sup>59</sup> Se også eierseksjonsloven §31, borettslagsloven §§ 1-4(2) og 5-20



Tinglysingsloven §22, nr.1 sier at prioritetsregelen ikke gjelder ved overdragelse av panterett. Når ett pant først er tinglyst, trenger man ikke tinglyse det på nytt for å overdra panteretten. Tinglysingsloven §22 nr.3 gir videre et unntak ved stiftelse og overdragelse av bruksrett hvor bruken er tiltrådt og at denne er stiftet for høyst tre måneder eller med vanlig oppsigelse til flyttedag. Dette gjelder særlig kortvarige leieavtaler, og en eventuell kjøper må respektere de som er inngått.

Uavhengig av unntakene som følger ovenfor vil det ofte være praktisk å få en notering i grunnboken. Det bør for eksempel ved overdragelse av pant noteres i grunnboken slik at erverver ved eventuell tvangsauksjon vil bli underrettet av namsmyndighetene. Dette slik at panthaver har mulighet til å møte opp og ivareta sine interesser. Dersom en dropper noteringen, blir det vanskelig for namsmyndighetene å vite hvem de skal kontakte.

#### 4.4 Avtaleekstinksjon

Attmед prioritetsregelen etter tinglysingsloven §20 er ekstinksjonsregelen i tinglysingsloven §27 blant de viktigste paragrafene i tinglysingssystemet. Den rettslige betydningen av avtaleekstinksjon er å «utslette en rett» og blir sett på som et unntak fra hovedregelen om at en ny eier ved derivativt erverv ikke skal stilles dårligere eller bedre enn overdragerne.<sup>60</sup>

«Overfor den som har tinglyst en rett han har ervervet ved avtale med innehaveren av grunnbokhjemmelen, og som var i god tro da dokumentet ble registrert, kan den innsigelse at grunnbokhjemmelen skyldes et ugyldig dokument, ikke gjøres gjeldende.»<sup>61</sup>

Som første ledd beskriver innebærer ekstinksjonsregelen at det i et tilfelle hvor en eiendom er ervervet ved svik eller andre grunnlag som medfører rettslig ugyldighet, hvor skjøttet likevel er tinglyst vil den som i god tro stiftet sin rettighet, vinne rett over den andre part som er ført bak lyset. Reglen gjelder også i det tilfellet noen bevisst har latt en person stå som proforma eier i grunnboken i henhold til Hopsdal dommen<sup>62</sup>. Personen med hjemmel er legitimert til å råde over eiendommen, og den godtroende omsetningserverver er beskyttet.<sup>63</sup> Noe som gjerne kalles for grunnbokens positive troverdighet.

---

<sup>60</sup> Taraldrud, 2018 – Oversikt over rettigheter til fast eiendom side 59

<sup>61</sup> Tinglysingsloven §27, første ledd

<sup>62</sup> Rt. 1991 s. 352 (Hopsdal)

<sup>63</sup> Langfeldt, et al., 2016 – side 651

#### 4.4.1 Innsigelser som er i behold

Tinglysingsloven §27 (2) gir unntak fra ekstinksjonsregelen når det er sterk ugyldighet. Det vil si at ekstinksjonsreglene ikke vil gjelde når «et dokument er falskt, forfalsket eller er ugyldig på grunn av mindreårige eller er kommet i stand ved tvang som nevnt i avtaleloven»<sup>64</sup>. Den godtroende erverver er imidlertid relativt trygg mye på bakgrunn av at man har krav på erstatning fra statskassen, jfr. tinglysingsloven §35 bokstav d:

«Når noen lider uforskyldt tap på grunn av tinglysingsfeil, har han rett til erstatning av staten så lenge tapet skyldes, at et dokument som nevnt i §27 annet ledd er blitt tinglyst og noen i god tro har fått registrert en rett han har ervervet ved avtale i tillit til at det tinglyste dokumentet var gyldig».

Av ordlyden forstår en at statskassen på et objektivt grunnlag vil måtte dekke fullt tap som en godtroende erverver lider. Dette gjelder også når erverver har stolt på tinglysingsattesten.<sup>65</sup> En bekreftet utskrift av grunnboken er en tinglysingsattest i lovens forstand, jfr. Prop 53 L (2013-2014) s.67. En eventuell konsekvens av å ikke innhente en bekreftet grunnbokutskriften er at en ikke vil oppfylle vilkårene om aktsom god tro til en erstatning som en ellers kunne hatt krav på.<sup>66</sup>

#### 4.4.2 Unntak fra ekstinksjonsregelen

Ekstinksjonsregelen gjelder bare ved kjøp, leie og pantsettelse av fast eiendom og det er kun omsetningserverver som er beskyttet. For eksempel vil ikke arvinger etter hjemmelshaver være beskyttet, og vil som hovedregel måtte tåle belastningen av feil som arvelater har begått. Grunnboken har heller ikke troverdighet knyttet til areal eller eiendomsgrenser<sup>67</sup> og forbehold om tilbakeholdelse av et areal kan derimot regnes som en rettsstiftelse som må tinglyses for å få rettsvern<sup>68</sup>.

Kreditorer ved kreditorkestinksjon<sup>69</sup> unngår også regelen etter tinglysingsloven §27 og dette blir bevist i Byglandsdommen<sup>70</sup>; hvor en overdragelse måtte omstøtes, jfr. konkursloven §43. I tillegg til dette finnes også ulovfestet ekstinksjon, men mitt inntrykk er at det skal sterke grunner til for å komme igjennom med ekstinksjon utenfor lovgivning.<sup>71</sup>

---

<sup>64</sup> Tinglysingsloven §27 andre ledd

<sup>65</sup> Tinglysingsloven §35 a

<sup>66</sup> Rundskriv Statens kartverk, oppdatert 08.01.21

<sup>67</sup> RG 1969 side 21

<sup>68</sup> RG 1979 side 364

<sup>69</sup> Se punkt 5 og 5.3

<sup>70</sup> Rt 1935 s.198 Byglandsdommen

<sup>71</sup> Utgangspunkt i avgjørelser, Rt. 2015 s.1157 Fårøya og Rt. 2009 s.203 Øyer statsallmenning

## 5. Kreditorvern

Tinglysing skaper en praktisk rangordning og gir notoritet og publisitet samtidig som det former et tryggere eiendomsmarked. Utgangspunktet i en konflikt mellom kreditorbeslag og frivillige rettsstiftelser vil følge prioritetsregelen «først i tid, best i rett»<sup>72</sup>, men en eventuell kreditor vil likevel kunne klare å utstøte eldre rettsstiftelser ved hjelp av kreditorekstinksjon.

For å få et innblikk i anvendelsene til reglene om kreditorvern må man ta utgangspunkt i de hensynene som danner grunnlaget. Notoritet og publisitet har betydning for om en kreditor skal klare å vinne rett i en tredjemannskonflikt. Notoritet innebærer at innholdet til en rettsstiftelse skal kunne etterprøves, mens publisitet går ut på innsynet og tilgjengeligheten til en juridisk disposisjon.

### 5.1 Notoritet

Ved å stille krav til at rettsstiftelser skal være notoriske kan en avverge kreditorsvik. Notoritet dreier seg om at stiftelsen skal være «etterviselig og kontrollerbar» og inkluderer alt fra tidspunktet en disposisjon ble foretatt, til hva den omhandlet og hvem som utførte den<sup>73</sup>. Med andre ord vil det være kravet til notoriteten som motvirker kreditorsvik ved for eksempel antedateringer.

Et kreditorsvik kan skje i en situasjon der skyldner havner i økonomisk trøbbel og ønsker å gagne andre enn sine egne kreditorer. En skyldner vil for eksempel kunne opprette ett bilde om at noen andre enn han selv eier formuesgodene, gjerne gjennom fiktive transaksjoner<sup>74</sup> eller ved å gi et inntrykk av at noen andre rådde over formuesgodet på beslagstidspunktet.

Dette er med på å bevise behovet for kreditorvern, og rettsvernsreglene er utformet for å utgjøre en slik beskyttelse. De fundamentale rettsvernsaktene er «registrering, besittelsesovergang og melding til debitor»<sup>75</sup>. De vil til sammen bevare forskjellige grader av notoritet. I fast eiendom blir «registrering» som rettsverns akt foretatt i grunnboken. Dette er et realregister som er innordnet etter formuesgodene som rettigheten gjelder for.<sup>76</sup> Unntaket er imidlertid aksjeleiligheter som blir ført i en privat registerordning i aksjeeierboka, jfr. aksjeloven §45. Tinglysing gir svært god notoritet ettersom en innføring i grunnboken krever: «innholdet til rettigheten, tidspunkt for stiftelse og hvem som er rettighetshaver». Ifølge tinglysingsloven §23 vil imidlertid tidspunktet for en stiftelse av kreditorvern være utslagsgivende for om en konkurrerende rettighet unngår beslag av konkursboet.

---

<sup>72</sup> Lilleholt, 1999 side 166

<sup>73</sup> Falkanger og Falkanger, Tingsrett, 8. utgave, Oslo 2016 side 590

<sup>74</sup> Lilleholt, 1999 side 169

<sup>75</sup> Falkanger og Falkanger, Tingsrett, 8. utgave, Oslo 2016 side 595

<sup>76</sup> Panteloven §1-1(4)

Forvaltning av et realregister krever mye ressurser og blir derfor begrenset til de mest verdifulle formuesgodene. Kåre Lilleholt skriver at «det bør foreligge en viss forholdsmessighet mellom ressursene som benyttes og de verdiene som blir beskyttet»<sup>77</sup>. Mindre formuesgoder vil av den grunn måtte benytte seg av andre rettsverns akter, selv om dette kan gå på bekostning av notoriteten.

Når et formuesgode flyttes fra en eier til en annen gjennomføres en «besittelsesovergang». En slik overlevering brukes som rettsverns akt for ikke-realregistrerbare løsører.<sup>78</sup>

Ved en overlevering av en rettighet, vil denne bare måtte respekteres dersom debitor kan bevise at gjenstanden har skiftet eier. Når en gjenstand ikke lenger befinner seg hos skyldneren, vil heller ikke debitor ha noe råderett over formuesgodet, og med det fjernes muligheten for et kreditorsvik. En utenforstående kreditor vil med dette heller ikke ha forventinger om at formuesgodet tilhører skyldner, og det er dermed heller ikke gjenstand for beslag. Besittelsesovergang som rettsverns akt har imidlertid en usikkerhet rundt tidspunktet for stiftelsen, noe som medfører at notoriteten ikke er like fullgod som en eventuell registrering.

En melding til skyldneren er den siste av de tre grunnleggende rettsaktene. Meldingen vil i mindre grad bevare notoritets hensynet enn de andre to, og blir benyttet i de tilfeller der man står overfor avhendelse av enkle pengekrav, jfr. gjeldsbrevloven §29(1). Ved en slik melding får kreditor muligheten til å kontakte fordringens skyldner, slik at de får undersøkt om fordringen er overdratt. Når det er sagt har meldingen ingen krav til skriftlighet og eventuelle kreditorer må stole på at de opplysningene som blir gitt av skyldner er riktige.<sup>79</sup>

Notoriteten har ved flere anledninger blitt brukt i praksis, og tar man utgangspunkt i Forusstranda-dommen<sup>80</sup> blir notoriteten brukt som en viktig del av argumentasjonen til ankeparten. Her blir det argumentert for at tinglysing ikke bør være en nødvendighet på bakgrunn av at notoriteten sikres gjennom fisjonenes strenge regelverk.<sup>81</sup>

Denne argumentasjonen blir ikke godkjent av Høyesterett ettersom en registrering i et realregister er den rettsvernakten som sikrer best mulig notoritet i forbindelse med fast eiendom. En slik registrering hadde den ankende part bevisst prøvd å unngå, og unnlåtelsen var noe de måtte ta konsekvensen av.

