



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2022 30 stp
Fakultetet for landskap og samfunn

Selvstendig Rettsvernshevd

Kaspar Gamman
Eiendom

Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse	1
1 Innledning.....	2
1.1 Tema og problemstilling	3
1.2 Bakgrunn og aktualitet.....	3
1.3 Metodiske spørsmål	4
1.4 Nærmere om enkelte begrep.....	5
1.5 Avgreninger.....	6
1.6 Videre fremstilling av oppgaven.....	6
2 Teori.....	7
2.1 Om hevd	7
2.2 Hensynene bak hevdsreglene	8
2.2.1 Vilkårene for hevd av eiendomsrett	8
2.2.2 Rådighet.....	8
2.2.3 Hevdstiden	9
2.2.4 Krav om sammenhengende bruk.....	10
2.2.5 God tro.....	10
2.3 Virkningene av fullført eiendomshevd.....	11
2.4 Tinglysing	11
2.4.1 Kort om tinglysing.....	11
2.4.2 Hva kan tinglyses og grunnbokas rettslige troverdighet.....	12
2.4.3 Formålet med tinglysing og grunnbokas negative troverdighet	12
2.4.4 Tinglysningslovens § 21 første og annet ledd.....	13
2.4.5 Dobbeltuksesjonskonflikt og tredjemannskonflikt	14
2.5 Selvstendig rettsvernshevd	15
2.5.1 Skillet mellom aksessorisk og selvstendig rettsvernshevd	Feil! Bokmerke er ikke definert.
2.6 Juridisk teori om selvstendig rettsvernshevd	16
2.6.1 Eriksens syn.....	16
2.6.2 Marthinussens syn	17
2.6.3 Høgetveit Bergs syns	19
2.6.4 Salvesens syn.....	20
2.6.5 Falkanger og Falkangers syn	Feil! Bokmerke er ikke definert.

3	Rettspraksis	21
3.1.1	Rt-2015-120	21
3.1.2	HR-2017-33-A (Forusstranda).....	22
3.1.3	HR-2021-1773-A (Norwegian Bank).....	24
4	Analyse og drøftelse.....	32
4.1	Hva er selvstendig rettsvernshevd?.....	32
4.2	Hvilken juridisk rekkevidde har selvstendig rettsvernshevd etter Høyesteretts kjennelse i sak HR-2021-1773-A?.....	34
5	Avslutning og konklusjon.....	35
6	Referanser	36
7	Figurliste	37

1 Innledning

Rettsvern er et sentralt begrepet innen dynamisk tingsrett, og med dynamisk tingsrett menes den juridiske læren om konkurrerende rettighetshavere. Rettsvern gir en rettighet forrang eller prioritet foran en annen rettighet og er således avgjørende i de tilfeller hvor det oppstår konkurrerende og kolliderende rettigheter.¹

Utgangspunktet i dagens rett er at rettigheter i fast eiendom må tinglyses for å oppnå rettsvern, men som mye annet i jussens verden finnes det «ingen regler uten unntak».² Hovedregelen for rettsvern i fast eiendom finner vi i Lov av 7. juni 1935 nr. 2 Lov om tinglysing § 20. Videre i tinglysningslovens § 21 annet ledd annet punktum gis det unntak fra bestemmelsen i § 20 om at tinglysning ikke har betydning for rettserverv ved hevd.

Hevd på sin side beror på gammel norsk rett og har vært historisk viktig i Norge som rettstyrkingsmåte. Spesielt utenfor de store byene i Norge var eiendomsregistreringen mangelfull og da var langvarig bruk en måte å reparere et ufullstendig stiftelsesgrunnlag.³ Hevdsreglene, for hevd av rett til eiendom finner vi i hevdslova §§ 2 til 6.⁴

I forarbeidene til hevdslova, NUT 1961:1 Rådsegn 6 – Om hevd, sier Sivillovbokutvalget på side 6 at det fra gammelt ikke var noen forskjell på rett og rettsvern, og at en rett som var

¹ (Bergsholm, 2019) s. 65

² Egen bruk av anførselstegn.

³ (Bergsholm, 2019) s. 104

⁴ (Lov 9 des 1966 nr. 1 om hevd - Hevdslova)

«skipa» på lovlig måte stod seg mot alle.⁵ Når det er snakk om selvstendig rettsvernshevd er forskjellen fra ordinær eiendomshevd at den som hevder allerede har en avtale for retten, for eksempel gjennom en ikke tinglyst kjøpekontrakt. Selvstendig rettsvernshevd har vært omtalt som et mystisk begrep⁶, og meningene i den juridiske litteraturen og i rettspraksis har vært delte om rekkevidden til regelen. I sak HR-2021-1773-A (Norwegian Bank) fant Høyesterett grunnlag for å oppstille en regel om selvstendig rettsvernshevd. Denne dommen innebærer at rettsserverv ved avtale nå må likestilles med rettsserverv ved hevd.⁷

1.1 Tema og problemstilling

Denne masteroppgaven omhandler selvstendig rettsvernshevd og rekkevidden til den ulovfestede regelen etter Høyesteretts kjennelse i sak HR-2021-1773-A. Tema vil i så måte omhandle den tingsrettslige litteraturen, lovområdene for hevd og tinglysing, samt rettspraksis.

Problemstillingene som reises er:

- Hovedproblemstilling:
Hva er selvstendig rettsvernshevd?
- Underproblemstilling:
Hvilken juridisk rekkevidde har selvstendig rettsvernshevd etter Høyesteretts kjennelse i sak HR-2021-1773-A?

1.2 Bakgrunn og aktualitet

Selvstendig rettsvernshevd har sin bakgrunn fra hevdsinstituttet og har vært diskutert i den tingsrettslige litteraturen i lang tid, med stemmer som taler både for og imot om å oppstille en slik regel. Det som har gjort at selvstendig rettsvernshevd har vært oppe til diskusjon er at regelen ikke har hatt hjemmel i loven, men hvor det blant annet har vært antatt at regelen eksisterer som en logisk konsekvens av at hevd har rettsvern uten tinglysing jf. tinglysingsloven § 21 annet ledd annet punktum.

Spesielt nå i nyere tid har diskusjonene blomstret på nytt som følge av nye høyesterettsavgjørelser på området, hvor den siste Høyesterettsavgjørelsen⁸ har akseptert en regel om selvstendig rettsvernshevd. Selv om noen kanskje mener at hevdsinstituttet blir

⁵ (NUT 1961:1 Rådsegn 6 – Om hevd) s. 6

⁶ (Lea, 2021)

⁷ (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) se avsnitt 69 og 70

⁸ (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank))

mindre relevant med årene viser saker fra både domstolene⁹ og litteraturen at hevden, samt dens rettsvern fortsatt er relevant den dag i dag. Spesielt etter den siste Høyesterettsavgjørelsen i HR-2021-1773-A kan det være viktig å forstå hva reglen om selvstendig rettsvernshevd handler om, og hvilken rekkevidde regelen har som følge av avgjørelsen. Dette kan for eksempel begrunnes med at eiendomsretten i Norge står sterkt og at vi i stor grad i dag både bruker, samt stoler på at de opplysninger som fremgår av grunnboka er korrekte. At man nå må forholde seg til en «ny»¹⁰ regel som kommer til anvendelse i de tilfellene hvor rettigheter basert på hevd har rettsvern uten tinglysing, bør således være av interesse.

1.3 Metodiske spørsmål

For å besvare problemstillingen min har jeg søkt og lest på relevant rettspraksis på lovdata. Jeg har også fått tilgang til juridiske publikasjoner via min veileder som omhandler og tar for seg problemstillingen.

Videre har jeg gjennomført et litteraturstudium, i hovedsak bestående av juridisk teori, av rettskildefaktorene til de aktuelle bestemmelsene for denne oppgaven. Det vises til Eckhoff hvor han definerer de ulike typene av det han kaller rettskildefaktorer:¹¹

- Lovtekst
- Lovforarbeider
- Rettspraksis
- Andre myndigheters praksis
- Privates praksis
- Rettsoppfatninger
- Reelle hensyn

Fremstillingen ovenfor fremstår mer eller mindre hierarkisk, men for å forstå problemstillingene i denne oppgaven vil jeg forsøke å finne hvilke rettskildefaktorer som er relevante. Man får et mer realistisk bilde av rettsanvendelsen om man deler opp rettskilder i deres enkelte faktorer og tilfører de argumenter som kan tillegges relevans.¹² Faktorer som skal ilegges større vekt enn andre må bero på et totalbilde av rettsanvendelsen, men f.eks. vil relevante avgjørelser som kommer fra Høyesterett ha større verdi enn avgjørelser som kommer fra tingretten. Ellers vil oppgaven besvares ut ifra juridisk metode.