---

<sup>77</sup> Lilleholt 2012. side 35

<sup>78</sup> Falkanger og Falkanger, Tingsrett, 8. utgave, Oslo 2016 side 766

<sup>79</sup> Lilleholt 2012. side 164

<sup>80</sup> HR-2017-33-A – avsnitt 17

<sup>81</sup> Se mer om dette i avhandlingens punkt 7 – «risiko ved manglende tinglysing»

## 5.2 Publisitet

Publisitet setter søkelys på tilgjengelighet av informasjon med mulighet for innsyn til den som måtte ønske det. Ved å gi utenforstående anledning til å gjøre seg kjent med rettslige disposisjoner i et formuesgode skapes en forutsigbarhet til skyldforhold. For eksempel bør en kreditor få innsyn i hva en disposisjon innebærer, når disposisjonen skjedde og hvem som foretok den. Publisiteten kan enten oppstå umiddelbart eller være etterfølgende og vil i likhet med notoriteten brukes som kilde i vurdering om hvilken part som skal vinne rett i en tredjemannskonflikt.<sup>82</sup>

Publisitetshensynet vil i tillegg til å fungere som et premiss for notoritet også ha en konfliktforebyggende funksjon. Publisiteten hindrer muligheten til at det stiftes flere konkurrerende rettigheter i ett og samme formuesgode, og kreditorene får informasjon om hvilke andre heftelser som er gjeldende til enhver tid. Når et kredittforhold er opprettet er det viktig at kreditor har innsyn for å kunne følge med på debtors fremtidige økonomi.<sup>83</sup> Er det slik at store deler av debtors eiendeler blir beheftet, bør en vurdere å sikre sine krav ved å søke utlegg slik at det står seg overfor en eventuell konkurs. I fast eiendom må en rettsstiftelse som nevnt tinglyses senest dagen før konkursåpningen for å stå overfor konkurs.<sup>84</sup>

På samme måte som ved notoritet finnes det flere ulike grader av publisitet. Realregistrering er den akten som også her gir best publisitet. Dette kommer av at når heftelser føres inn i registeret, vil også kreditor enkelt kunne sjekke hva som er oppført i formuesgodet til enhver tid. «En heftelse som er registret i grunnboken vil gå foran rettserverv som ikke er registrert samtidig eller tidligere»<sup>85</sup>

I fast eiendom vil en slik registrering være med på å sikre kreditor sin rett i formuesgodet, men hva med rettigheter i ikke-realregistrerbart løsøre? Slike rettigheter må registreres i løsøreregisteret for å få rettsvernseffekter. I motsetning til grunnboken er dette registeret innordnet etter eiere og ikke formuesgoder. Av den grunn vil publisiteten bare være like god under forutsetning av at det ikke er flere eiere som har rettigheter i samme formuesgode. Er det flere eiere, må kreditor søke opp hver enkelt for å vite hvilke krav de har. Informasjonen er dermed mindre tilgjengelig. Overordnet kan en derfor si at notoritet og publisitet er tett knyttet sammen. Hvis en rettsverns akt sikrer god notoritet vil den som regel også gi god publisitet. Hensynene ble brukt til å utforme regelverket for stiftelse av kreditorvern og får betydning i tvisttilfeller der en må tolke ulike situasjoner.<sup>86</sup>

---

<sup>82</sup> Falkanger og Falkanger, Tingsrett, 8. utgave, Oslo 2016 side 589

<sup>83</sup> Lilleholt, 02 /1996 side 89

<sup>84</sup> Tinglysingsloven §23

<sup>85</sup> Tinglysingsloven §20

<sup>86</sup> Rt. 1998 side 268 (Dorian Grey) side 274-275

### 5.3 Kreditorstinksjon

Det finnes to typer ekstinktive erverv; avtalekstinksjon og kreditorstinksjon. Under punkt 4.4 har jeg tatt for meg avtalekstinksjon etter tinglysningsloven §27, men en har også kreditorstinksjon etter tinglysningsloven §23.

Kreditorstinksjon innebærer at når kreditor kommer i en konflikt med rettigheter til en senere parts erverv vil disse kunne utslettes og kreditor selv ta beslag i godet. Ekstinksjonen kan enten skje til fordel for Peder Ås sin kreditor X som har utlegg i verdier som de antar tilhører Peder Ås, eller i de tilfeller et konkursbo X i Peder Ås sitt insolvente bo tar beslag i Peder Ås sine verdier.<sup>87</sup>

Øvrige rettighetshavere må derfor skaffe seg kreditorvern for å kunne sikre seg mot kreditorstinksjon og en vil i vurderingen om hvem som skal vinne rett i tredjemannskonflikt se i regelverket for det enkelte formuesgode. Det er særlig de tilfeller hvor konkursboet vinner rett i eiendom som er ervervet av X, men som igjen ikke er tinglyst jeg vil fokusere mer på.<sup>88</sup>

«For at en rett som er stiftet ved avtale, skal kunne stå seg overfor konkurs, må rettsstiftelsen utenfor de tilfeller som nevnt i tinglysningsloven §§21 tredje ledd og 22, være registrert senest dagen før konkursåpningen.»<sup>89</sup>

Dette vil si at når erverver ikke tinglyser sitt erverv, vil eiendommen ved en eventuell konkurs inngå i selgers konkursbo. Dette er som nevnt en form for kreditorstinksjon ved at erververs rett faller bort til fordel for konkursboet. Resultatet av å droppe tinglysingen er at erverver vil risikere å miste retten til eiendommen uten å få tilbake kjøpesummen.

I rettslig kontekst regulerer tinglysningsloven §23 en dobbelsuksjesjonskonflikt der erverver og selgers konkursbo har uforlikelige berettigelser i fast eiendom<sup>90</sup> Bestemmelsen løser tredjemannskonflikten ved å gi lovhjælp til kreditorstinksjon når rettsvern ikke er sikret gjennom tinglysing. En slik løsning medfører imidlertid to unntak fra utgangspunkter i norsk rett.<sup>91</sup> Unntakene er begrunnet i en rekke hensyn og tinglysningsloven §23 har som formål å ivareta disse.<sup>92</sup> For det første medfører kreditorstinksjon unntak fra prinsippet om «først i tid, best i rett». Tinglysing må derfor sees på som en nødvendighet om en ønsker å være beskyttet mot en tredjeperson.<sup>93</sup>

---

<sup>87</sup> Brækhus 1998 side 26-27

<sup>88</sup> Se punkt 7, risikoen av manglende tinglysing

<sup>89</sup> Tinglysningsloven §23, første ledd.

<sup>90</sup> Falkanger og Falkanger, Tingsrett, 8. utgave, Oslo 2016 side 600

<sup>91</sup> Falkanger og Falkanger, Tingsrett, 8. utgave, Oslo 2016 side 485

<sup>92</sup> Se punktene 4, 4-1, 4-2 og 4-3

<sup>93</sup> Berg & Bråthen-Otterbech, 2009 side 234-235

For det andre medfører kreditorekstinksjon unntak fra hovedreglene i dekningsloven §2-2. Av bestemmelsen i §2-2 vil kreditor kunne «ta beslag i ethvert formuesgode som tilhører skyldner på beslagstidspunktet», men hvis en eiendom er solgt og ervervet ikke er tinglyst vil selgeren fortsatt stå som hjemmelshaver i grunnboken selv om erververen er den egentlige eieren av eiendommen.

### 5.3.1 Høyesteretts stilling til kreditorekstinksjon

Høyesterett har i flere anledninger gitt uttrykk for at reglene om kreditorekstinksjon kan gi et urettferdig resultat. Likevel er det klart at rettsvernsreglene gjelder absolutt, og at det ikke er rom for vurdering av reglene. Det er i denne sammenheng lagt avgjørende vekt på hensynene bak bestemmelsene, deriblant hvordan notoriteten og publisiteten blir brukt til å unngå kreditorsvik. Selv om notoriteten er ivaretatt på en annen måte enn gjennom tinglysing, er det ikke åpnet for unntak fra paragrafen.<sup>94</sup> Under beskrives to dommer som gjenspeiler dette.

Lillesanddommen<sup>95</sup> viser at rettsvernsreglene har blitt praktisert strengt allerede fra gammelt av. Dommen handler om en mor som har solgt en eiendom til sin sønn i 1871, men overdragelsen ble aldri tinglyst. Ni år senere hefter det utlegg i eiendommen for sikring av morens gjeld i eiendommen som egentlig tilhører sønnen. Konklusjonen til Høyesterett er at kreditor har anledning til å ta utlegg i verdier som står i moren sitt navn, selv om sønnen har brukt eiendommen som sin egen de siste årene og det heller ikke var tvilsomt at han i utgangspunktet var eieren.<sup>96</sup>

I Huseby Flatås dommen<sup>97</sup> fra 1994 ser man igjen at Høyesterett kommer med en lignende konklusjon. Dommen omhandler et eiendomsselskap som valgte å selge en rekke tomter like før de gikk konkurs. Kjøperne betalte for tomtene og fikk i den forbindelse oversendt skjøte, men dette ble aldri sendt inn for tinglysing. Manglende tinglysing resulterte dermed i at tomtene ble inndratt i selgers konkursbo og at kjøper måtte betale for tomtene på nytt.<sup>98</sup>

I lys av dette får en bekreftet at tinglysingsloven §23 også veier tungt i avgjørelsen til Høyesterett. Hvis en skal diskutere muligheten for å åpne opp for unntak etter §23 må en ta hensyn til at det vil kunne få konsekvenser i flere områder enn bare fast eiendom.

---

<sup>94</sup> Rt. 1997 side 1050 (Momentum) på side 1054

<sup>95</sup> Rt. 1884 side 41

<sup>96</sup> Falkanger og Falkanger, Tingsrett, 8. utgave, Oslo 2013 side 718

<sup>97</sup> Rt. 1994 side 1447

<sup>98</sup> Skifteretten fant vedtaket urimelig og omgjorde det, Høyesterett opphevd så skifterettens vedtak

### 5.3.2 Bør rettsvernsreglene være absolutte?

Historisk sett har det vært mange diskusjoner om hvorvidt det finnes alternativer til den absolutte reglen i tinglysingsloven §23. For mange fremstår reglen helt urimelig i en situasjon der kjøper betaler og bruker en eiendom som sin egen, men ender med å måtte gi den fra seg til selgers konkursbo. Likevel er det delte meninger fra juridiske forfattere i spørsmålet om hvordan reglen bør anvendes.

Sjur Brækhus argumenterer for at rettsvernsreglene bør forbli som de er. Dette begrunner han med at formålet bak regelen ikke vil oppnås dersom en begynner å legge til rette for unntak. Et urimelig resultat er noe som erverver må «ta med seg på kjøpet»,<sup>99</sup> men han fremmer likevel et forslag om å innføre en særskilt rettsvernshedsregel med en kortere hevdstid slik at en sikres mot de mest urimelige følgene av en absolutt regel.<sup>100</sup> Mads Henry Andenæs er enig i Brækhus sin argumentasjon, men går enda lengre. Han mener «det er vanskelig å se det urimelig når erverver har muligheten til å sikre seg ved rettsvern» og konkluderer derfor med at erverver må velge å tinglyse for å sikre seg mot selgers konkursbo.<sup>101</sup>

Når det er sagt har vi forfattere som Erik Røsæg, Kåre Lilleholt og Thor Falkanger som på den andre siden mener at de eksisterende reglene bør kunne åpne for unntak. Røsæg sier at «dagens praksis rammer uskyldige parter» og argumenterer for at kreditorkestinksjon ikke bør kunne skje i de tilfeller hvor erverver har betalt for seg og tinglysing skyldes utenforliggende faktorer.<sup>102</sup> Mye av hans argumentasjon spiller på at det er stor forskjell på om noen med viten og vilje har prøvd å unngå tinglysing for vinningens skyld, enn noen som rett og slett har vært uheldige. Røsæg mener det derfor bør tilegnes skjønn, men sier samtidig at det er viktig at erverver får en tung bevisbyrde mot seg. Dette blir støttet opp av Kåre Lilleholt og Falkanger som mener bevisregler bør kunne brukes og at regelen bør bli mer kritisk vurdert.<sup>103</sup> Falkanger sier også at hvis det åpnes for bevisregler, er det åpenbart at en må kunne stille strengere krav til bevisbyrden.<sup>104</sup> Selv om det er flere meninger rundt temaet, finner en likevel et fellestrekk hos de fleste forfatterne. Tanken om å ha et alternativ til en absolutt regel ved å kunne teste bevisbyrden, gjerne i de tilfellene som vil ansees mest urimelige, står sentralt. Dette er selvfølgelig under forutsetning av at notoriteten sikres på en annen måte enn tinglysing, slik at en ikke mister sikkerheten mot kreditorsvik.

---

<sup>99</sup> Brækhus 1998 side 44

<sup>100</sup> Brækhus 1998 side 46

<sup>101</sup> Andenæs 2009 side 246

<sup>102</sup> Røsæg 2010 side 260

<sup>103</sup> Falkanger 1990 side 490

<sup>104</sup> Falkanger 1990 side 489



## 6. EU-konvensjonens beskyttelse av den private eiendomsretten

Tatt drøftelsen under punkt 5.3 i betraktning kan en likevel undre seg over hvorvidt kreditorekstinksjon strider imot det faktum at den private eiendomsrett er beskyttet av den europeiske menneskerettighetskonvensjonen protokoll 1 artikkel 1 (EMK P1-1)?<sup>105</sup>

EMK P1-1 er første tilleggsprotokoll til EMK vedtatt i 1952 og er inkorporert som norsk lov jfr. menneskerettighetsloven. Praxis fra EMD skal gi fullt gjennomslag og ved motstrid skal EMK P1-1 gå foran annen formell lov.<sup>106</sup> Protokollen er den eneste bestemmelsen i EMK-systemet som gir eksplisitt beskyttelse av rettigheters økonomiske karakter og som nevner uttrykket «juridiske personer».<sup>107</sup> I forholdet mellom P1-1 og Grunnloven §105 ser man at disse gjelder side om side. Grunnloven har et sterkere vern, mens P1-1 gir et bredere vern.

Eiendomsrettens beskyttelse lyder som følger:

«Every natural or legal person is entitled to the peaceful enjoyment of his possessions. No one shall be deprived of his possessions except in the public interest and subject to the conditions provided for by law and by the general principles of international law.

The preceding provisions shall not, however, in any way impair the right of a State to enforce such laws as it deems necessary to control the use of property in accordance with the general interest or to secure the payment of taxes or other contributions or penalties. »

Ordlyden «peaceful enjoyment of his possessions» handler om at enhver skal kunne nyte eiendommen sin i fred. Konesjonsteksten tolkes autonomt og har en vag ordlyd som presiseres gjennom praksis. Det er på det rene at «possessions» kan tolkes vidt slik at rettigheter som ligger fjernt fra den opprinnelige bruk også omfattes av eiendomsbegrepet.<sup>108</sup>

I sak ved Gasus Dossier og Fordertechnik GmbH mot Nederland ble det sagt følgende:

«The Court recalls that the notion "possessions" (in French: biens) in Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) has an autonomous meaning which is certainly not limited to ownership of physical goods: certain other rights and interests constituting assets can also be regarded as "property rights", and thus as "possessions", for the purposes of this provision. »

---

<sup>105</sup> Solheim 2010 side 15

<sup>106</sup> Menneskerettsloven §§ 3 og 2

<sup>107</sup> La Convention européenne des droits de l'homme (1999) se side 971.

<sup>108</sup> Rt. 2008 s.1747 (Hopendommen) avsnitt 41

## 6.1 De tre reglene

Vernet etter P1-1 er fremstilt ved hjelp av tre regler; prinsippregelen, avståelsesregelen og kontrollregelen. Denne tredelingen ble for første gang presisert i sak *Sporrong og Lönnroth mot Sverige* fra 1982<sup>109</sup> og er siden den gang lagt til grunn for senere praksis.

Første regel<sup>110</sup> er av universell karakter og pålegger staten en respekt for eiendomsretten. Prinsippregelens selvstendige betydning gir uttrykk for at enhver har rett til å nyte sin eiendom i fred. Eksempler på tiltak som må vurderes kan være konfiskering av løsøre uten lovgrunnlag eller ekspropriasjon som det tar for lang tid før blir gjennomført. Den andre reglen<sup>111</sup> sier videre at staten bare kan frata borgerne en eiendom dersom visse vilkår er oppfylt. Reglen forbyr avståelsen av eiendom og blir derfor kalt for avståelsesregelen, men den gir eksempelvis unntak for blant annet formell ekspropriasjon. Den tredje og siste reglen<sup>112</sup> blir kalt for kontrollregelen. Denne tilrettelegger og anerkjenner statens reguleringsbehov ved utøvelse av eiendomsretten. Den slår fast at staten har rett til å gi og håndheve lover som nødvendige for allmennhetens interesser, deriblant retten til å håndheve lover om betaling av skatter, osv.

I henhold til EMDs praksis bør reglene bli tolket i sammenheng med hverandre og det stilles et krav til proporsjonalitet eller forholdsmessighet. Elementer i hver enkelt regel har mye til felles og det bør foreligge en «fair balance» mellom mål og middel.<sup>113</sup> Avståelsesregelen og kontrollregelen uttrykker muligheten for statlig inngrep og disse må igjen tolkes i lys av generelle prinsipper etter prinsippregelen. Dette ble blant annet uttrykt i *James og andre mot Storbritannia* i 1986.<sup>114</sup>

«The three rules are not, however, "distinct" in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule. »

Av den grunn vil P1-1 som en helhet beskytte den private eiendomsretten, men det kan imidlertid være vanskelig å vite hvilke av de tre reglene et inngrep skal vurderes etter. I Hoffdommen<sup>115</sup> blir P1-1 sett på som en basis regel og en nødvendig forutsetning for videre saksgang.

---

<sup>109</sup> *Sporrong og Lönnroth mot Sverige*, Serie A 306 B avsnitt 59

<sup>110</sup> P1-1 første ledd første punktum

<sup>111</sup> P1-1 første ledd andre punktum

<sup>112</sup> P1-1 andre ledd

<sup>113</sup> *Sporrong og Lönnroth mot Sverige*, Serie A 306 B avsnitt 69

<sup>114</sup> *James og andre mot Storbritannia*, Application no. 8793/79

<sup>115</sup> Rt. 2006 side 1665

## 6.2 Vurdering av brudd

I spørsmålet om det foreligger brudd etter P1-1 har EMD klare retningslinjer.<sup>116</sup> Fremgangsmåten tar utgangspunkt i tre hovedspørsmål.<sup>117</sup> Foreligger det et inngrep? Hva er inngrepets art? Kan inngrepet rettfærdiggjøres? En slik tolkning er også blitt gjort av Høyesterett og det kommer frem i Sandholmdommen<sup>118</sup> avsnitt 89 at:

«Når man skal ta stilling til om bestemmelsen er krenket må det først undersøkes om det foreligger et inngrep («interference») i beskyttet interesse. Dersom det foreligger inngrep i noens «possessions», må det undersøkes om inngrepet har karakter av en avståelse («deprivation»), som skal vurderes etter første ledd andre punktum, eller en kontrollforanstaltning, som skal vurderes etter andre ledd. Hvis inngrepet verken har karakter av avståelse eller kontrollforanstaltning, må inngrepet vurderes i forhold til prinsippregelen, jf. Gauksdóttir, op.cit. side 278 og Lorenzen mfl., op.cit. side 769-770.»

Det første hovedspørsmålet tar stilling til om P1-1 kommer til anvendelse. Bestemmelsen har to vilkår som må bli oppfylt. For det første må klageren ha en eiendomsinteresse som omfattes av P1-1, noe som vil si at det må foreligge tolkning av konvensjonsteksten. Ordlyden «possessions» blir som nevnt tidligere tolket vidt slik at rettigheter fjernt fra opprinnelig bruk også inngår i begrepet.<sup>119</sup> I denne sammenheng er det ikke bare hvilke objekter eiendomsbegrepet omfatter, men også hvilke subjekter som nyter vern etter konvensjonen. Eiendomsvernet i P1-1 gjelder som nevnt bare fysiske og juridiske personer og kan ikke påropes av de offentlige myndighetene.<sup>120</sup> Dette kommer fram iblant annet EMK artikkel 34 som sier at klageretten er forbeholdt: «Any person, nongovernmental organisation or group of individuals». Formuleringen innebærer at staten og kommuner ikke har klagerett selv i tilfeller der de opptre for å ivareta egen eiendomsrett. Hovedspørsmålets andre vilkår er at det må foreligge et inngrep i den aktuelle eiendomsinteressen. Er det slik at inngrepet bryter med retten til å «kunne nyte sin egen eiendom i fred»? Vernet tar utgangspunkt i statens handlinger, men i noen tilfeller er det offentlige forpliktet til å sikre den private eiendomsretten. De økonomiske konsekvensene for klageren er et sentralt moment i vurderingen av inngrepet. Et godt eksempel er Gustafsson mot Sverige den 25 april 1996 der en fagforenings handling mot en uorganisert arbeidsgiver med sikte på å overtale han til å inngå tariffavtaler utgjorde et brudd på retten til eiendomsbeskyttelse.

---

<sup>116</sup> Lorenzen, et al., (2011) side 1229, Solheim (2013) side 299

<sup>117</sup> NOU 2013:11 – Festekontrakter og folkerett, kapittel 5

<sup>118</sup> Rt. 2005 side 607

<sup>119</sup> Rt. 2008 s.1747 (Hopendommen) avsnitt 41

<sup>120</sup> NOU 2013:11 – Festekontrakter og folkerett, side 26

Dersom de to vilkårene etter det første hovedspørsmålet blir oppfylt vil en måtte se på det neste spørsmålet, «hva er inngrepets art?». Spørsmålet ønsker å kartlegge hvilke regler inngrepet skal vurderes etter. I *Sporrong og Lønroth mot Sverige* fra 1982 ble det lagt til grunn tre spesifikke regler.<sup>121</sup> Hvilken regel som kommer til anvendelse, har nær sammenheng med hva slags type inngrep det er snakk om. EMD har ett enkelt utgangspunkt for hvordan regelvalget skal gjøres.<sup>122</sup> Vurderes inngrepet som en avståelse av eiendom må en ta hensyn til P1-1 første ledd andre punktum. Vurderes det derimot som kontrollforanstaltning skal det vurderes etter andre ledd. Er imidlertid inngrepet verken en avståelse eller kontroll vurderes det etter de generelle prinsippene i prinsippreglen.<sup>123</sup> I enkelte tilfeller vil det være vanskelig å plassere et inngrep i en bestemt kategori og det vil i et tvisttilfelle derfor bero på en konkret helhetsvurdering.

Det tredje og siste spørsmålet er om inngrepet kan rettferdiggjøres? I en undersøkelse om det innebærer et brudd av EMK P1-1 er det tre vilkår som må oppfylles. For det første sier minimumskrav at inngrepet må ha tilstrekkelig hjemmel i lov.<sup>124</sup> Det vil si at inngrepet må ha dekning i hjemmelsgrunnlaget og det stilles krav til en kvalitetskontroll av det nasjonale rettsgrunnlaget. Det ble for eksempel i dom den 30. mai 2000 ved *Carbonara og Ventura mot Italia* konkretisert at grunnlaget må være «tilstrekkelig, tilgjengelig og presist».<sup>125</sup> Videre må inngrepet forfølge et legitimt formål, «the public interest versus the general interest».<sup>126</sup> EMD har i sin praksis bevist at kretsen av formål som må anses som legitime er vid. I tillegg gis staten en bred skjønnsmargin ved vurdering av tiltakets nødvendighet og innhold. Det er spesielt i situasjoner ved implementering av det sosiale eller økonomiske aspektet de får mye spillerom. Tidligere praksis viser at domstolene respekterer myndighetenes vurdering av formålet, med mindre det er åpenbart at vurderingen er grunnløs.<sup>127</sup> Formålet med inngrepet har også en stor betydning for vurdering av siste vilkår som omhandler proporsjonaliteten mellom de samfunnsmessige hensyn, og som begrunner behovet for beskyttelse. Kravet til proporsjonalitet gjøres konkret og skal vurdere om klageren etter en helhetsvurdering må bære en individuell og urimeelig byrde.<sup>128</sup> Det gjøres en avveining mellom middelet som benyttes og målet som søkes realisert med tiltak fra staten.<sup>129</sup>

---

<sup>121</sup> Se avhandlingens punkt 5.1

<sup>122</sup> NOU 2013:11 – Festekontrakter og folkerett, side 26

<sup>123</sup> Lorenzen, et al., (2011) s. 1229, Solheim (2010) side 60

<sup>124</sup> *Iatridis mot Hellas* (Application no. 31107/96), §58, med flere

<sup>125</sup> *Carbonara og Ventura mot Italia* (Application no. 24638/94), Dom 30 mai 2000, avsnitt 64

<sup>126</sup> Regjeringen, 2018 – Eiendomsvern og EMK P1-1

<sup>127</sup> *Hutten-Czapska mot Polen* (Application no. 35014/97), Dom 19 juni 2006, avsnitt 166.

<sup>128</sup> EMD benytter ofte formuleringen «individual and excessive burden», se for eksempel sak mellom *Evaldsson og andre mot Sverige* (Application no. 75252/01), Dom 13 februar 2007, avsnitt 55

<sup>129</sup> NOU 2013:11 – Festekontrakter og folkerett, side 28

### 6.3 Kommer EMK P1-1 til anvendelse?

I avgjørelsen om EMK P1-1 kommer til anvendelse ved kreditorekstinksjon etter tinglyingsloven §23 må som nevnt to vilkår oppfylles. Det må foreligge beskyttet eiendomsinteresse etter P1-1 og det må foreligge et inngrep i interessen. En drøftelse av om vilkårene til den europeiske menneskerettighetskonvensjonen kommer til anvendelse ville vært en egen avhandling alene, men på bakgrunn av oppgavens omfang og problemstilling må jeg avgrense meg til å kort svare på spørsmålet om inngangsvilkårene til EMK P1-1 kommer til anvendelse ved kreditorekstinksjon. Etter dette går jeg videre inn på oppgavens problemstilling med risiko av manglende tinglysing.