⁹ Se f.eks. (HR-2017-33-A (Forusstranda)), (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank))

¹⁰ Egen bruk av anførselstegn

¹¹ (Eckhoff & Helgesen, 1997) s. 23

¹² (Eckhoff & Helgesen, 1997) s. 23

1.4 Nærmere om enkelte begrep

Her vil kort ta for meg enkelte begreper for å gi leseren en bedre forståelse av betydningen.

Rettsvernssurrogat:

Begrepet stammer fra tingsrettslitteraturen hvor Brækhus og Hærem uttaler at hevdten kan få betydning som rettsvernssurrogat. Utgangspunktet for uttalelsen var hevdens rettigheter i fast eiendom, hvor da nevnte rettigheter er beskyttet mot rettsstiftelser fra den som det er hevdet fra og mot dennes kreditorer.¹³ Med rettsvernssurrogat mente de at hevdens rettigheter kunne gi beskyttelse for den som hadde forsømt å tinglysing sin rett, men som likevel hadde avtalegrunnlaget for ervervet i orden. Forutsetningen for denne beskyttelsen mente Brækhus og Hærem måtte være at retten var utøvet i hevdstid. Vilråene for hevd skal vi komme tilbake til i oppgaven.

Adkomst:

Begrepet adkomst, eller atkomst er mye brukt innenfor jusen, fra litteraturen til rettspraksis. Adkomst skal forstås som grunnlaget for en rettighet. For eksempel kan vi si at et skjøte du mottar ved fullført eiendomserverv er et adkomstdokument som gir rettigheter til eiendommen.¹⁴

Rettshandel:

Rettshandel er begrep som blir bruk for å beskrive transaksjoner som har til oppgave å stifte, oppheve eller endre en rett. I denne oppgaven vil dere være snakk om eiendomsrettslige transaksjoner. Vi kan for eksempel si at når to personer inngår en kjøpsavtale ved eiendomserverv vil rettshandelen reguleres av nevnte avtale.

Aksessorisk rettsvernshevd:

Da oppgaven vil dreie seg om selvstendig rettsvernshevd kan det være greit å få en kort redegjørelse for begrepet aksessorisk rettsvernshevd. Begrepet aksessorisk i seg selv brukes ofte om noe som utgjør et tillegg. Når man i den tingsrettslige litteraturen snakker om aksessorisk rettsvernshevd skal det forstås i sammenheng med unntaket i tinglysingsloven § 21 annet ledd annet punktum, som gjelder rettsverv ved hevd. Med andre ord bruker man begrepet når det er snakk om å hevde rettsvern på grunnlag av fullført hevd, herunder fullført erverv av rettigheter i fast eiendom ved hevd.¹⁵

Obiter dictum og ratio decidendi:

¹³ (Brækhus & Hærem, 1964) s. 571

¹⁴ (Gisle, 2020)

¹⁵ Se (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Avsnitt 34

Først kan sies om Obiter dictum at det er et begrep som benyttes om en uttalelse gitt i en rettsavgjørelse. For at nevnte uttalelse skal være et obiter dictum, skal uttalelsen ikke ha betydning for rettsavgjørelsens resultat. En uttalelse i form av et obiter dictum kan for eksempel brukes av retten for å synliggjøre et fremtidig behov for avklaring.¹⁶ I flertall omtales nevnte uttalelser for obiter dicta.

Ratio decidendi er kort forklart det motsatte av obiter dictum. Ratio decidendi er de premissene som retten har bygget sin rettsavgjørelse på, og er således de hensynene i en rettsavgjørelse som tillegges vekt.

1.5 Avgreninger

Oppgaven avgrenses til å omhandle norsk rett. Videre avgrenses oppgaven til å omhandle deler av tinglysningsloven¹⁷, hevdslova¹⁸, samt relevant rettspraksis. Lovforarbeider til nevnte lover, samt relevant tingsrettslitteratur blir benyttet i samhold med nevnte avgrensinger for å belyse problemstilling best mulig. Avgrensningene er også basert på tid og kompetanse.

For tinglysningsloven avgrenses oppgaven til å omhandle lovens kapittel 3, som gjelder fast eiendom. Oppgaven avgrenses videre i tinglysningsloven kapittel 3 til og med tinglysningsloven § 21 annet ledd annet punktum. Det vil si at øvrige unntak fra bestemmelsen i tinglysningsloven § 20, som for eksempel tinglysningslovens §§ 22 og 23 ikke blir behandlet i denne oppgaven. Følgelig vil heller ikke oppgaven ta for seg panteloven eller dekningsloven.

For hevdslova avgrenses oppgaven til å omhandle hevd av eiendomsrett jf. hevdslova §§ 2 til 6. Videre avgrenses rettspraksis til å omhandle nyere, samt relevante avgjørelser fra Høyesterett hvor underrettspraksis fra lagmannsretten og tingretten ikke blir benyttet.

Andre avgrensninger gjøres underveis i oppgaven.

1.6 Videre fremstilling av oppgaven

Videre skal jeg ta for meg den aktuelle teorien for oppgaven. Først vil se nærmere på hevdsloven med de hensyn og regler som synes relevante, før jeg vil gjøre det samme med tinglysningsloven. Hensikten med dette er å få en grunnleggende forståelse av de relevante hensyn som gjør seg gjelde for å besvare oppgaven. Videre vil jeg gi en kort innføring i selvstendig rettsvernshendelse før jeg tar for meg noen synspunkter fra den juridiske litteraturen.

¹⁶ (Jusleksikon.no, 2017)

¹⁷ (Lov av 7. juni 1935 nr. 2 Lov om tinglysning)

¹⁸ (Lov 9 des 1966 nr. 1 om hevd - Hevdslova)

I kapittelet som omhandler rettspraksis vil jeg redegjøre for de rettsavgjørelsene som synes relevante for å kunne besvare oppgaven på best mulig måte.

2 Teori

Målet med teoridelen er å forstå oppbygningen av eiendomshevd som ervervform, samt hvordan hevd forholder seg til tinglysningsloven. Videre er ønske å ha et godt nok grunnlag fra teoridelen inn i kapittelet om rettspraksis da det vil hjelpe med å forstå hva selvstendig rettsvernshevd er og hvilken rekkevidde regelen har etter Høyesteretts kjennelse i HR-2021-1773-A.

2.1 Om hevd

Historisk sett i Norge har bruk over lang tid vært den mest sentrale rettskapende faktor med hensyn til stiftelse av rettigheter i fast eiendom.¹⁹ Selv om vi i dag har god oversikt over eierskap og rettigheter i Norge oppstår det likevel noen ganger tvil. Det er i slike tvilstilfeller at reglene om hevd kan hjelpe oss med å gi svar på det rettslige problemet.²⁰

i Forarbeidene til hevdslova²¹, NUT1961:1 Rådsegn 6 – om hevd, beskrives hevdsinstituttet på følgende måte:

«Eit langvarig faktisk råvdaldshøve fører i somme tilfelle til ein ny eller sterkare rett i framtida. I slike tilfelle seier ein vanleg at retten har grunnlag i hevd. Hevd er såleis ein særleg rettsvinnings- eller rettsstyrkingsmåte. Det er den vanlege tydinga i rettsmålet no.»²²

Gjennom Lov 9 des 1966 nr. 1 om hevd, hevdslova kan det vinnes rett til eiendomsrett og bruksrett til ting. Med ting menes fast eiendom, løsøre og verdipapirer jf. Hevdslova § 1 annet ledd. Som nevnt i kapittelet om avgrensing vil jeg kun behandle hevdsverv av eiendomsrett til fast eiendom i denne oppgaven.²³

Det er hevdsl. §§ 2 til 6 som oppstiller kravene om hevd til eiendomsrett. Den som har en ting, i vårt tilfelle en eiendom, som sin egen i 20 år sammenhengende hevder eiendomsrett jf. hevdsl. § 2 første ledd. Bruken i hevdstiden må ha vært i god tro jf. hevdsloven § 4 og hevd er utelukket for den som allerede har en lovlig tilgang til eiendommen, f.eks. gjennom en leieavtale, jf. hevdsl. § 5.

¹⁹ (Bull & Winge, 2015) s. 75

²⁰ (Bergsholm, 2019) s. 103

²¹ (Lov 9 des 1966 nr. 1 om hevd - Hevdslova)

²² (NUT 1961:1 Rådsegn 6 – Om hevd) s. 6

²³ Se kapittel 1.5 om avgrensing

2.2 Hensynene bak hevdsreglene

En som hevder eiendomsrett, baserer seg på at den langvarige bruken av eiendommen skal reparere det som viste seg å være et ufullstendig stiftelsesgrunnlag for rettigheten.