Første vilkår tar for seg eiendomsbegrepet og det er på det rene at P1-1 beskytter eiendomsretten til fast eiendom, men er det slik at dette også gjelder for kreditorekstinksjon? Kreditorekstinksjon etter tinglyingsloven §23 gjelder «enhver rett som har til gjenstand en fast eiendom»<sup>130</sup> og begrepet er presisert til å kunne være eksisterende eiendom eller andre aktiva.

Det er særlig to problemstillinger som fremstår problematiske når erverver mister eiendomsretten ved kreditorekstinksjon; Når inntreffer eiendomsbeskyttelsen og innebærer kreditorekstinksjon at erverver ikke lenger har en beskyttelse?<sup>131</sup>

Eiendomsbeskyttelsen setter inn når det er utført en gjensidig avtale som kan utgjøre et rettsstiftende element.<sup>132</sup> Et eksempel på et slikt element kan være en kjøpekontrakt.<sup>133</sup> En kan videre stille spørsmål ved om det er overtakelsestidspunktet eller avtaletidspunktet som er kilden til når eiendomsbeskyttelsen inntreffer.<sup>134</sup> Jeg slutter meg til Stig Solheim sin påstand som sier at erverver allerede fra avtaletidspunktet har en forventning om eiendomsbeskyttelse. Dette blir begrunnet med at erverver også overtar risiko for inngrep fra myndighetene på det samme tidspunktet. En forutsetning for at denne beskyttelsen er gjeldende kommer imidlertid av at kjøpesummen er innbetalt i henhold til avtalen.

I Norge er det som nevnt ingen plikt til tinglysing eller fast registrering ved en eiendomsoverdragelse. EMD har heller ikke en slik praksis og Solheim viser til at menneskerettighetskonvensjonen i stedet for utforsker de reelle forholdene.<sup>135</sup> Dette betyr at ingen kan kreve at et erverv av fast eiendom skal tinglyses for at retten er beskyttet av EMK P1-1.

---

<sup>130</sup> Tinglyingsloven §12

<sup>131</sup> Andenæs 2009 side 247

<sup>132</sup> Ref. EMDs praksis

<sup>133</sup> Solheim 2010 side 172

<sup>134</sup> Solheim 2010 side 205 til 206

<sup>135</sup> Solheim 2010 side 192

En kjøpekontrakt og innbetalt kjøpesum er sterkt nok grunnlag for å gjøre beskyttelsen til P1-1 gjeldende, men er dette også tilfellet ved kreditorekstinksjon? Når en erverver mister retten til sin egen eiendom ved kreditorekstinksjon, vil en fortsatt ha beskyttet eiendomsinteresse etter P1-1? Svaret på dette spørsmålet er enkelt og greit ja, men det er under forutsetning av at ekstinksjonen vurderes som et ikke konvensjonsstridig inngrep. Noe som for eksempel kommer frem i saken Pye mot Storbritannia,<sup>136</sup> der klager tapte eiendomsinteressen, men likevel ble beskyttet av P1-1.<sup>137</sup>

Av den grunn kan man se at første vilkår er oppfylt, noe som betyr at eiendomsinteressen vil være beskyttet også ved kreditorekstinksjon etter tinglysingsloven §23. Videre må jeg dermed ta for meg andre vilkår. Er det slik at kreditorekstinksjon også innebærer et inngrep?

EMD har oppført en rekke forhold som kan utgjøre et inngrep.<sup>138</sup> Dette er blant annet ekspropriasjon, lovreguleringer eller andre vedtak som rådgighets innskrenker bruk av egen eiendom. Kreditorekstinksjon er imidlertid et privatrettslig forhold, så det må diskuteres hvor langt P1-1 strekker seg utenfor en allerede kjent beskyttelse mot statlige overgrep.<sup>139</sup> I sakene PE<sup>140</sup> og Lindheim<sup>141</sup> har man to eksempler der EMD har konkludert med at det var et inngrep i beskyttelsen selv om det er mellom private parter. Av den grunn kan jeg slå fast at kreditorekstinksjon etter tinglysingsloven kan ansees som et inngrep ihht kjent rettspraksis.

Konklusjonen blir dermed at inngangsvilkårene til EMK P1-1 normalt vil komme til anvendelse når man har kreditorekstinksjon etter tinglysingsloven §23. Likevel vil en måtte se på hvert enkelt tilfelle for å vurdere videre om en har et brudd etter den europeiske menneskerettighetskonvensjonen. Dette gjøres ved hjelp av de tre reglene og er en omfattende drøftelse som jeg også har kort forklart under avhandlingens punkt 9.1. og 9.2. For avhandlingens sin del virker en videre drøftelse av P1-1 irrelevant og jeg hopper nå videre inn på oppgavens problemstilling med utgangspunkt i faktum som er kommet fram underveis.

*Hva er risikoen av manglende tinglysing ved erverv av fast eiendom? Kan en lovbestemt tinglysingsplikt være den beste fremtidige løsning? Hva skal til for å innføre en slik plikt?*

---

<sup>136</sup> J.A. Pye Ltd. mot Storbritannia (Application no. 44302/02)

<sup>137</sup> Solheim 2010 side 172-173

<sup>138</sup> Solheim 2010 side 61

<sup>139</sup> Solheim 2010 side 65

<sup>140</sup> J.A. Pye Ltd. mot Storbritannia (Application no. 44302/02) – Avsnitt 63

<sup>141</sup> Lindheim og andre mot Norge (Application no. 13221/08) – Avsnitt 59

## 7. Risiko av manglende tinglysing

Samfunnet bruker mye tid og ressurser på å ha en ordning for hvordan tinglysningsprosessen skal foregå, allikevel er det ingen lovbestemt tinglysningsplikt i Norge. Enhver person står fritt til å velge om de vil tinglyse sine rettsstiftelser, men man kan jo undres hvorfor det åpnes opp for fritak når man har et velfungerende system? Hva er egentlig risikoen av manglende tinglysing?

### 7.1 Ulike grunner til å ikke tinglyse

Det kan være flere årsaker til at rettsstiftelser ikke tinglyses, og jeg skal i dette punktet gi noen eksempler og presentere tre ulike grupper av tilfeller der jeg også ser på mulige konsekvenser. Man har tilfeller der erverver kunne ha tinglyst, men ikke gjort det. Man har tilfeller der manglende tinglysing skyldes forhold utenfor erververs kontroll eller så har man også tilfeller hvor tinglysingen rett og slett er foretatt for sent.

#### 7.1.1 Tilfeller der erververen har kunnet tinglyse

I tilfeller der erververen har kunnet tinglyse sine rettsstiftelser, men av en eller annen grunn ikke gjort det så kan det være flere årsaker til at tinglysingen ikke er blitt foretatt. Dette kan både være bevisst valg som erverver har gjort, men også noe som erverver kanskje ikke er klar over. Først og fremst har man situasjoner der erververe bevisst unngår tinglysing for å spare penger<sup>142</sup> eller slippe unna konsesjon/ odelsløsningssak.<sup>143</sup> Erverver kan for eksempel utsette overskjøtingen fram til neste salg. Det er spesielt i slike tilfeller man vil stille spørsmål til om overdragelsen er beskyttelsesverdig ettersom erverver selv har valgt å omgå reglene for egen vinning.

Et annet eksempel hvor også erverver bevisst velger å unngå tinglysing kan være i de tilfeller partene ikke ønsker publisitet om overdragelsen.<sup>144</sup> Som nevnt under avhandlingens punkt. 8.2 er grunnboen åpen for allmennheten slik at alle og enhver vil kunne finne informasjon om en bestemt eiendomsoverdragelse som er tinglyst. Dette vil si at for eksempel kjendiser som kjøper seg en ny bolig ønsker kanskje å unngå tinglysing i et forsøk på å unngå medieomtale om deres nye eiendom.

På den andre siden har du tilfeller der erverver kanskje i mangel på kunnskap har problemer med å opprette eller få signert de nødvendige dokumentene som kreves av Statens Kartverk, det kan også tenkes at denne personen ser det som unødvendig med tinglysing blant nærstående fordi de tenker at de kjenner denne personen så godt.

---

<sup>142</sup> Unngår dokumentavgift, tinglysningsgebyr og evt annen skatt

<sup>143</sup> Falkanger 1990 side. 485

<sup>144</sup> Brækhus 1998 side. 44

### 7.1.2 Tilfeller som skyldes forhold utenfor erververens kontroll

Den andre gruppen av tilfeller er der manglende tinglysning skyldes forhold utenfor erververens egen kontroll. Dette kan for eksempel være på bakgrunn av forhold som manglende konsesjon, feil i utstedelse av et skjøte, feil hos kontofører eller at erverver som selskap ikke er i enhetsregisteret.

Et første eksempel på tilfelle utenfor erververs kontroll er når eiendom omfattes av hovedregelen i konsesjonsloven §2 første ledd og at dette stopper opp prosessen med tinglysing.

Konsesjonsloven §2 sitt første ledd sier følgende: «Med de unntak som følger av loven, kan fast eiendom ikke erverves uten tillatelse av kongen (konsesjon). Kongens myndighet kan overføres til kommunen»

Det offentlige fører kontroll ved erverv av fast eiendom og formålet er og regulerer og kontrollere omsetning for å verne om arealer med hensyn til bosetning, miljø, utbygningsgrunn, landbruk, osv. Alle eiendommer som er omfattet av konsesjonsloven kan ikke tinglyses uten at konsesjon er gitt.<sup>145</sup> Det finnes imidlertid flere unntak fra hovedreglene, men erverver vil likevel i flere situasjoner måtte vente på konsesjonsbehandling før eiendommen kan tinglyses.<sup>146</sup> Selv om dette er forhold utenfor erververs kontroll, løper det likevel en risiko. I Rt. 2002 s. 1484 blir en eiendom først tinglyst til kjøper to år etter overdragelsen, og i løpet av denne perioden er det blitt tinglyst ett utlegg på eiendommen tilhørende selger. Her konkluderer retten med at kjøper må respektere utlegget siden eiendommen ikke var tinglyst over på ny eier.<sup>147</sup>

Et annet eksempel er hvis selger har gjort feil i forbindelse med utstedelse av skjøtet der de for eksempel har glemt å legge til en matrikkelenhet. En slik situasjon finner man i LB 1999 side 389 det et eiendomsselskap har solgt flere seksjoner i en firemannsbolig, men har gjort feil med matriklene på skjøtet. Det hadde seg nemlig slik at arealene lå på to forskjellige gårds- og bruksnummer, og dette vil senere gi en uheldig konsekvens for kjøperne. I forbindelse med salget viser det seg at selskapet glemmer å føre opp begge matrikkelenheten på skjøtet og seksjonene blir bare tinglyst på den ene matrikkelenheten. Når selskapet så kort tid senere ble konkurs og feilen ikke var rettet kunne konkursboet ta beslag i den delen av ervervet som selskapet hadde uteglemt. Kjøperne krevde at dette ble sett på som en tinglysingsfeil etter tinglysingsloven §18, men fikk ikke medhold<sup>148</sup>

---

<sup>145</sup> Konsesjonsloven §15

<sup>146</sup> Berg & Bråthen-Otterbech, 2009 side 154-155

<sup>147</sup> Kjæremålsutvalget fant at hensynet til klare regler tilsa at kjøperen måtte respektere utlegget, jf tinglysingsloven § 20 første ledd, jf § 21 første ledd

<sup>148</sup> Tinglysingsloven §18 – går ikke som en uriktig innføring



Et tredje eksempel er at erverver blir hindret i å tinglyse fordi han/hun ikke er registrert i enhetsregisteret.<sup>149</sup>

Et fjerde eksempel er når det har skjedd feil fra kontoførers side. Hvis man tar utgangspunkt i Momentum dommen<sup>150</sup> så handlet dette om en situasjon der nye aksjer ble registrert i verdipapirsentralen på samme konto som aksjonærens tidligere aksjer som igjen var pantsatt banken. Årsaken til manglende rettsvern for aksjekjøpet skyldtes rettstridig atferd fra kontofører og Høyesterett kom frem til at konkursboet ek스팅verte ervervet. Banken ble også holdt erstatningsansvarlig overfor aksjekjøperen<sup>151</sup>. I utgangspunktet ville en slik situasjon gi erstatning etter tinglysingsloven §35, men kreditorekstinksjon vil som regel medføre en ulempe for erverver og bør unngås om det er mulig.

### 7.1.3 Tilfeller der det er tinglyst for sent

Siste gruppe av tilfeller omhandler situasjoner der man er for sent ute med å tinglyse sitt erverk.