Ifølge forarbeidene er grunntanken bak hevdsreglene er å skape «visse og støleik» i eiendomsforholdene.²⁴ Oversikt og trygghet i eiendomsforholdene er viktig, hvor hevdsreglene har til hensikt å skape samsvar mellom den faktiske tilstanden og rettstilstanden.²⁵ Om hevd av eiendomsrett skriver Bergsholm at hevdslova er basert på en avveining av hensynet til rette eiers eiendomsrett, og at en langvarig bruk skal belønnes med et eiendomserverv.²⁶

På en side kan det virke absurd at A som har eid eiendommen i lang tid kan minste rettigheten sin, men på en annen side kan det argumenteres for at A også burde fått med seg at B trodde han hadde eiendomsretten gjennom bruken B utøvet over lang tid. Poenget er nettopp at hensynene også knytter seg til passivitet og uaktsomhet. Vi kan si at hevdsreglene tilgodeser den som i god tro tar vare på fysiske verdier, samtidig som det vil fremstå som om reglene nærmest tilsidesetter den som ikke gjør det.

Oppsummert kan vi si at hevd er en særlig rettsstyrkningsmåte hvor langvarig bruk i god tro på mange måter gjør opp for et ufullstendig stiftelsesgrunnlag.

2.2.1 Vilkårene for hevd av eiendomsrett

Hevdsloven skiller mellom flere forskjellige typer hevd. For ordens skyld kan vi oppsummere de ulike typene slik: hevd av eiendomsrett til ting jf. § 2, hevd av bruksrett jf. § 7, mothevd og frihevd jf. §§ 9 og 10. For alle typer hevd gjør reglene i hevdsloven §§ 2 til 6 seg gjeldene.²⁷

Oppgaven kommer ikke til å behandle reglene om hevd til bruksrett, mothevd eller frihevd.

De tre hovedvilkårene som må oppfylles for hevd av eiendomsrett er rådighet, god tro og en sammenhengende bruk i hevdstiden.²⁸ Oppgaven vil derfor ikke gå nærmere inn på hevdsloven §§ 5 og 6.

2.2.2 Rådighet

Et vesentlig krav for hevd er å være i besittelse av den tingen man skal hevde. I forarbeidene til hevdslova står det at kravet om å ha rådighet over den tingen som skal hevdes er et hovedvilkår som gjelder i alle «rettskipnader» jf. Rådsegn 6 s. 20.²⁹

²⁴ (NUT 1961:1 Rådsegn 6 – Om hevd, 1962) se s. 16

²⁵ (Stavang & Stenseth, 2016) s. 85

²⁶ (Bergsholm, 2019) s. 104

²⁷ (Lov 9 des 1966 nr. 1 om hevd - Hevdslova) se § 7 annet ledd (brukshevd) og § 11 (mothevd og frihevd)

²⁸ (NUT 1961:1 Rådsegn 6 – Om hevd) s. 20, for nærmere redegjørelse av vilkårene se s. 7-12

Den som hevder, også kalt hevdspretendenten, må altså oppfylle kravet til rådighet ved hevd av eiendomsrett. Med rådighet siktes her til bruken under besittelse av selve formuesgode, herunder bruken av eiendommen i vårt tilfelle. At ingen andre enn hevdspretendenten unytter eiendommen er ikke tilstrekkelig, men det er nødvendig.³⁰ Det er med bakgrunn i nevnte enda et vilkår om at bruken må ha vært «eksklusiv».³¹

Det er Hevdslova § 2 som oppstiller kravet om at man må ha hatt tingen «som sin egen»³² og det sammenhengende i hele hevdsperioden. Forarbeidene sier videre at nevnte krav går ut på at hevdspretendenten har et ytre rådvelde til tingen som svarer til det en eier ville ha hatt.³³ Tanken bak er at et slik rådvelde skal varsle rettmessig eier av tingen om at noen har misforstått det reelle eierforholdet.³⁴

Om rådighetskravene til fast eiendom snakker vi for eksempel om at hevdspretendenten bruker eiendommen selv enten er det er å gjerde inn eiendommen, dyrke havre eller etablere bygg. I de tilfellene hvor fast eiendom normalt ikke blir utnyttet på en like intensiv og åpenbar måte må kravene til hevdspretendentens aktivitet settes tilsvarende lavere.³⁵

2.2.3 Hevdstiden

Hevdstiden for hevd av eiendomsrett er 20 år jf. Hevdslova § 2 første ledd. Fristen på 20 år begynner å løpe når hevdspretendenten i aktsom god tro har startet rådighetsutøvelsen. Vi kommer tilbake til god tro i kapittel 2.2.5.

Det kan være vanskelig å fastslå det eksakte tidspunktet hevdspretendenten startet rådighetsutøvelsen, men undertiden kan gi oss svar på når bruken startet f.eks. i forbindelse med et salg eller en arveovergang.³⁶

Hevdslova § 3 åpner opp for at det er mulig å legge sammen rådighetstid i hevdstiden.³⁷ Likevel må rådigheten oppfylle kravet til at hevdstiden må ha vært sammenhengende, uten avbrudd, samt at overgangen må ha vært lovlig. Jeg vil komme tilbake til kravet om sammenhengende bruk.

Som nevnt i avsnittet over kan det for eksempel ha vært et arveoppgjør mellom personene A og B om eierskap til eiendom C, hvor et tilstøtende areal er benyttet som del av eiendom C. Person A har benyttet det tilstøtende arealet i 18 år på tidspunktet for arveoppgjøret og

²⁹ (NUT 1961:1 Rådsegn 6 – Om hevd, 1962)

³⁰ (Berg, 2005) s. 178

³¹ Egen bruk av anførselstegn

³² (Lov 9 des 1966 nr. 1 om hevd - Hevdslova) § 2 første ledd

³³ (NUT 1961:1 Rådsegn 6 – Om hevd) s. 20

³⁴ (Se Rt-1972-643)

³⁵ (Falkanger & Falkanger, 2022) s. 365

³⁶ (Falkanger & Falkanger, 2022) s. 370

³⁷ (Lov 9 des 1966 nr. 1 om hevd - Hevdslova) se § 3

arealet kan her være hevdet av person B om 2 år. Forutsetningen for at hevdspretendenten, person B, kan benytte en slik sammenlegging av tid er at det mellom A og B foreligger en lovlig rettsovergang.³⁸ Det er grunner for at ordet lovlig i denne sammenheng kan bli litt feil. Bakgrunnen for dette er at hevdspretendenten B ikke er eier av det tilstøtende arealet som skal hevdes. Ordet lovlig i hevdslova § 3 må derfor forstås som et krav om at den rettslige posisjonen til hevdspretendenten er overført på lovlig vis, herunder måten suksessjonen skjer mellom person A og B.³⁹

2.2.4 Krav om sammenhengende bruk

Hevdslova § 2 krever at bruken i hevdstiden må skje i «sammenheng»⁴⁰. Det vil si at bruken av eiendommen iht. rådighetskravene må komme til uttrykk sammenhengende under hele hevdstiden.⁴¹ Når det skal bedømmes om den sammenhengende bruken har vært tilstrekkelig må gjøres på en konkret og skjønnsmessig måte.⁴² Til eksempel må det nok stilles strengere krav til kontinuitet og rådighetsutøvelse når bruken dreier seg om en boligeiendom, enn om eiendommen lå i utmark og ble benyttet til beite noen få måneder i året.⁴³ Jeg tolker det slik at ordlyden sammenheng i hevdslova må ses sammen med rådigheten. Altså at eiendommen må brukes på en slik sammenhengende måte som ville vært forventet av den typen eiendom som hevdes.

2.2.5 God tro

For å vinne rett ved hevd til eiendomsrett må hevdspretendenten være i aktsom god tro.⁴⁴ Dette fremgår av bestemmelsen i Hevdslova § 4 første ledd og annet punktum.⁴⁵ Vilkåret om aktsom god tro må rette seg etter forholdene i den enkelte sak, men hovedpoenget er at hevdspretendenten må ha opptrådt forsvarlig og hederlig.⁴⁶ For eksempel kan ikke hevdspretendenten vinne rett ved hevd om hen er klar over at man ikke er rettmessig eier av eiendommen, selv om vilkårene til rådighet og hevdstid er oppfylt.⁴⁷ På samme måte stilles det krav til hevdspretendenten som ikke har kunnskap til de faktiske eiendomsforholdene, og

³⁸ (Falkanger & Falkanger, 2022) s. 370

³⁹ (Berg, 2005) s. 229

⁴⁰ (Lov 9 des 1966 nr. 1 om hevd - Hevdslova, 1966) § 2

⁴¹ (Berg, 2005) s. 194

⁴² (Falkanger & Falkanger, 2022) s. 368-369

⁴³ Se (Rt. 2000 s.604, (Kjelsberg)), kravet i Hevdslova § 2 om å ha eiendommen «som sin egen» var oppfylt.

⁴⁴ (Berg, 2005) s. 232

⁴⁵ (Lov 9 des 1966 nr. 1 om hevd - Hevdslova)

⁴⁶ (Bergsholm, 2019) s. 104-105

⁴⁷ (Lov 9 des 1966 nr. 1 om hevd - Hevdslova) jf. § 4 første ledd første punktum «den som veit at han ikkje eig tingen, hevdar ikkje»

som på grunn av at «*han ikkje har vore så aktsam som han burde etter tilhøva*»⁴⁸ ikke kan vinne rett ved hevd til eiendomsrett.