Tinglysingsloven §23 sier følgende: «for at en rett som er stiftet ved avtale, skal kunne stå seg overfor konkurs, må rettsstiftelsen utenfor de tilfeller som er nevnt i §21 tredje ledd og §22, være registrert senes dagen før konkursåpningen.» Bestemmelsen slår fast at den avtalebestemte rettigheten må være tinglyst før konkursåpningen og lovteksten viser til retter «stiftet ved avtale», men gjelder også alle andre frivillige stiftede retter<sup>152</sup>

Ordlyden gjør virkeområdet mindre utstrakt enn tinglysingsloven §20 som tar for seg «alle rettserverv», men vil likevel gjelde enhver rett som har «fast eiendom til gjenstand»<sup>153</sup> noe som vil både omfatte eiendomsretten og de begrensede rettighetene.<sup>154</sup> I henhold til tinglysingsloven §7 første ledd anses en rett som «innført i dagboken» den dagen dokumentet kom inn for tinglysing, og en rett som kommer senere enn dette vil ikke «stå seg» ovenfor boet. Dette betyr at man ikke trenger å ta hensyn til en rettighet som er tinglyst for sent ved realisjon av eiendommen.

Det avgjørende tidspunktet i bestemmelsen er «konkursåpningen», og dette er den dagen retten gir kjennelse om at det skal åpnes for konkurs jfr. dekningsloven §1-4 tredje ledd. En godtroende tredje mann eller kreditor vil derfor måtte tinglyse sitt rettserverv tidsnok og til forskjell fra andre ekstinksjonstilfeller må ikke konkursboet tinglyse sitt beslag. Konkursåpningen vil i henhold til konkursloven §79 annet ledd tinglyses i grunnboken, men dette er bare en formforskrift. Om en rett blir tinglyst mellom konkursåpning og registreringen av denne må det uansett vike for konkursboet.

---

<sup>149</sup> Røsæg 2010 side. 255

<sup>150</sup> Rt 1997 s. 1050

<sup>151</sup> Rt 1993 s.1464

<sup>152</sup> NOU 1982:17 ny tinglysingslov side. 152 og Rt 2008 s. 586, avsnitt 34

<sup>153</sup> Tinglysingsloven §12

<sup>154</sup> Andenæs 2009 side 247

## 7.2 Rettsvern-lignende vilkår

Det er som nevnt over mange forskjellige grunner til at rettsstiftelser ikke blir tinglyst.

Eksemplene i punkt 7.1 er et lite utvalg av situasjoner som kan oppstå, men som alle medførte ulike konsekvenser for partene. Likevel er det flere personer som med viten og vilje prøver å unngå tinglysing, og som prøver å finne løsninger for å omgå systemet. Det finnes flere metoder for å skaffe seg «rettsvern-lignende vilkår» der en dropper tinglysing av hjemmelsovergang. Blant de mest kjente metodene finner man generalfullmakter, hjemmelselskaper, fusjon og fisjoner av selskaper og sikringsobligasjoner. Disse metodene blir i flere tilfeller brukt av profesjonelle aktører i et forsøk på å droppe tinglysing, men samtidig også unngå konsekvensene dette vil kunne ha i senere tid.

En generalfullmakt vil sikre kjøper den rettslige disposisjonsretten over eiendommen.<sup>155</sup> Fullmakten vil være ugjenkallelig og tidsbegrenset, samt inneholde opplysninger som gir erverver enhver rettslig beføyelse over eiendommen han har kjøpt uten at det blir gjort en tinglysing. Et hjemmelselskap<sup>156</sup> er et spesielt foretak som er opprettet i den funksjon at de skal ha hjemmel til en fast eiendom, men uten å være reell eier. Dermed vil man ved salg både kunne overføre selskapet og eiendommen uten å foreta en tinglysing. Fusjon (sammenslåing) og fisjon (oppdeling) er en strukturendring av selskaper som gjør at man slipper å tinglyse eiendommen over på ny eier. Til slutt så har man sikringsobligasjoner som kanskje er den mest vanlige løsningen og som er et midlertidig pantedokument som tinglyses på en solgt eiendom. Pantet er oftest på størrelse med kjøpesummen og vil som regel inneholde en urådighetserklæring som gir kontroll over heftelser i eiendommen.<sup>157</sup> Dermed må alle som ønsker å tinglyse en rett bak urådigheten måtte anskaffe et samtykke fra innehaveren i original form som sendes med dokumentet de skal tinglyse eller vente til urådigheten er slettet. Og går selger konkurs vil også pantet sikre at erverver får kjøpesummen tilbake.

Dermed kommer vi tilbake til innledningen sitt spørsmål: Gir alle de ulike alternativene en reell trygghet? Og hva er den eventuelle risikoen og konsekvensen for kjøper av å droppe tinglysing? I henhold til tinglysingsloven skal rettigheter etter hovedregelen tinglyses for å få rettsvern, så hvordan vil de ulike løsningene kunne gi en beskyttelse? I hvilken grad vil disse stå seg ovenfor en konkurs etter tinglysingsloven §23? Hvis jeg da tar for meg sikringsobligasjonen, hva er betydningen av å være beskyttet av denne?

---

<sup>155</sup> Norges Eiendomsmeglerforbund, 2015 - Generalfullmakter

<sup>156</sup> Estate nyheter, 2008

<sup>157</sup> Med noen unntak, for eksempel utleggsforretninger vil kunne tinglyses uavhengig av om det er en sikring i eiendommen.

### 7.3 Betydningen av å være beskyttet av sikringsobligasjon

Hvilken betydning tinglysningsloven §23 har avhenger av om eiendommen er sikret ved hjelp av en sikringsobligasjon også kjent som et pantedokument med urådighet. En slik rettsstiftelse brukes typisk av eiendomsmeglere eller advokater som sitter som mellommenn ved eiendomstransaksjoner, men det blir også benyttet av profesjonelle aktører som for eksempel flipper eiendom.<sup>158</sup>

Erverver vil i mangel på en sikringsobligasjon risikere å innbetale full kjøpesum for et objekt uten å få det de har kjøpt. Dette kan skje i den situasjonen hvor selgeren går konkurs før hjemmel er endret på ny eier, og da vil både kjøpesummen og eiendommen inngå i selgers konkursbo.<sup>159</sup> I henhold til dekningsloven §7-3 er det konkursboet selv som bestemmer om det vil tre inn i avtalen. Er det slik at konkursboet trer inn i avtalen vil kjøperen få krav på den prosentvise dekingen (dividende) til eiendommens verdi etter dekningsloven §6-4 og det vil si at han vil måtte betale hele kjøpesum på ny for å få eiendommen han i utgangspunktet har kjøpt. Er det imidlertid slik at konkursboet ikke trer inn i avtalen vil kjøper kunne heve avtalen slik at også han får et krav i boet etter dekningsloven §7-7. Kjøperen vil da i tillegg kunne kreve erstatning for det tapet han lider ved at konkursboet ikke trer inn i avtalen etter dekningsloven §7-8.<sup>160</sup>

Er det imidlertid tinglyst en sikringsobligasjon med urådighetserklæring i eiendommen vil denne hindre at selgeren disponerer rettslig over eiendommen uten et samtykke fra rettighetshaver.<sup>161</sup> Er det slik at selger ønsker å ta opp mer lån med sikkerhet i eiendommen vil det kreve at kreditor får godkjenning. Unntaket er i de tilfeller selger får utlegg eller går konkurs og da vil objektet inngå i konkursboet uavhengig av sikringen. Den store forskjellen fra en situasjon uten sikring er imidlertid at pantedokumentet med urådighet vil gjøre at erverver har krav på å få kjøpesummen tilbake. Dette følger av rettspraksis og Rt. 2008 side 586<sup>162</sup> som slår fast følgende:

«Tinglysningsloven §23 begrenser seg til å fastslå at tinglysing er nødvendig for at ervervet skal kunne stå seg, men boet må respektere alle tinglyste heftelser påheftet eiendommen inntil dagen før konkursåpningen»

Av dette forstår man at sikringsobligasjonen bare sikrer kjøpesummen tilbake til erverver. Eiendomsretten vil likevel gå tapt og ekstingveres.

---

<sup>158</sup> Falkanger, Tingsrett, 7. utgave, Oslo 2013 s. 195

<sup>159</sup> Falkanger & Falkanger, 2007, side 618

<sup>160</sup> Falkanger & Falkanger, 2007, side 619

<sup>161</sup> Falkanger, Tingsrett, 7. utgave, Oslo 2013 s. 209

<sup>162</sup> Rt.2008 side. 586 avsnitt 37

I notardommen<sup>163</sup> fikk man igjen testet rettspraksisen rundt en sikringsobligasjon. Dommen omhandlet et krav om erstatning mot en eiendomsmegler som hadde klart å slette sikringen før hjemmel var gått over på erverver. Dette medførte at selgers konkursbo ekstingverte eiendomsretten og erverver sto der igjen uten eiendom eller penger. For å gi en enkel oversikt så var det snakk om en in blanco sak der erverver hadde fått utstedt tomme skjøter som det så er meningen at skal tinglyses direkte på en ny kjøper. Hele formålet med en slik gang er at man hopper over en hjemmelsovergang slik at erverver unngår dokumentavgift og får økt fortjeneste av å flippe eiendommer. Retten kom frem til at megler måtte bli erstatningsansvarlig for deres feil, men valgte likevel å redusere kravet og med det gi kjøper en smekk siden det bevisst hadde tatt en risiko for å unngå skatt til staten.<sup>164</sup>

Uttalelsen var følgende:

«Det som kan tale for at det i dette tilfellet er rimelig å sette ned erstatningen, er den risikoen som generelt er forbundet med den løsningen erverver her etablerte med hensyn til hjemmelsoverføring fra selger. De betalte kjøpesummen og gjorde investeringer i seksjonene ved videreutviklingen fra næring til bolig samtidig som de lot selger beholde hjemmelen. (...) De har med andre ord bevisst tatt en risiko ved arrangementet. (...) Jeg finner det rimelig, siden tapet har sammenheng med denne noe irregulære løsningen av hjemmelsoverføringen fra selger, at det gis et visst fradrag i erstatningen etter reglene om skadelidtes medvirkning i den del av erstatningen som refererer seg til seksjonens verdi ut over kjøpesummen. Hovedtyngden av ansvaret må imidlertid bæres av meglersiden, og jeg finner at fradraget passende bør utgjøre en tredjedel»<sup>165</sup>

Oppsummert kan man derfor si at funksjonen av en sikringsobligasjon er sentral om kjøper har betalt inn kjøpesum og vil være trygg på å få denne tilbake, men det er imidlertid en stor ulempe å miste eiendomsretten. Hvis man hopper over tinglysing og lar eiendommen stå på selger er det en sjanse at ting går galt og den risikoen har man selv valgt å utsette seg for. Dette leder igjen tilbake til spørsmålet er det virkelig verdt å ta risikoen ved å droppe tinglysing? Tinglysing er det eneste som kan sikre deg helt mot kreditorekstinksjon og retten er tydelig på at ethvert forsøk på å unngå systemet vil ikke akkurat hjelpe deg i en tvist. Så selv om sikringsobligasjonen eller et av de andre «rettsvern-lignende» metodene vil kunne gi deg noe sikkerhet vil man aldri kunne trygt komme i en rettsak og si at det holder om man har unndratt seg systemet med tinglysing.

---

<sup>163</sup> Rt. 2012 s. 335

<sup>164</sup> Se dommen avsnitt 112

<sup>165</sup> Rt. 2012 s. 335 avsnitt 112-113

## 7.4 Forusstranda-dommen

Blant de nyere dommene vi har til temaet finner vi Forusstranda-dommen som er sentral i drøftelsen av rettsvernkontinuitet<sup>166</sup>.

Dommen sto mellom Forusstranda Næringspark AS mot Sønnichsen AS sitt konkursbo, og omhandler en situasjon der et selskap overførte en del av sine faste eiendommen til et datterselskap (fisjon) for så å overdra eiendommen videre til en tredjepart. Erverver valgte å droppe tinglysning av alle overdragelsene i et forsøk på å spare dokumentavgift og det som skjedde var at morselskapet gikk konkurs. Dermed manglet erverver rettsvern overfor konkursboet til den opprinnelige overdragende og eiendommene ble dratt inn i konkursboet. Det må også nevnes at Sønnichsen noen år tidligere hadde foretatt en rekke selskapsrettslige endringer. Sakens rettslige spørsmål er hvorvidt en eiendomsoverføring ved fisjon er å regne som en «rett stiftet ved avtale» etter tinglysingsloven §23 første ledd, første punktum. Rettens hovedproblemstilling ble videre å belyse omfanget av konkursboets beslagsrett og om tidligere fusjon mellom Sønreal AS og Sønnichsen AS hadde betydning for saken. Bestemmelsen til §23 sier at en «rett stiftet ved avtale» må være registrert i grunnboka for å kunne stå seg overfor konkurs, og hvis fisjon sees på som en slik rett betyr dette at denne må tinglyses for å ha kreditorvern.<sup>167</sup>

Ser man på resultatet av de tidligere instansene fra 2014 og 2015 fant både Stavanger Tingrett<sup>168</sup> og Gulating Lagmannsrett<sup>169</sup> det naturlig å tolke at en «rett stiftet ved avtale» måtte forstås som enhver frivillig rettsstiftelse noe som også gjorde at fisjon måtte være omfattet i bestemmelsen §23. Dermed ville erverver måtte ha tinglyst eiendomsoverdragelsen for å ha rettsvern overfor konkursboet. Videre så også begge instanser at det var tinglysingsloven §23 som måtte bli avgjørende i sakens andre spørsmål om selskapets tidligere endringer medførte at et beslag var utelukket. Tingsretten la avgjørende vekt på vernet mot kreditorsvik og forholdt seg til at rettsvernsreglene er absolutte. De mente derfor at konkursboet skulle få fullt medhold. Lagmannsretten var for så vidt enig, men dro den videre og så på forskjellene mellom fisjon og fusjon av selskapene. Her kom de frem til at en tidligere fusjon er i motsetning til fisjon en helhetlig overdragelse av alle rettigheter og dermed ble også dette spørsmålet uten betydning for sakens konklusjon. De kom dermed også fram til at konkursboet måtte få medhold. Forusstranda Næringspark AS anket saken til Høyesterett fordi selskapet mente at rettsanvendelsen var feil.

---

<sup>166</sup> HR 2017-33-A

<sup>167</sup> Viser tilbake til avhandlingens kapittel 5

<sup>168</sup> TSTAV-2014-105235

<sup>169</sup> LG-2015-49401

Den 5 januar 2017 ble Forusstranda-dommen avsagt i Høyesterett og i likhet med tingretten og lagmannsretten var det første spørsmålet om en eiendomsoverføring ved fisjon er å regne som en «rett stiftet ved avtale» etter tinglysingsloven §23 første ledd, første punktum.

Høyesterett sin vurdering er at det ikke foreligger noen lovbestemt definisjon av avtalebegrepet. De anser at avtale er en gjensidig disposisjon som kobler to parter sammen, og her refererer de til juridisk litteratur.<sup>170</sup> I ettertid kan det imidlertid diskuteres hvorvidt juridisk faglitteratur blir en for snever henvisning, og at de heller burde tatt utgangspunkt i avtaleloven ettersom denne i større grad vil være forankret i systemhensyn, men dette ville nok uansett ikke endret utslaget til saken.<sup>171</sup>

I tråd med de avtalerettslige prinsippene utalte retten at det ikke kan oppstilles spesifikke formkrav for at en avtale skal foreligge og de avviste i en enkelt setning at forarbeidene til tinglysingsloven vil kunne avklare hvordan begrepet skal kunne forstås.

«Forarbeidene til tinglysingsloven avklarer ikke hvordan begrepet «avtale» skal forstås. Derimot gir innholdet i annen lovgivning etter mitt syn vesentlige holdepunkter for forståelsen.»<sup>172</sup>

Dette medførte at retten trakk paralleller til annen lovgivning som har flere likhetstrekk med tinglysingslovens regler ved redegjørelsen av §23. Marthinussen skriver i «tredjemannsproblemene» side 228 «at siden retten benytter seg av annen lovgivning for å tolke innholdet til §23 får man en helhetlig tilnærming til rettsanvendelsen med mindre rom for subjektive oppfatninger. Siden det er en klar sammenheng mellom reglene som er ment å beskytte de samme interessene får man også en større forutsigbarhet i rettsanvendelsen.»<sup>173</sup>

Det kommer frem at både sjøloven §25 og luftfartsloven §3-31 første ledd, første punktum benytter formuleringen «frivillig stiftet rett» og disse må være registrert i de aktuelle registrene senest dagen før en konkursåpning for at det skal oppnås rettsvern. Borettslagsloven §3-31 stiller også tinglysing som et vilkår for rettsvern og denne bestemmelsen tilsier at rettighetene på samme måte som for fast eiendom er vernet gjennom innføring i grunnboka.<sup>174</sup> Til forskjell fra tinglysingsloven benytter bestemmelsene uttrykket «frivillig stiftet rett» og ikke «avtale», men det er naturlig å da tolke «avtale» utvidende. Ser man også på det faktum at disse bestemmelsene er nyere enn tinglysingsloven blir det mindre betenkelig å betrakte «avtale» etter tinglysingsloven §23 utvidende.

---

<sup>170</sup> HR 2017-33-A avsnitt 36 og Giertsen 2012, side 1

<sup>171</sup> Se Lov 31. mai 1918 nr. 4 om avslutning av avtaler

<sup>172</sup> HR 2017-33-A avsnitt 37

<sup>173</sup> Marthinussen, 2016

<sup>174</sup> HR 2017-33-A avsnitt 38

Det ble videre vist til Dorian Grey dommen<sup>175</sup>. Dorian Grey omhandlet et skip som tok fyr i 1994 der det oppstod en tvist som gjelder krav om verdi på et kondemnert skip. Høyesterett måtte her ta stilling til om ervervet av eiendomsretten til skipet hadde kreditorvern overfor konkursboet. Siden disposisjonen ikke var registret i registeret var det konkursboet som vant fram og i både lovforarbeider og rettspraksis er standpunktet at en «frivillig stiftet rett» kan likestilles med en «rett stiftet ved avtale».<sup>176</sup> Rettspraksisen benyttes for å understøtte at tinglygingsloven §23 skal stå i harmoni med for eksempel sjøloven §25.

Det bakenforliggende formålet med tinglysing er å unngå kreditorsvik samtidig som man øker notoriteten og publisiteten<sup>177</sup> til en rettsstiftelse og dette begrunner hvorfor regelverket må være strengt.<sup>178</sup> Det at da Forusstranda Næringspark på sin side<sup>179</sup> mener at fisjon ikke er omfattet av avtalebegrepet etter loven §23 og at de hadde sikret høy grad av notoritet gjennom de disposisjonene som ble foretatt virker for meg vagt. Retten sier følgende:

«Jeg er ikke enig i dette. Riktignok sikrer reglene om fisjon, i første rekke reglene i aksjeloven og regnskapsreglene, notoritet om blant annet selskapsbeslutninger og om de grunnleggende økonomiske virkningene av fisjonen. For forholdet til tinglygingsloven § 23 er det imidlertid vesentlig at det ikke gjelder noe krav om identifikasjon av den enkelte eiendom som omfattes av en fisjon, i selskapsbeslutninger eller i offentlig tilgjengelige regnskaper.» (...) Jeg kan imidlertid ikke se at forholdene ved en fisjon i denne sammenheng skiller seg vesentlig fra forholdene ved andre frivillige eiendomsoverdragelser. Som påpekt gjelder kravet om tinglysing selv om det i det enkelte tilfellet ikke er tvil om hvilke disposisjoner som er foretatt.<sup>180</sup>

Dette viser igjen at rettsvernsreglene gjelder absolutt, og det er ingen rom for vurdering av reglene. Selv om notoritet er ivaretatt på en annen måte enn gjennom tinglysing åpner ikke paragrafen opp for unntak.<sup>181</sup> Det er generelt stor forsiktighet knyttet til å tolke ordlyder innskrenkende og utsagnene til Høyesterett gjør at man også bør diskutere om det bør utvises lignende forsiktighet rundt å ha en utvidende tolkning av ordlyden til bestemmelsene.<sup>182</sup>

---

<sup>175</sup> Rt. 1998 side 268

<sup>176</sup> HR 2017-33-A avsnitt 39

<sup>177</sup> Viser tilbake til avhandlingens punkt 5.1 og 5.2

<sup>178</sup> HR 2017-33-A avsnitt 40

<sup>179</sup> HR 2017-33-A avsnitt 41

<sup>180</sup> HR 2017-33-A avsnitt 42 og 43

<sup>181</sup> Viser tilbake til drøftelse i avhandlingens punkt 5.3

<sup>182</sup> Andenæs, Konkurs, 2009 side 246

For sakens første spørsmål kom Høyesterett frem til følgende konklusjon:

Jeg er etter dette kommet til at overføring ved fisjon omfattes av begrepet «rett som er stiftet ved avtale» i tinglysningsloven § 23 første ledd første punktum. Partene er enige om at med denne forståelsen av loven faller tre av eiendommene som saken gjelder, gnr. 7, 308 og 322, inn under konkursbeslaget.<sup>183</sup>

For sakens andre spørsmål om hvorvidt de to øvrige eiendommene skal tas med i konkursboet ble også konklusjonen at Forusstranda Næringspark heller ikke har rettsvern på grunnlag av selvstendig rettsvernshevd.<sup>184</sup> Av den grunn ble anken enstemmig forkastet og Sønnichsen AS sitt konkursbo har vunnet saken og vil heller ikke måtte dekke sine egne sakskostnader ihht tvisteloven §20-2 første ledd. Høyesterett fant ingen grunn til å benytte seg av unntaket etter tvisteloven §20-2 tredje ledd til å fravike hovedregelen om at den tapende part betaler sakens kostnader.

#### 7.4.1 Hvilken betydning har dommen for fremtidig praksis i næringslivet?

Dommen synliggjør at det å unnlate tinglysing er en høyest reell risiko, og er noe som eiendomsbransjen bør være meget bevisst på i framtiden. Når en eiendoms-kjøper unnlater å tinglyse kan konsekvensen bli stor dersom hjemmelshaver går konkurs. Høyesterett får som flere ganger tidligere fastslått at ekstinksjonsreglene gjelder absolutt og at det ikke åpnes opp for unntak. Førstvoterende uttaler følgende: «Er det slik at en rett ikke er tinglyst, går den inn i konkursboet selv om notoritet kan synes å være sikret på en annen måte. For eksempel gjennom fremleggelse av avtaledokumenter». Rettsvern gis kun ved tinglysing. Man kan også merke seg at det ikke er noen foreldelsesfrister for når konkursboet kan benytte seg av rettsvernsreglene.

Dette er et varsku til alle aktørene i bransjen som har droppet tinglysing av sine eiendomskjøp for å spare seg for dokumentavgiften. «Til tross for at det ikke er tvilsomt at overføringer faktisk har skjedd, yter ikke kjøper vern mot tidligere eiers kreditorer.»<sup>185</sup> Bruken av dokumenter som gir dem «rettsverns lignende vilkår» skal man være varsomme med å stole på. Dommen bekrefter at tinglysing av eiendomskjøpet er det eneste som vil gi kjøper full beskyttelse for sitt erverv og dokumentavgiften på 2,5% kan derfor sees på som en billig forsikringspremie.

---

<sup>183</sup> HR 2017-33-A avsnitt 44

<sup>184</sup> HR 2017-33-A avsnitt 44-64

<sup>185</sup> Estatenyheter, 2017



## 8. Dokumentavgiften

En av hovedårsakene til at aktører unngår tinglysing er for å slippe unna dokumentavgiften. Ved at det ikke er noen lovbestemt tinglysningsplikt i Norge utsetter flere overskjøtingen av eiendom for å slippe unna gebyret.<sup>186</sup>

### 8.1 Historikk

Dokumentavgiften er en av våre eldste særavgifter og var tidligere kjent som «stempelavgiften». Før 1970 hadde avgiftsbestemmelsene et svært uoversiktlig og komplisert regelverk og det var spredt mellom en rekke forskjellige lover.<sup>187</sup> Lovgivningen var med dette umoderne og det var dessuten en rekke unntak fra avgiftsplikten. I 1973 ble det derfor opprettet et utvalg som skulle gjennomgå avgiften, og med lov 12 desember 1975 ble regelverket endret. Det viktigste med de nye bestemmelsene var å fjerne fritaksordningene samtidig som det skulle etableres et oversiktlig og kontrollerbart system. Navnet «stempelavgift» ble også endret til dagens «dokumentavgift»

### 8.2 Avgiftspliktens omfang

Regelverket til avgiftsplikten følger av dokumentavgiftsloven. Bestemmelsene for dokumenter som gjelder rettigheter av fast eiendom er inntatt i dokumentavgiftsloven kapittel 2. Ved overføring av hjemmel i fast eiendom utløses<sup>188</sup>, dokumentavgift, jfr. dokumentavgiftsloven §6. Plikten til å betale utløses av tinglysing og ikke overføring av eiendomsrett. Utover dette gir loven en begrenset veiledning og nærmere retningslinjer finner man i avgiftsvedtaket §1. Avgiften vedtas av Stortinget i et årlig avgiftsvedtak om dokumentavgift, og i tråd med vedtaket i §1 og dokumentavgiftsloven §7 skal det betales en avgift pålydende 2,5% av kjøpesummen.