2.3 Virkningene av fullført eiendomshevd

Når reglene til hevd av eiendomsrett er oppfylt kan vi si at hevden er fullført, men hva er virkningen av fullført hevd?

Reglene om eiendomshevd reguler i utgangspunktet bare selve ervervet av eiendomsretten.⁴⁹ Er hevden fullført har hevdspretendenten ervervet en rett som samsvarer med rådigheten som har foregått i god tro.⁵⁰ På den andre siden blir virkningen av fullført hevd at opprinnelig eiers rett utslettes til fordel for ervervet til hevdspretendenten.

For at eiendomsretten som er vunnet ved hevd skal få et rettslig vern mot yngre konkurrende rettsstiftelser ser vi ofte til reglene i Lov av 7. juni 1935 nr. 2 Lov om tinglysing.⁵¹ Primært med bakgrunn i at grunnbokshjemmel oppnås først når hevdspretendenten for eksempel tinglyser sin dom for hevdserverv. Fremgangsmåten for grunnbokshjemmel etter tinglysingsloven § 38 a blir ikke omtalt i denne oppgaven.⁵²

Fullført hevd innebærer også at hevdspretendenten har rettsvern uten tinglysing jf. tgl. § 21 annet ledd. Bestemmelsen omtales i juridisk teori for å gi aksessorisk rettsvern.⁵³ Som nevnt innledningsvis i dette kapittel så regulerer reglene i hevdslova kun selve ervervet av eiendommen, med andre ord blir ikke rettsvernshevd direkte regulert i hevdslova. Vi skal komme tilbake til dette i oppgaven.

2.4 Tinglysing

For å løse hovedspørsmålet i oppgaven om å forstå hva selvstendig rettsvernshevd er må jeg se nærmere på hensynene bak tinglysingsloven og de relevante reglene, samt se hvordan loven forholder seg til hevdsloven. I kapittelet om tinglysing vil oppgaven avgrenses til å omhandle tinglysing som gjelder rettigheter i fast eiendom, ellers vises det til kapittelet om avgrensing.

2.4.1 Kort om tinglysing

I dag blir rettigheter som er ment å følge en eiendom som regel tinglyst, og dermed registrert i grunnboka.⁵⁴ Det er heller ikke uten betydning at vi har et offentlig tilgjengelig register,

⁴⁸ (Lov 9 des 1966 nr. 1 om hevd - Hevdslova , 1966) jf. § 4 første ledd annet punktum

⁴⁹ (Berg, 2005) s. 212

⁵⁰ (Falkanger & Falkanger, 2022) s. 379

⁵¹ Se kap. 2.4.3 formålet med tinglysing

⁵² (Lov av 7. juni 1935 nr. 2 Lov om tinglysing) se § 38 a

⁵³ Se f.eks. (Berg, 2003) s. 201-202

⁵⁴ (Bergsholm, 2019) s. 65

herunder grunnboka, som kan gi oss informasjon om eier- og heftelsesforhold i fast eiendom.⁵⁵ Dette er for eksempel nyttig når vi skal kjøpe eller selge eiendom, eller for bankene som skal tinglyse pant i eiendommen.

2.4.2 Hva kan tinglyses og grunnbokas rettslige troverdighet

Lov av 7. juni 1935 nr. 2 Lov om tinglysing stiller bestemte krav til hva som kan tinglyses når det kommer til fast eiendom. I tinglysingsloven § 12 heter det:

«Såfremt ikke annet er bestemt ved lov, kan et dokument bare registreres i grunnboken når det går ut på å stifte, forandre, overdra, behefte, anerkjenne eller oppheve en rett som har til gjenstand en fast eiendom.» jf. tgl. § 12.

Med bakgrunn i denne bestemmelsen kan vi si at grunnboken er et rettighetsregister.⁵⁶

Grunnboka har det som kalles positiv rettslig troverdighet og med dette menes at vi kan stole på at de opplysningene som vi finner i grunnboka er riktig.⁵⁷ I de tilfeller hvor feilaktige opplysninger i grunnboka er lagt til grunn, og det får konsekvenser for eksempel for et pantedokument kan pantaver ha krav på erstatning jf. tinglysingsloven § 35.⁵⁸ Oppgaven vil ikke gå nærmere inn på bestemmelsen i tgl. § 35, men regelen er viktig for å underbygge grunnbokas rettslige troverdighet.⁵⁹

2.4.3 Formålet med tinglysing og grunnbokas negative troverdighet

Formålet med tinglysing er å etablere rettsvern for den rettigheten som er avtalt eller ervervet på en annen måte.⁶⁰ Det er også fullt mulig å stifte flere rettigheter i fast eiendom. Når rettighetene kommer inn for tinglysing gis de prioritet i den rekkefølgen de kommer inn til registreringsmyndigheten, og blir tinglyst. Tinglysingslovens § 20 første ledd lyder:

«Når et dokument er registrert, går det rettserverv som dokumentet gir uttrykk for, i kollisjonstilfelle foran rettserverv som ikke er registrert samtidig eller tidligere».

Det kan være klokt å oppklare at vi i Norge har et rettsprinsipp kalt formfrihet. Det betyr at så fremt avtalepartene er enige i avtalens innhold så kreves det ikke at avtalen er inngått i bestemte former. Tinglysing har med andre ord ingen påvirkning på selve gyldigheten av avtalen. Det tinglysing gjør er å beskytte rettigheter mot eldre ukjente rettighetserverv som ikke er tinglyst, samt beskytte mot rettighetserverv som registreres på et senere tidspunkt i

⁵⁵ (Falkanger & Falkanger, 2022) s. 610

⁵⁶ (Falkanger & Falkanger, 2022) s. 618

⁵⁷ (Bergsholm, 2019) s. 79

⁵⁸ Se (Bergsholm, 2019) s. 78-79

⁵⁹ Se (Falkanger & Falkanger, 2022) s. 652 om skår i troverdigheten.

⁶⁰ (Ot.prp.nr.9 (1935) Om lov om tinglysing) s. 2

grunnboken jf. tgl. § 20. Tinglysingsordningen trygger med dette markedet⁶¹ og det er derfor vi sier at grunnboka har negativ troverdighet.⁶² Ordet «negativ troverdighet»⁶³ må ikke tolkes feil da ordet i denne sammenheng er ment med at markedsaktører kan se bort ifra rettigheter i fast eiendom som ikke er tinglyst.

En ikke tinglyst eiendomsrett kan utslettes om den mangler rettsvern jf. tgl. § 20, men virkningen av ekstinksjonen beror på hva rettigheten går ut på.⁶⁴ For pant for eksempel kan det vises til Rt. 1994 s. 774. Her kom høyesterett frem til at en foranstående panthaver ikke kunne utvide pantet til fortrensel for den prioritert etterstående panthaver har.⁶⁵ I panteretten er det altså ikke snakk om å utslette rettigheter, men at panthaver risikerer å tape prioritert for et ikke tinglyst pant mot en panterett som er tinglyst på et senere tidspunkt.

2.4.4 Tinglysingslovens § 21 første og annet ledd

Vi har i kapittelet ovenfor sett hvordan markedet trygges med grunnbokas negative troverdighet. Likevel finnes det unntak fra regelen i tinglysingsloven § 20 hvor unntakene kan være begrunnet med hensyn i at visse rettigheter bør ha vern uavhengig om rettigheten tinglyses eller ikke, som for eksempel ved hevd i vårt tilfelle.⁶⁶ De fleste reglene for unntak finner vi i tinglysingsloven §§ 21 og 22, men hvor vi i denne oppgaven avgrenser det til unntakene i tinglysingsloven § 21 første og andre ledd.

I tinglysingsloven § 21 første ledd heter det;

*«Et eldre rettserverv går uten hensyn til § 20 foran et yngre, dersom dette er stiftet ved rettshandel og erververen da hans rett ble registrert, kjente eller burde kjenne den eldre rett».*⁶⁷

Bestemmelsen i § 21 første ledd går ut på at en avtaleerververer må respektere eldre rettigheter som er lovlig stiftet, men som ikke er tinglyst og som avtaleerververen kjente til, eller burde ha kjent til da avtaleerververs eget erverv ble tinglyst.⁶⁸ Unntaket må kun forstås å gjelde den som erverver rettigheter i fast eiendom ved avtale.⁶⁹ For at en eldre, lovlig inngått rettighet som ikke er tinglyst, skal ekstingveres eller settes til side kan vi si at det stilles et krav om at erververer må være i aktsom god tro. Tanken er at tinglysingsordningen i

⁶¹ Ordet markedet må tolkes utvidende, i vårt tilfellet er markedet de aktører som har interesser i eiendom - uansett hva det måtte gjelde.

⁶² (Bergsholm, 2019) s. 72

⁶³ Egne bruk av anførselstegn

⁶⁴ Se (Bergsholm, 2019) s. 72 og HR-2017-33-A (Forusstranda) – dommen gir et bilde på ekstinksjon av eiendomsrett som mangler rettsvern.

⁶⁵ (Rt. 1994 s. 775 (Yousuf-dommen))

⁶⁶ Se kapittel 2.2

⁶⁷ (Lov av 7. juni 1935 nr. 2 Lov om tinglysing) § 21 første ledd

⁶⁸ (Falkanger & Falkanger, 2022) s. 653

⁶⁹ (Bergsholm, 2019) s. 74

utgangspunktet skal beskytte hver enkelt avtaleerhverver dersom det dukker opp ukjente tredjepersoner med eldre krav i eiendommen.⁷⁰ På samme måte åpner unntaket i tgl. § 21 første ledd opp for at erververe som er innforstått, eller burde vært innforstått med de reelle forholdene på eiendommen taper sin prioritet og må akseptere gyldigheten av rettigheten til tredjepersonen.

I tinglysingsloven § 21 annet ledd heter det:

«For andre lovbestemte rettigheter enn pant har tinglysing ingen betydning, hvor ikke annet er særlig bestemt. Det samme gjelder rettserverv ved hevd.».

Regelen i vårt tilfellet er ment som en unntaksregel fra tinglysingslovens § 20 for å beskytte hevdserverver i fast eiendom mot tredjemann, for eksempel mot yngre erverv med tinglyst rett i eiendom.⁷¹ Bestemmelsen må også forstås slik at hevdede rettigheter har rettsvern uten tinglysning.⁷² Rettsvernet er ment å styrke stillingen til hevdserverver som i lang tid har brukt eiendommen og samtidig oppfyller hevdsvilkårene.⁷³ Begrunnelsen og bakgrunnen for unntaket hva gjelder hevd finner vi også i lovens forarbeider. Her kommer utvalget frem til at hevd spiller en stor rolle i Norge, hvor hevden er hjemmel til en rekke forskjellige rettigheter.⁷⁴

2.4.5 Dobbelt suksessjonskonflikt

At det eksisterer og er registrert flere rettigheter i og samme eiendom er veldig vanlig i Norge i dag, og det fungerer stort sett bra uten store utfordringer. Som vi tidligere har vært inne på kan det være snakk om 2 banker som begge har pant i en og samme eiendom. Bankene kjenner til hverandres rettighet og er derfor klar over hvilken prioritet de har som følge av oversikten grunnboka gir. Noen ganger kan det likevel oppstå konflikter hvor en kan se for seg følgende eksempel:

Person A gir person B rett til biloppstillingsplass på A sin tomt i 2019. Rettigheten til B blir ikke tinglyst. I 2022 selger A tomten til person C, hvor C tinglyser eiendomsoverdragelsen, herunder tinglyser sitt skjøte. Spørsmålet er om C må respektere rettigheten til B, om rett til biloppstillingsplass? Dette kan vi kalle et eksempel på en dobbelt suksessjonskonflikt, og denne Konflikttypen kjennetegnes ved at to har utledet rettigheter fra samme person.⁷⁵ Videre vil rettighetene, helt eller delvis, utelukke hverandre så enten må C akseptere rettigheten til B, eller så må B akseptere at C har ervervet eiendomsretten fri for heftelser og da uten biloppstillingsplass til fordel for B. Bergsholm illustrerer dobbelt suksessjonskonflikt på

⁷⁰ (Bergsholm, 2019) s. 74

⁷¹ Se (Berg, 2003) s. 201-202

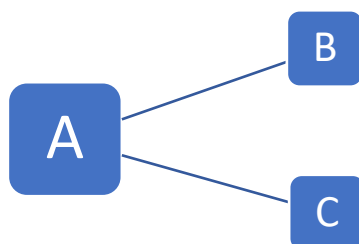
⁷² (Falkanger & Falkanger, 2022) s. 381

⁷³ (Bergsholm, 2019) s. 77

⁷⁴ (Ot.prp.nr.9 (1935) Om lov om tinglysing, 1935) s. 37

⁷⁵ (Bergsholm, 2019) s. 73

følgende måte (Bergsholm, 2019 s. 73);



Figur 1 – Dobbelt suksessjonskonflikt, illustrasjon

Utgangspunktet for å finne løsningen på ovennevnte problem er prinsippet om først i tid får best rett.⁷⁶ I vårt tilfelle kan vi da si at B sin rettighet ser trygg ut, men som vist i kapittel 2.4.3 gir tinglysingsloven § 20 den som tinglyser først prioritet foran den som ikke har tinglyst. Med andre ord vil da C gå foran B, selv om rettigheten til B er eldst. Til slutt må vi se om unntakene fra tinglysingsloven § 20 kommer til anvendelse⁷⁷. Kommer unntakene fra tinglysingsloven § 20 til anvendelse er vi tilbake til prinsippet om først i tid, best i rett for å løse problemet. For å oppsummere det å løse en dobbelt suksessjonskonflikt kan vi si at først må man bedømme etter prinsippet om først i tid er best i rett, deretter må vi se om regelen om tinglysning jf. tinglysingsloven § 20 kommer til anvendelse, før vi til slutt må vurdere om unntaksreglene fra tgl. § 20 kommer til anvendelse.

2.5 Kort om selvstendig rettsvernshevd

Som jeg har nevnt i innledningen av oppgaven har det kommet en Høyesterettsavgjørelse som vedtar å oppstille en regel om selvstendig rettsvernshevd.⁷⁸ Nevnte avgjørelse og de vesentlige momentene i denne avgjørelsen vil det redegjøres for i kapittelet 3. I dette kapittelet vil jeg kort gi en liten innføring i selvstendig rettsvernshevd, slik det beskrives i forarbeidene til hevdslova. Det virker mest hensiktsmessig å ta denne innføringen nå da forståelsene er større etter gjennomgangen av de relevante elementene i både hevdslova og tinglysingsloven.

I forarbeidene til hevdslova, Rådsegn 6 – om hevd, uttaler Sivillovbokutvalget på side 6:

«I tinglysingslova 7. juni 1935 er fastsett at for rettsvinning med hevd har tinglysinga ingen verknad (§ 21, andre stykket). Hevda rettar står seg såleis utan tinglysing, både mot rettsvinningar etter avtale og mot tvangsåtgjerder. I føresegna er fyrst og fremst

⁷⁶ (Falkanger & Falkanger, 2022) s. 724

⁷⁷ Se kap. 2.4.4

⁷⁸ (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) avsnitt 69

tænkt på vanleg 20 års hevd. Men regelen lyt og gjelda bruk i alders tid. Regelen gjeld både der hevd (eller alders bruk) er einaste grunnlaget for retten og der hevda berre sløkkjer ut motsegner mot ei avtale eller eit anna formelt rettsgrunnlag. Det same lyt då gjelda der rettsgrunnlaget er i orden både formelt og reelt, men ikkje tinglyst. Ei ugild avtale kan ikkje stå sterkare enn ei som i alle måtar er rettsgild. Rettsvernshevd vert såleis ein sjølvstendig skipnad reint logisk. Men hevdsreglane her er dei same som elles i eigdomshevd og brukshevd, og rettsvernshevd er ikkje særskilt lovgjevingsemne.»⁷⁹

Sivillovbokutvalget tar her for seg tinglysingsloven § 21 annet ledd og uttrykker at det er først og fremst er 20 års hevd, herunder eiendomshevd, som bestemmelsen er tiltenkt. Videre lister utvalget opp andre stiftelsesgrunnlag som også vil kunne oppnå rettsvern på selvstendig grunnlag, og begrunner hvorfor selvstendig rettsvernshevd gir mening rent logisk. Selvstendig rettsvernshevd må på bakgrunn av disse uttalelsene tolkes å omhandle de saker hvor rettsgrunnlaget, herunder for eksempel en kjøpekontrakt, er i orden formelt og reelt, men ikke tinglyst. Avslutningsvis påpeker Sivillovbokutvalget at reglene for selvstendig rettsvernshevd ellers har samme regler som hevdsreglene for eiendomshevd.

Vi kan med dette si at forarbeidene forutsatte at det finnes en regel for selvstendig rettsvernshevd. Det som likevel er utfordrende, er at hverken hevdslova eller tinglysingslova hjemmeler regler om selvstendig rettsvernshevd. Reglene er i så måte ulovfestet og for å forstå rekkevidden av selvstendig rettsvernshevd må vi se nærmere i rettspraksis og supplere med den juridiske teorien.

2.6 Juridisk teori om selvstendig rettsvernshevd

Den juridiske teorien jeg skal se nærmere på baserer seg i all hovedsak på uttalelser om selvstendig rettsvernshevd før kjennelsen HR-2021-1773-A hvor selvstendig rettsvernshevd gjøres gjeldene. Teorien har likevel, slik jeg ser det, en rettskildemessig verdi for å kunne forstå hesnynene som er tatt i nevnte kjennelse, samt få en forståelse av rettsbilde både før og etter HR-2021-1773-A.