Ettersom avgiftsplikten er knyttet til tinglysningsplikten blir det sentralt å forstå hvilke vilkår som må være oppfylt. I forarbeidene står det at dokumentavgiften må avgjøres etter en fortolkning av dokumentet sett i sammenheng med tinglysningsloven §14.<sup>189</sup> Etter dette forstår man at tinglysningsloven §14 må sees i sammenheng med avgiftsvedtaket §1. Et skjøte er et vanlig eksempel på et dokument som overfører eiendomsretten fra en part til en annen.

«For at et dokument skal gi grunnbokshjemmel, må det enten gi uttrykk for et ubetinget eiendomserverv, eller være tinglyst bevis for eller være en vitterlig kjensgjerning at den betingelse som ervervet er gjort betinget av, er oppfylt»

---

<sup>186</sup> Se punkt 7.1. – hvorfor droppe tinglysing?

<sup>187</sup> «Lov om stemplet papir fra 9 august 1839» & «Lov om stempelavgift av dokumenter fra 22 juni 1929»

<sup>188</sup> Unntak, se punkt 10 om dokumentavgiften

<sup>189</sup> Ot.prp.nr 11 (1975-76) side 6

### 8.3 Næringslivets tilpasninger til regelverket

Dokumentavgiften møter mye motstand fra næringslivet og en av de mest sentrale årsakene er at den ikke utgjør noen form for betaling for tjenester fra det offentlige. Avgiften har kun ett fiskalt formål nemlig å skape inntekter til statskassen<sup>190</sup>. Det eneste som kanskje kan forsvare størrelsen på avgiften er erstatningsreglene etter tinglysningsloven §35<sup>191</sup>. Reglen vil under noen betingelser gi de som lider et uforskyldt tap grunnet tinglysningsfeil krav på godtgjøring fra staten. Dette er en plikt som i teorien kan utgjøre mye penger, men det er likevel usikkert hvor mange saker som faktisk forekommer i praksis. Likevel vil nok gebyret tilsvarende 2,5% av alle kjøpstransaksjoner på en årlig basis være et mye større beløp enn hva staten betaler ut i erstatning.

En annen ting som virker negativt for avgiftsplikten er at den rammer samfunnet skjevt og er en spesielt stor byrde for de unge i etableringsfasen. Som sagt i innledningen er «folk flest er stort sett ferdig flyttet innen de fyller 40, og dette er noe som igjen resulterer i at de unge betaler mye av avgiften. Tar man også hensyn til en årlig økning i boligpriser så vil gebyret medføre en betydelig utgift som bare gjør det enda vanskeligere å få kjøpt egen bolig i fremtiden.» De unge vil gjerne vokse seg oppover i markedet etter hvert som familien utvides eller økonomien endres. Av den grunn vil dette segmentet bli svarteper og de vil måtte betale avgiften opptil flere ganger innen de er ferdig flyttet. Avgiften vil også ramme ulikt ved at det er store pris-forskjeller basert på lokasjon og folk med god økonomi vil ofte kunne engasjere profesjonelle aktører som kan hjelpe dem med å unngå avgiften.

I flere år har dokumentavgiften vært gjenstand for debatt på et politisk plan. Partier som Fremskrittspartiet og Høyre har gått inn for å redusere størrelsen på avgiften og du har også partier som blant annet SV og Rødt som har lagt inn forslag om fritak ved førstegangskjøp. Dette med et slikt formål at de unge skal komme lettere inn på boligmarkedet. Det samme kan bli sagt blant private organisasjoner der du for eksempel har Huseiernes landsforbund, Eiendom Norge og Scheel utvalget som har alle gått inn for å avskaffe avgiften ettersom de mener det hemmer mobiliteten i økonomi og arbeidsmarkedet. Avgiften kan bli sett på en flytteskatt som dessuten bare gjelder fast eiendom og ikke aksje- og andelsboliger i borettslag.<sup>192</sup>

På generell basis kan man si at dokumentavgiften virker inn på handlingsmønstret til aktører som berøres. Mange vil kanskje se det mer lønnsomt å komme med «rettsverns lignende løsninger» slik at de unngår gebyret og dermed tar sjansen på at dette ikke medfører rettslige komplikasjoner.

---

<sup>190</sup> Dagens næringsliv, 2020 - Blanko skjøte innbyr til unnaluring og skjulte handler

<sup>191</sup> Eiendom Norge, 2018 – Vil flytte flytteskatten

<sup>192</sup> DN – Innfør avgiftsfri tinglysningsplikt for eiendom, avskaff dokumentavgiften

Det er som antydnet flere konsekvenser av at aktører benytter seg av alternative metoder for å unngå dokumentavgiften. Først og fremst vil manglende tinglysning være med på å svekke grunnboken sin troverdighet nettopp ved å gi ut feil opplysning om hvem som er de reelle hjemmelshaverne av eiendommen. Manglende tinglysning vil også gjøre det innviklet for skatteetaten som har tilsyn med skattepliktig realisjon av gevinstbeskatningen ettersom det i slike boligsalg vil kreve at selger på eget initiativ rapporterer inn gevinst/tap. Sist, men ikke minst så vil også manglende tinglysning kunne medføre rettslige komplikasjoner som en burde vært foruten.

#### 8.4 Bør avgiften fjernes? Hva er alternativet?

Dette medfører en diskusjon om det faktisk er dokumentavgiften som er roten til hele problemet. Kan gebyret bli fjernet eller bør det bli opprettet et nytt alternativ til dagens løsning slik at flere tinglyser sine rettsstiftelser? Som tidligere nevnt har avgiften vært gjenstand for debatt på et politisk plan, og næringslivet ønsker den helst helt bort ettersom den hemmer mobiliteten i økonomi og arbeidsmarkedet. Det å fjerne avgiften er imidlertid ikke realiserbart, og forarbeidene til dokumentavgiftsloven tydeliggjør dette med følgende utsagn:

«Med tanke på omfanget av avgiftsplikten generelt er det stilt spørsmål om det i hele tatt bør kreves dokumentavgift. Departementet (...) bemerker at betydningen den indirekte beskatningen har for statens inntekter gjør at de ikke kan gi slipp på dokumentavgiften som beskatningsfundament»<sup>193</sup>

Staten er med dette avhengig av inntektene fra dokumentavgiften, og den eneste realistiske løsning blir å komme med et alternativ som også kan gi penger inn til statskassen, men som kanskje treffer befolkningen mindre skjevt? Tallmessig er det nær 11 milliarder kroner i statskassen i 2020 bare som følge av nordmennenes kjøp av bolig i form av dokumentavgiften, så man forstår at denne ikke bare kan fjernes. En endring av dokumentavgiften vil også ha betydning for eiendomsprisene, så det må bli nøye analysert med tanke på virkning og konsekvens.

Det som kanskje er en realistisk løsning er slik som også tidligere direktør i Eiendom Norge sier ved å «fjerne kommunal eiendomsskatt og dokumentavgift samtidig som man øker formueskatten på primærboliger, skaper man en bedre og mer rettferdig boligbeskatning»<sup>194</sup>. En slik løsning vil gjøre at skatten er fordelt på et mye større antall mennesker og dermed vil virke mindre urettferdig. Men da får man igjen diskusjonen fra alle de som er ferdig flyttet og som i utgangspunktet ikke hadde mer dokumentavgift å betale.

---

<sup>193</sup> Ot.prp.nr 11 (1975-76) side 16

<sup>194</sup> Pengenytt, 2018- vil fjerne dokumentavgiften

## 9. En lovbestemt tinglygingsplikt

En annen løsning er å innføre en lovbestemt tinglygingsplikt.

### 9.1 Hvilken betydning vil det ha?

En tinglygingsplikt vil som innledningen<sup>195</sup> sier kunne hjelpe Økokrim og Finanstilsynet i sitt arbeid mot kriminalitet innenfor hvitvasking<sup>196</sup> samtidig som den også kan gi oss en bedre oversikt over alle eiendommers reelle eiere. Som følge av dette vil man unngå rettslige tvister der eiendommen faller inn til selgers konkursbo og profesjonelle aktører i næringslivet vil heller kunne slippe unna dokumentavgiften ved å unngå tinglysing.

En slik endring vil for eksempel kunne gjøre at dokumentavgiften settes ned fra sine 2,5% til 2% ettersom inntekten blir høyere ved pålagt tinglysing. Da har man både fått løst problemet med manglende tinglysing samtidig som også får gjort en endring i størrelsen på dokumentavgiften.

### 9.2 Hvordan skal det løses og bør vi innføre en slik plikt?

Norge har en av verdens mest effektive og sikre transaksjonssystemer for eiendom og jeg mener det også er på tide å innføre en lovbestemt tinglygingsplikt. Hva er grunnen til at man skal åpne opp for unntak når vi har et lovverk og system som fungerer så godt som det gjør?

Den enkleste måten å få innført en slik plikt er ved å utforme en retts teknisk regel som pålegger plikt til å tinglyse et skjøte ved enhver eiendomsoverdragelse. Systemet bør nøye gjennomgås slik at man også tar for seg andre situasjoner der en for eksempel overdrar bolig som arv og eventuelle andre tilfeller. På den måten vil vi få klare eierforhold, transparens i markedet og ingen aktører har muligheten til å lure seg unna sine forpliktelser.

Det er mange forskjellige meninger på om vi bør innføre en tinglygingsplikt. På den ene siden tror noen at tiltaket vil være for inngripende. På den andre siden er det veldig mange som ser nytten av tiltaket. Det kan være en krevende prosess å få politikerne med på en slik ordning, trolig fordi det vil være upopulært blant befolkningen sett i hensyn til at den private eiendomsretten står sterkt.

Hvis man også sammenligner systemet med Sverige og Danmark ser man at de har innført meldefrister og plikter ved eiendomsoverdragelser, og at dette har hatt en effektiv virkning for dem. Så hvis en tinglygingsplikt kanskje blir for inngripende kan man vurdere at det blir innført en lovbestemt meldeplikt ved overdragelse av eiendom til for eksempel kreditorer, kommuner og skatteetaten slik at de har noe mer kontroll på hva som foregår.

---

<sup>195</sup> Se punkt 1.3

<sup>196</sup> Eiendom Norge, 2018 – Vil flytte flytteskatten

## 10. Avslutning

Manglende tinglysing er nært knyttet sammen med dokumentavgiften. Så lenge smutthullet med frivillig tinglysing holdes åpent vil det alltid være noen som unngår å registrere sine erverv for egen vinning. Dette skaper uorden i et godt tilrettelagt system mye på bakgrunn av myndighetene sin redsel for å miste penger i statskassen fra dokumentavgiften, ettersom en innføring av tinglysingsplikt vil tvinge dem til å gjøre endringer med systemet. Dette fører oss tilbake til problemstillingen: Hva er risikoen av manglende tinglysing ved erverv av fast eiendom? Kan en lovbestemt tinglysingsplikt være den fremtidige løsningen? Og hva skal til for å innføre en slik plikt?

Det å unngå tinglysing er ikke uten risiko. Det er ved flere anledninger bevist at tinglysing er en nødvendighet for at kjøper sikrer rettsvern for sitt erverv. Når en erverver skaffer seg notoritet og publisitet på andre måter enn tinglysing i målet med å unngå kreditorsvik, så kan rettsvernsreglene medføre at overførselen helt uten svikaktige formål blir ekstingvert.<sup>197</sup> Det firkantede regelverket gjør at rettsvernsreglene er absolutte og kan medføre urimelige resultater som de bakenforliggende hensynene ikke kan begrunne. Mer fleksible regler ville nok gjort det enklere å unngå urimelige resultater, men dette ville medført en kostbar og langtrukket effekt.<sup>198</sup> Det kan videre stilles spørsmål om kreditor-ekstinksjon strider imot det faktum at den private eiendomsrett er beskyttet av den europeiske menneskerettighetskonvensjonen protokoll 1 artikkel 1 (EMK P1-1).<sup>199</sup> Inngangsvilkårene blir oppfylt, men det blir for hvert enkelt tilfelle å vurdere videre om man har et brudd.

Som konkludert med under punkt 7.4 er det derfor en høyest reell risiko å droppe tinglysing, og dette er noe som eiendomsbransjen bør være meget bevisst på i framtiden. Når en eiendoms-kjøper unnlater å tinglyse kan konsekvensen bli stor dersom hjemmelshaver går konkurs. Dette er et varsku til alle aktørene i bransjen som har droppet tinglysing av sine eiendomskjøp for å spare seg for dokumentavgiften. Bruken av dokumenter som gir dem «rettsvern-lignende vilkår» skal man være varsomme med å stole på.