2.6.1 Eriksens syn

Gunnar Eriksen skriver om bortfallet av hevdet rettsvern ved passivitet i Lov og Rett i 2002.⁸⁰ I kapittelet hvor han oppstiller de situasjoner hvor det kan være aktuelt å kreve tinglysing

⁷⁹ (NUT 1961:1 Rådsegn 6 – Om hevd, 1962) s. 6

⁸⁰ (Eriksen, 2002)

kommer han innpå de tilfellene hvor adkomsten er «*utinglyst eller beheftet med mangler*».⁸¹ Og han uttaler på side 169:

«Hva så med tilfellene av isolert rettsvernhevd, enten hvor tinglysning er forsømt, eller hvor overdragelsen er beheftet med mangler? Det er et kjennetegn ved tilfellene der hevden har funksjon som rettsvernssurrogat, at de er ganske spesielle og innbyrdes forskjellige. I fortsettelsen av dette kan det rettes innvendinger mot verdien av å opprettholde sondringen mellom aksessorisk og selvstendig eller «isolert» rettsvernshemd. Som et ytterligere argument som svekker sondringen, kan det pekes på det paradoks at når en som allerede har adkomst, likevel er avhengig av hevdsreglene for å sikre sin rett, så må han jo oppfylle hevdsvilkårene på samme måte som en ordinær hevder»»⁸²

Eriksen omtaler her de tilfeller hvor hevden har funksjon som rettsvernssurrogat, herunder selvstendig rettsvernshemd og kritiserer avgrensingen som gjøres mellom aksessorisk og selvstendig rettsvernshemd. Videre understreker Eriksen kritikken med paradokset at en erverver som allerede har adkomst er avhengig av hevdsreglene for å sikre sin rett. Kritikken må forstås med at det svært betenkelig at en rettmessig eier skal komme dårligere ut enn hevdspretendenten, som jo mo sies å ikke være rettmessig eier.

Eriksen uttaler videre på side 170:

«Det kan i fortsettelsen av dette resonnementet stilles spørsmål om ikke disse situasjonene i utgangspunktet faller utenfor området til rettsvernregelen i tingl. § 21 annet ledd. Å ikke sørge for tinglysning av avtale som kan gi grunnbokshjemmel, eller annen rettighet er i utgangspunktet uaktsomt, på samme måte som eiendomshandel uten å sjekke om selgeren er myndig, er det».

Resonnementet hans fortsetter med å stille spørsmålstegn ved om situasjonene han nevner bør falle utenfor rekkevidden til tinglysningsloven § 21 annet ledd. Eriksen bygger sin argumentasjonen på sitt syn rundt passivitet i sakene som trenger rettsvernssurrogat og poengterer at disse i utgangspunktet må anses å ha opptrådd uaktsom.

2.6.2 Marthinussens syn

Marthinussen skriver om kreditorvern ved fisjon og fusjon, rettsvernshemd og formuerettslige metodespørsmål i Jussen venner, 2017.⁸³ Publikasjonen kommer i kjølvannet av Høyesterettsavgjørelsen HR-2017-33-A, Forusstranda-dommen. Mye av det Marthinussen

⁸¹ (Eriksen, 2002) s. 169-170 kap. 3.3

⁸² (Eriksen, 2002) s. 169

⁸³ (Marthinussen, 2017)

skriver om faller utenfor oppgavens avgrensning, men han har likevel en del interessante synspunkter hva gjelder selvstendig rettsvernshevd som vi skal se litt nærmere på.

I kapittel 6, Rettsvernshevdens endelikt, redegjør Marthinussen for sine synspunkter rundt selvstendig rettsvernshevd og uttaler på side 89:

«Jeg har tidligere sterkt tatt til orde for at en slik såkalt selvstendig rettsvernshevd ikke eksisterer, fordi den gjør et for vesentlig innhugg i grunnbokens troverdighet.»⁸⁴

Marthinussen begrunner sitt syn i at en regel om selvstendig rettsvernshevd gjør et for vesentlig innhugg i grunnbokens troverdighet. Videre tar han også for seg hevdslovens forarbeider, som vist til i kapittel 2.5, og uttaler:

«A gjøre en slutning fra det mer til det mindre, slik sitatet ovenfor fra hevdslovens forarbeider er et eksempel på, bør ikke strekkes lenger enn formålet bak regelen. Og formålet bak hevdsunntaket slår åpenbart ikke til for rettigheter som har avtalegrunnlag.»⁸⁵

Marthinussen kritiserer hevdslovens forarbeider hvor han mener at å dra en slutning om at selvstendig rettsvernshevd kommer som en rent logisk konsekvens av hevdsunntakt i tinglysingsloven § 21 annet ledd annet punktum, blir å strekke strikken for langt. Videre mener han at strikken ikke bør tøyes lengre enn formålet bak reglen om hevdsunntaket, og at formålet åpenbart ikke åpner for en regel om selvstendig rettsvernshevd.

Når Marthinussen så tar for seg kreditorekstinksjon mener han at en regel om selvstendig rettsvernshevd kan «rettferdiggjøres».⁸⁶ Han kommer så med en forklaring på hvorfor han likevel mener det blir vanskelig å skille:

«Det fremstår som rimelig i det minste å sette 20 års eierutøvelse som en absolutt yttergrense for kreditorekstinksjon. Problemet i denne sammenhengen er først og fremst at det metodisk sett vanskelig lar seg gjøre å operere med en rettsvernshevd som kun gjelder overfor kreditorbeslag, men ikke overfor godtroervert, all den tid tinglysingsloven § 20 er felles for godtroervert og kreditorbeslag i form av utlegg.»⁸⁷

Oppsummert kan synspunktene synes å konkludere med at så fremt tinglysingsloven § 20 er felles for godtroervert og kreditorbeslag så finnes det ingen grunn til å oppstille en regel selvstendig rettsvernshevd for, i hvert fall ikke for Marthinussen.

⁸⁴ (Marthinussen, 2017) s. 89

⁸⁵ (Marthinussen, 2017) s. 89-90

⁸⁶ (Marthinussen, 2017) s. 90

⁸⁷ (Marthinussen, 2017) s. 90

Til slutt, etter å tatt for seg de delene av dommen i HR-2017-33-A som omhandler selvstendig rettsvernshevd, konkluderer han med at det er vanskelig å se for seg regelen overhodet på de premissene Høyesterett skisserer.

2.6.3 Høgetveit Bergs syns

I 2003 skriver Berg om rettsvernshevd i Jussens venner, og i kapittel 3 kommer vi til selvstendig rettsvernshevd:

«Den som brukar eit formuesgode eller ein rett i hevdstid, vil få rettsvern for retten både når han har heimel for retten (sjølvstendig rettsvernhevd) og når han ikkje har heimel for retten (aksessorisk rettsvernhevd).»⁸⁸

Uttalelsen kan indikere at Berg mener at det finnes en regel for selvstendig rettsvernshevd, men han understreker i den påfølgende setningen at det kun er den aksessoriske rettsvernshevd som har lovhemmel jf. tinglysingsloven § 21 annet ledd annet punktum.

Berg viser videre til at vedtakelsen av hevdslova ikke førte til endringer i tinglysingslovens § 21 annet ledd annet punktum, men at forarbeidene likevel fant grunn til å kommentere nevnte lovregelen.⁸⁹ Henvisningen til forarbeidene er den samme som vi tok for oss i kapittel 2.5, og som Marthinussen kritiserer i kapittelet overfor.

Det interessante er at Berg blant annet viser til underrettspraksisen når skal beskrive rettstilstanden på området og uttaler på side 203:

«Sjølv om ordlyden i tingl. § 21 andre ledd andre punktum ikkje regulerer sjølvstendig:tttsvernhevd, stiller ein etter gjeldande rett ikkje hevdservervaren svakare dersom han ar brukt formuesgodet med heimel enn der han har brukt formuesgodet utan heimel føresett at han oppfyller dei andre vilkåra for hevd»⁹⁰

Selv om det refereres til underrettspraksisen så synes uttalelsen interessant dersom den selvstendige rettsvernshevd mer eller mindre likestilles med den aksessoriske rettsvernshevd i underrettspraksisen. Forutsetningen slik det fremgår av uttalelsen er at hevdsvilkårene er oppfylt.

Berg understreker at det ikke vil være tilstrekkelig, for den som hevder selvstendig rettsvernshevd, at de beviselig i hevdstid har hatt det avtalerettslige på plass:

⁸⁸ (Berg, 2003) s. 202

⁸⁹ (Berg, 2003) s. 202-203

⁹⁰ (Berg, 2003) s. 203 jf. (LG-1999-1361) & (RG-1996-72)

«han må også i nytta tingen slik at hevd ville ha vorte fullført dersom han ikkje hadde heimelen, ilkåra utleidd av hevdslova § 2 knytt til bruken må såleis ha vore oppfylt – også kravet eksklusiv bruk.»⁹¹

Med dette mener Berg at kravene i hevdslova § 2 må være oppfylt for den som hevder etter reglene om selvstendig rettsvernshevd. Videre presiserer Berg at følgelig vil det ikke gjelde et krav om god tro, med bakgrunn i at den som allerede eier en rett i fast eiendom er i god tro om eierforholdet.⁹² Berg bemerker også hevdslova § 5 ikke vil gjelde, på bakgrunn av at dersom hevdslova § 5 kom til anvendelse ville det ikke eksitert noen selvstendig rettsvernshevd.⁹³

2.6.4 Salvesens syn

Salvesen skriver i likhet med Marthinussen, se kapittel 2.6.2, om Selvstendig rettsvernshevd i lys av HR-2017-33-A, Forusstranda-dommen. Artikkelen til Salvesen har til hensikt å presentere et alternativ til Marthinussens analyse av selvstendig rettsvernshevd.

Salvesen uttaler at Høyesterett må tas på ordet når de sier at de ikke tar stilling til selvstendig rettsvernshevd i HR-2017-33-A.⁹⁴ Videre uttaler Salvesen at rommet for selvstendig rettsvernshevd er begrenset etter nevnte dom. Om den mest åpenbare konsekvensen etter HR-2017-33-A uttaler Salvesen:

«Den mest åpenbare konsekvensen av Forusstranda-dommen er at en erverver ikke kan etablere rettsvern gjennom selvstendig rettsvernshevd dersom vedkommende har unnlatt å tinglyse en ervervet rettighet for å unngå dokumentavgift.»⁹⁵

Synspunktene ovenfor må sammenholdes med både Forusstranda og utfallet i HR-2021-1773-A, for å kunne si noe om rettstilstanden i dag. Dette får vi komme tilbake til i drøftelsen. Det kan fremstå som at Salvesen synes rettstilstanden nærmest ble uklar, eller veldig flytende etter rettsavgjørelsen. Han bemerker at Høyesterett i vil få et vist spillerom i fremtiden for å drøfte og utvikle regelen om selvstendig rettsvernshevd, og konkluderer med følgende:⁹⁶

«Jeg mener Forusstranda-dommen ikke har stengt døren for en ulovfestet regel om selvstendig rettsvernshevd. Dommen legger snarere opp til en ønskelig begrensning av

⁹¹ (Berg, 2003) s. 203

⁹² (Berg, 2003) s. 203-204

⁹³ (Berg, 2003) s. 203

⁹⁴ (Salvesen, 2018) s. 11 (sidetallet er beregnet ut ifra at sammendrag og innledningen starter på s. 1)

⁹⁵ (Salvesen, 2018) s. 15 (sidetallet er beregnet ut ifra at sammendrag og innledningen starter på s. 1)

⁹⁶ (Salvesen, 2018) s. 18 (sidetallet er beregnet ut ifra at sammendrag og innledningen starter på s. 1)

den ulovfestede regelen om selvstendig rettsvernshevd. Eter mitt skjønn medfører derfor ikke Forusstranda-dommen nødvendigvis «rettsvernshevdens endelikt.»⁹⁷

3 Rettspraksis

I dette kapitlet skal jeg ta for meg tre relevante rettsavgjørelser fra Høyesterett, herunder inkluderes HR-2021-1773-A, Norwegian Bank som er rettsavgjørelsen som oppstiller regel om selvstendig rettsvernshevd. Med både teoridelen og innsikten i de forskjellige synspunktene fra den juridiske teorien er målet at dette skal gi oss en god nok forståelse for å forstå dommene, selvstendig rettsvernshevd og rekkevidden av nevnte regel.

3.1.1 Rt-2015-120

Saken gjaldt omfanget av en hevdet bruksrett, herunder en veirett. Spørsmålet i saken var om rettighetshaver hadde adgang til å gi veirett videre til parseller som var fradelt fra rettighetshavers eiendom, og da som nevnt med utgangspunkt i at veiretten til rettighetshaver var hevdet. Høyesterett la til grunn i dommen at det følger av deklarasjonsrett at hevdede rettigheter må anses å ha samme innhold som tilsvarende avtalefestede rettigheter. Høyesterett kom til at anken skulle føre fram og rettighetshaver fikk medhold i at veiretten kunne avgis til parseller som senere er fradelt med bakgrunn i servituttløva § 9⁹⁸ jf. forutsetningene i servituttløva § 2. Spørsmålene som blir reist i dommen faller i all hovedsak utenfor oppgavens avgrensning og det blir derfor ikke redegjort for faktum av betydning i dommen, men dommen har uttalelser i form av obiter dicta som er av interesse.

Selv om henvisningene i saken i hovedsak dreier seg om servituttløva, drøfter førstvoterende gjennom relevante momenter i hevdslova og i hevdsinstituttet. Under drøftelsen kommer førstvoterende inn på prinsippet om selvstendig rettsvernshevd, og uttaler i avsnitt 34:

*«dertil kommer at en hevdet bruksrett ofte har et avtalerettslig grunnlag som det kan være vanskelig å føre bevis for. I slike tilfeller vil det i realiteten være rettsvernet og ikke selve rettigheten som er hevdet».*⁹⁹

For å kunne forstå dette bedre kan uttalelsen ses i sammenheng med førstvoterendes uttalelse i avsnitt før:

«Hevdsloven § 7, jf. § 4 setter som vilkår for brukshevd at brukeren har vært i aktsom god tro i hele hevdsperioden. Dette kravet vil som regel innebære at den bruksberettigede har hatt en forestilling om at bruksutøvelsen er basert på et

⁹⁷ (Salvesen, 2018) s. 19 (sidetallet er beregnet ut ifra at sammendrag og innledningen starter på s. 1)

⁹⁸ (Lov 29. november 1968 um særlege råderettar over framand eigedom (Servituttløva))

⁹⁹ (Rt-2015-120, 2015) Avsnitt 34

avtalerettslig grunnlag. Et utgangspunkt om at bruksretten likevel ikke har samme innhold som om den hadde hatt et slikt avtalerettslig grunnlag, ville etter min mening innebære et skår i det godtroervervet hevdsreglene er satt til å beskytte».¹⁰⁰

Med bakgrunn i ovennevnte avsnitt tolker jeg uttalelsen fra Høyesterett i avsnitt 34 første punktum som at en bruksrett må ses å ha samme innhold enten den er stiftet ved avtale eller stiftet ved hevd. Med andre ord vil spørsmålet om hevd først være relevant når den påståtte avtalen ikke kan bevises.

Utgangspunktet for å forstå Høyesterett i avsnitt 34 andre punktum er at det i slike tilfeller som nevnes er rettsvernet som sikres, og hvor adkomsten allerede må anses å være gyldig. Konsekvensen av dette igjen blir at rettigheten oppnår rettsvern jf. tinglysingsloven § 21 annet ledd annet punktum.

Uttalelsene kan ikke synes å ha noen betydning for resultatet i rettsavgjørelsen, og førstvoterendes uttalelser må anses som obiter dicta i denne sammenheng.

3.1.2 HR-2017-33-A (Forusstranda)

I saken HR-2017-33-A, heretter kalt Forusstranda, tok Høyesterett stilling til om avtalebegrepet i tinglysingsloven § 23 også omfatter selskapsrettslige fisjoner, og hvordan grunnbokshjemmelen følger selskaper ved nevnte fisjoner. Hovedspørsmålene i denne dommen ligger utenfor oppgavens avgrensning og vil følgelig ikke blir redegjort for. Dommen har likevel relevans ved at den tar opp selvstendig rettsvernshevd, og helt frem til kjennelsen kom i HR-2021-1773-A vil nok mange mene at selvstendig rettsvernshevd var blitt innskrenket av Forusstranda-dommen. Jeg vil først gi et kort sammendrag av sakens bakgrunn og utfallet i dommen før jeg vil komme inn på de spørsmål som er relevante for drøftelsen i denne oppgaven.