På bakgrunn av de juridiske problemene som oppstår må det derfor vurderes om det er tid for forandring. Her kan det både vurderes å gjøre en endring av dokumentavgiften og å innføre en tinglysingsplikt. Staten er som nevnt avhengig av inntektene fra dokumentavgiften, og den eneste realistiske løsning blir å komme med et alternativ som også kan gi penger inn til statskassen. Men får man gjort dette i tråd med en innføre en tinglysingsplikt er man kommet langt.

---

<sup>197</sup> Se punkt 5 og 7.4

<sup>198</sup> Falkanger 1990 side 489

<sup>199</sup> Solheim 2010 side 15

## 11. Kilder

### 11.1 Lover:

Lov 15. mai 1814 (Grunnloven)

Lov 31. mai 1918 nr. 4 om avslutning av avtaler (avtaleloven)

Lov 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysing (tinglysningsloven)

Lov 17. februar 1939 nr. 1 om gjeldsbrev (gjeldsbrevlova)

Lov 12. mai 1955 nr. 23 om jord (jordlova)

Lov 18. juni 1965 nr. 6 om sameige (sameigelova)

Lov 9. desember 1966 om hevd (hevdslova)

Lov 28. november 1968 om særlege råderettar over framand eigedom (servitutlova)

Lov 12. desember 1975 om dokumentavgift (dokumentavgiftsloven)

Lov 8. februar 1980 nr. 2 om pant (panteloven)

Lov 8. juni 1984 nr. 59 om fordringshavernes dekningsrett (dekningsloven)

Lov 8. juni 1984 nr. 58 om gjeldsforhandling og konkurs (konkursloven)

Lov 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse (tvangsfullbyrdelsesloven)

Lov 11. juni 1993 nr. 101 om luftfart (luftfartsloven)

Lov 1. oktober 1994 nr. 39 om sjøfarten (sjøloven)

Lov 13. juni 1997 nr. 44 om aksjeselskaper (aksjeloven)

Lov 21. mai 1999 nr. 30 om styrking av menneskerettighets stilling i norsk rett (menneskerettslovene)

Lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag (burettslagslova)

Lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eigedom (konsesjonsloven)

Lov 17. juni 2005 nr. 90 om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven)

Lov 17. juni 2005 nr. 101 om eigedomsregistrering (matrikkellova)

Lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling (eiendomsmeglingsloven)

Lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonloven)

### 11.2 Traktater

EMK – Den europeiske menneskerettighetskonvensjon, Roma 4. november 1950

EMK P1 – Protokoll til Den europeiske menneskerettighetskonvensjon, Paris 20. januar 1952

### 11.3 Forarbeider:

Ot.prp. nr. 9 (1935-1936) - om lov om tinglysing

Ot.prp.nr.11 (1975–1976) om lov om dokumentavgift

NOU 1982:17 – forslag til ny tinglysingslov

NOU 2013:11 – Festekontrakter og folkerett

Prop. 53L (2013-2014) – Endring i tinglysingsloven mv. elektronisk tinglysing

Prop. 6L (2016-2017) – tilrettelegging for e-tinglysing

Prop. 107L (2017-2018) - endring av arveloven

### 11.4 Rettsavgjørelser:

Rt. 1884 s. 41 (Lillesanddommen)

Rt 1935 s.198 (Byglandsdommen)

RG 1969 s.21

RG 1979 s.364

Rt. 1991 s. 352 (Hopsdal)

Rt 1993 s.1464

Rt. 1994 s. 1447 (Huseby Flatås)

Rt. 1997 s. 1050 (Momentum)

Rt. 1998 s. 268 (Dorian Grey)

LB 1999 s 389

Rt. 2002 s.1484

Rt. 2004 s.883

Rt. 2005 s. 607 (Sandholmdommen)

Rt 2006 s. 1665 (Hoffdommen)

Rt. 2008 s. 586

Rt. 2008 s. 1747 (Hopendommen)

Rt. 2009 s.203 (Øyer statsallmenning)

Rt. 2012 s.335 (Notar)

Rt. 2015 s. 1157 (Fårøya)

HR-2017-33-A (Forusstranda-dommen)

### 11.5 Utenlandske rettsavgjørelser:

Sporrong og Lönnroth mot Sverige, Serie A 306

James og andre mot Storbritannia (Application no. 8793/79), §37

Gasus Dosier og Fordertechnik GmbH mot Nederland, §53

Iatridis mot Hellas (Application no. 31107/96), §58

Gustafsson mot Sverige (Application no. 15573/89), GC-Judgment of 25 April 1996

Carbonara og Ventura mot Italia (Application no. 24638/94), Dom 30 mai 2000

Hutten-Czapska mot Polen (Application no. 35014/97), Dom 19 Juni 2006

Evaldsson og andre mot Sverige (Application no. 75252/01), Dom 13 Februar 2007

J.A. Pye Ltd. mot Storbritannia (Application no. 44302/02), Dom 30 August 2007

Lindheim og andre mot Norge (Application no. 13221/08), Dom 12 Juni 2012

### 11.6 Litteratur:

Andenæs, M. H. (2009). *Konkurs* (3. utg.). Oslo: Calax.

Andenæs, M. H. (2009). *Rettskildelære* (2. utgave. utg.). M.H. Andenæs.

Berg, B. H., & Bråthen-Otterbech, S. (2009). *Lov om tinglysning 7. juni 1935 nr.2 med kommentarer* (1. utgave. utg.).

Brækhus, S. (1998). *Omsetning og kreditt 3 og 4* (1. utgave. utg.). Universitetsforlaget.

Dagens næringsliv. (2020). *Blankoskjøte innbyr til unnaluring og skjulte handler*. Hentet Januar 2021 fra <https://www.dn.no/leder/eiendom/bolig/jus/dn-mener-blankoskjote-innbyr-til-unnaluring-og-skjulte-handler/2-1-930250>

Dagens Næringsliv. (2020, Desember 29). *DN.no*. Hentet fra Innfør avgiftsfri tinglysningsplikt for eiendom, avskaff dokumentavgiften: <https://www.dn.no/innlegg/bolig/eiendom/dokumentavgift/innlegg-innfor-avgiftsfri-tinglysningsplikt-for-eiendom-avskaff-dokumentavgiften/2-1-936098>

Dagens Næringsliv. (2020). *Innfør avgiftsfri tinglysningsplikt for eiendom, avskaff dokumentavgiften*. Hentet Desember 2020 fra <https://www.dn.no/innlegg/bolig/eiendom/dokumentavgift/innlegg-innfor-avgiftsfri-tinglysningsplikt-for-eiendom-avskaff-dokumentavgiften/2-1-936098?fbclid=IwAR0rIVv86NSVW4n3rwr9E4LGRthjBODhtTXV2Wpq1vthwxKVLtrOqWOMNXc>

Eiendom Norge. (2018). *Vil flytte flytteskatten*. Hentet Desember 2020 fra <https://eiendomnorge.no/nyheter/vil-flytte-flytteskatten-article432-919.html>

Estate nyheter. (2008). *Estate.no*. Hentet mai 2021 fra <https://www.estatenyheter.no/aktuelt/eiendomskjop-kan-bli-bombe/144881>



- Estatenyheter. (2017). *Estatenyheter*. Hentet fra Forusstranda-dommen - betydning: <https://www.estatenyheter.no/aktuelt/knusende-dom-etter-manglende-tinglysning/217862>
- Falkanger, T. (1990). *Kreditorekstinksjon og juridiske trosartikler* (1. utgave. utg.).
- Falkanger, T., & Falkanger, A. (2013). *Tingsrett* (7. utgave. utg.). Universitetsforlaget.
- Falkanger, T., & Falkanger, A. (2016). *Tingsrett* (8. utgave. utg.). Universitetsforlaget.
- Falkanger, T., & Falkanger, T. A. (2007). *Tingsrett* (6. utgave. utg.).
- Finansavisen. (2020). *Promillereduksjon av eiendomsskatten*. Hentet Desember 2020 fra <https://finansavisen.no/nyheter/politikk/2020/10/07/7574547/promillereduksjon-av-eiendomsskatten>
- Giertsen, J. (2012). *Avtaler* (2. utg.). Oslo: Universitetsforelaget.
- Jusinfo. (u.d.). *Publisitet og Notoritet, jusinfo.no*. Hentet Februar 2021 fra <http://jusinfo.no/index.php?site=default/721/2248/2522/2525>
- Langfeldt, S. F., Bråthen, T., Viken, M., & Minde, S. W. (2016). *Lov og rett for næringslivet* (23. utgave. utg.). Gyndendal Juridisk.
- Lilleholt, K. (02 /1996). Legitimasjon, publisitet og notoritet. *Jussens venner (Volum 60)*.
- Lilleholt, K. (1999). *Godtruerverv og kreditorvern* (3. utgave. utg.). Oslo.
- Lilleholt, K. (2012). *Allmenn formuerett - Fleire retta til samme formuesgode* (2. utgave. utg.). Universitetsforlaget.
- Lorenzen, P., Christoffersen, J., Christensen, N. H., Kessing, P. V., Muller, S. S., & Hansen, J. V. (2011). *Den Europæiske Menneskerettighedskonvention: med kommentarer* (3. utg.). København: Djøf Forlag.
- Marthinussen, H. F. (2016). *Tredjemannsproblemene* (2. utg.). Cappelen Damm Akademisk.
- Norges Eiendomsmeglerforbund. (2015). *NEF.no*. Hentet mai 2021 fra <https://www.nef.no/fagstoff/generalfullmakter/>
- Norskog. (2019). *NORSKOGs høringsinnspill til endringer i arveloven*. Hentet November 2020 fra <https://norskog.no/nytt-fra-norskog-forsiden-og-egen-side/norskogs-horingsinnspill-til-endringer-i-arveloven/?fbclid=IwAR0szMJtxG2Xc2ylwjS9g9LpmjFyIMK1jWLNyvsKtsUG0xCZLdGOw8o2WVE>
- Pengenytt. (2018). *Vil fjerne dokumentavgiften. Mener den særlig rammer unge i etableringsfasen*. Hentet Desember 2020 fra <https://www.pengenytt.no/fjerne-dokumentavgiften-mener-saerlig-rammer-unge-etableringsfasen/>
- Regjeringen. (2018). *Regjeringen.no*. Hentet Mars 2021 fra [https://www.regjeringen.no/contentassets/786f20a830994082948ab2d695e01fe8/stig-hsolheim\\_eiendomsvern-emk-p1-1.pdf](https://www.regjeringen.no/contentassets/786f20a830994082948ab2d695e01fe8/stig-hsolheim_eiendomsvern-emk-p1-1.pdf)
- Røsæg, E. (2010). *Fire Kjetterske tanker om kreditorekstinksjon av avtaler om fast eiendom* (1. utgave. utg.).

- Solheim, S. H. (2010). *Eiendomsbegrepet i Den europeiske menneskerettskonvensjon* (1. utgave. utg.). Cappelen Damm Akademiske .
- Solheim, S. H. (2013, April). EMDs avgjørelse i tomtfestesaken: revolusjonerende eller justerende? . *Idunn - Lov og Rett (Volum 52)*.
- SSB. (2021). *Statens Statistisk Sentralbyrå*. Hentet fra SSB - Landbruk: <https://www.ssb.no/jord-skog-jakt-og-fiskeri/landbrukseiendommer/statistikk/landbrukseiendommer>
- Statens Kartverk. (2020). *Prioritetsvikelse*. Hentet Januar 2021 fra <https://www.kartverket.no/eiendom/tinglyse-rettigheter/prioritetsvikelse>
- Statens Kartverk. (2021). *Rundskriv Statens Kartverk*. Hentet Januar 2021 fra <https://kartverket.no/eiendom/rundskriv-for-tinglysing>
- Taraldrud, K. E. (2018). *Oversikt over rettskildene* (1. utgave. utg.). Cappelen Damm Akademisk.
- Taraldrud, K. E. (2019). *Oversikt over rettigheter til fast eiendom* (1. utgave. utg.). Cappelen Damm Akademisk.
- Tuseth, B. S., & Winge, N. K. (2018). *Masteroppgaven i juss* (2. utgave. utg.). Universitetforlaget.
- Økokrim. (2020). *Risikovurdering om hvitvasking og terrorfinansiering*. Hentet Januar 2021 fra <https://www.okokrim.no/ny-nasjonal-risikovurdering-om-hvitvasking-og-terrorfinansiering.6354385-411472.html>



**Norges miljø- og biovitenskapelige universitet**  
Noregs miljø- og biovitenskapelige universitet  
Norwegian University of Life Sciences

Postboks 5003  
NO-1432 Ås  
Norway