Saken gjaldt et selskaps overføring av eiendom som et ledd i en selskapsrettslig fisjon, før eiendommene igjen ble overført til tredjemann. Ingen av de nevnte eiendomsoverdragelsene ble tinglyst med bakgrunn i at selskapene ikke ønsket å betale dokumentavgift flere ganger. Dette førte til at Sønnichsen AS, som var hjemmelshaver på tidspunktet for den første eiendomsoverdragelsen og som ble utført som ledd i en fisjon, fortsatt satt med grunnbokshjemmel når Sønnichsen AS gikk konkurs. Konkursboet ønsket beslag i eiendommene med hjemmel i tinglysingsloven § 23, samt i dekningslovens regler. Tredjemann Forusstranda Næringspark AS som nå var eier av eiendommene, i form av avtale som ikke var tinglyst, anførte at deres erverv hadde beskyttelse ovenfor konkursboet med bakgrunn i reglene om selvstendig rettsvernshevd. Forusstranda Næringspark hadde

¹⁰⁰ (Rt-2015-120) Avsnitt 33

brukt eiendommene, herunder sammen med det fisjonerte selskapet, som sin egen i til sammen 24 år. Høyesterett kom likevel frem til at det ikke var etablert rettsvern på grunnlag av selvstendig rettsvernshevd, og videre at unnlåtelsen om å tinglyse ervervene med hensikt for å unngå dokumentavgiften ikke var forenelig med ordlyden i tinglysingsloven § 23.¹⁰¹

Når høyesterett skal ta for seg påstandsgrunnlaget om selvstendig rettsvernshevd går de først igjennom hevdsvilkårene og redegjør for aksessorisk rettsvernshevd.¹⁰² Høyesterett beveger seg etter hvert inn på tema selvstendig rettsvernshevd hvor det vises til uttalelsene i Rt-2015-120 avsnitt 34, som vi har sett på i kapittelet ovenfor, og i den sammenheng uttaler førstvoterende:

«... setningen illustrerer at grunnlaget for en hevdet bruksrett kan være faktisk bruk i kombinasjon med en mulig avtale. I en slik situasjon er det da ikke nødvendig å ta stilling til om retten opprinnelig skulle være etablert ved avtale, idet den uansett er sikret ved bruk i hevdstid.»¹⁰³

Førstvoterende synes, med uttalelsen ovenfor i betraktning, å støtte uttalelsen i RT-2015-120 avsnitt 34. Videre i avsnitt 56 viser Høyesterett til Sivillovbokutvalgets uttalelser¹⁰⁴ for å definere selvstendig rettsvernshevd som:

«...en gyldig stiftet rett, slik at retten ikke hevdes, men man likevel ved å ha hatt eiendom som sin i hevdstid, får etablert rettsvern,...»¹⁰⁵

Høyesterett fremhever at juridisk teori i «nokså stor utstrekning»¹⁰⁶ har akseptert selvstendig rettsverv og viser til flere forfattere fra tingsrettslitteraturen som støtter dette. Likevel kommer Høyesterett til at det ikke er grunnlag for, i denne saken, til å ta stilling til selvstendig rettsvernshevd på generelt grunnlag.¹⁰⁷ Denne uttalelsen blir, som vi skal se i neste kapittel, viktig for spillerommet til Høyesterett i kjennelsen HR-2021-1773-A.

Med bakgrunn i at Høyesterett ikke tar stilling til selvstendig rettsvernshevd på generelt grunnlag blir hovedspørsmålet som Høyesterett behandler, «om den som fullt bevisst av økonomiske grunner har unnlått å sørge for tinglysing av sitt avtaleervert, likevel skal oppnå rettsvern i konkurs.»¹⁰⁸. Dette spørsmålet avviser Høyesterett, og begrunnelsen for å avvise spørsmålet i denne saken er etter min oppfatning tungt begrunnet i hensynet til grunnbokens rettslige troverdighet. Førstvoterende uttaler følgende i avsnitt 60:

¹⁰¹ (HR-2017-33-A (Forusstranda)) Sammendrag

¹⁰² (HR-2017-33-A (Forusstranda)) Avsnitt 50-53

¹⁰³ (HR-2017-33-A (Forusstranda)) Avsnitt 55

¹⁰⁴ (NUT 1961:1 Rådsegn 6 – Om hevd) Side 6

¹⁰⁵ (HR-2017-33-A (Forusstranda)) Avsnitt 56

¹⁰⁶ Sitat i anførselstegn fra (HR-2017-33-A (Forusstranda)) Avsnitt 56 brukt i setning.

¹⁰⁷ (HR-2017-33-A (Forusstranda)) Avsnitt 56

¹⁰⁸ (HR-2017-33-A (Forusstranda)) Sitat i anførselstegn fra avsnitt 58

«Slik jeg ser det, ville man fjerne seg langt fra den opprinnelige begrunnelsen for hevdsunntaket dersom rettsvern uten tinglysing skulle anses etablert i et tilfelle som dette.»¹⁰⁹

Uttalelsen kommer etter at Høyesterett har argumentert for forarbeidene til tinglysningsloven, hvor det fremheves i nevnte forarbeider at å akseptere rettsvern for hevd uten tinglysing skader grunnbokens troverdighet.¹¹⁰

3.1.3 HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)

Saken HR-2021-1773-A, heretter kalt Norwegian Bank, gjaldt en kjøper som hadde unnlatt å tinglyse sitt eiendomserverv og selgeren satt derfor igjen med grunnbokshjemmelen til eiendommen. Kjøpet fant sted i 1998 og kjøperen hadde brukt eiendommen som sin egen fra den dagen kjøpet fant sted. I 2019 fikk kreditor til selgeren utlegg i eiendommen og begjærte tvangssalg. Høyesterett (dissens 4-1) kom frem til at det er grunnlag for å oppstille en regel om selvstendig rettsvernshevd som forlengelse av aksessorisk rettsvernshevd i tinglysningsloven § 21 annet ledd andre punktum.

Høyesteretts problemstilling lå i om det var grunnlag for å oppstille et unntak for selvstendig rettsvernshevd fra hovedregelen i tinglysningsloven § 20, enten gjennom tolkning av hevdsunntaket i § 21 annet ledd annet punktum, eller på ulovfestet grunnlag.¹¹¹

Høyesterett redegjør nærmere om tinglysningslovens § 21 annet ledd annet punktum, og sier i avsnitt 34:

«Unntaket i tinglysningsloven § 21 andre ledd andre punktum gjelder «rettserverv ved hevd». Erverv av rettigheter i fast eiendom ved hevd har rettsvern uten tinglysing. Dette omtales ofte som aksessorisk rettsvernshevd. Rettsvernet etableres som en rettsvirkning av fullført hevd og inntreer fra det tidspunktet hevdsvilkårene er oppfylt.»¹¹²

Ordlyden i loven dekker i utgangspunktet kun de tilfeller hvor rettservervet skjer igjennom hevd, og Høyesterett påpeker at rettserverv med annet stiftelsesgrunnlag enn hevd språklig sett vil falle utenfor.¹¹³ Videre bemerker førstvoterende at bestemmelsen § 21 annet ledd annet punktum har stått uforandret siden vedtakelsen av tinglysningsloven, og viser til lovforarbeidene om ulike rettsstiftelser som har rettsvern uten tinglysing, herunder hevd i Ot.prp.nr.9 (1935) på side 37:

¹⁰⁹ (HR-2017-33-A (Forusstranda)) Avsnitt 60

¹¹⁰ (HR-2017-33-A (Forusstranda)) Avsnitt 60

¹¹¹ (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Avsnitt 33

¹¹² (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Avsnitt 34

¹¹³ (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Avsnitt 35

«Efter gjeldende rett har en adkomst som grunner sig på hevd, rettsvern uten tinglysing. Dette gjør et ikke ubetydelig skår i grunnbokens troverdighet.»¹¹⁴

Forarbeidene til tinglysningsloven går ikke nærmere inn på hva som ligger i at en adkomst «grunner seg på hevd». Dette poengteres av førstvoterende i avsnitt 39 hvor førstvoterende videre konkluderer med at proposisjonen ved vedtakelsen av tinglysningsloven ønsket å videreføre gjelde rettstilstand, om at rettsverv ved hevd hadde rettsvern uten tinglysing.¹¹⁵

I avsnittene 40 til 42 redegjøres det for tingsrettslitteraturen før vedtakelsen av hevdsloven.¹¹⁶ Her vises det til at hevdsinstituttet fra gammelt av også hadde en funksjon med å sikre vern for eksisterende rettsforhold.¹¹⁷ Dette blir omtalt i nevnte litteratur som hevdens negative oppgave. Skillet mellom den negative og positive hevden kan forklares med at hevdens positive oppgave er å skape nye rettigheter, mens hevdens negative oppgave er verne om allerede eksisterende rettigheter.¹¹⁸

Videre i avsnitt 42 trekkes det frem at litteraturen har beskrevet at hevd kan ha betydning som rettsvernssurrogat. Høyesterett viser her til Brækhus og Hærem, Norsk tingsrett, 1964 side 571, hvor det står skrevet:

«Endelig kan hevden ha betydning som rettsvernssurrogat. Som nevnt i kap. 25.IV.2.g, er hevdens rettigheter i fast eiendom beskyttet mot rettsstiftelser fra den som retten er hevdet fra, og mot dennes kreditorer. Denne beskyttelse som tilkommer hevderen, må også de nyte godt av som har forsømt å tinglyse en rett som de har ervervet på normalt vis, men som de har utøvet i hevdstid.»¹¹⁹

Slik det fremgår av ovennevnte litteratur fra tingsretten så kan det virke som at det fantes gode argumenter for at det forelå et rettsvern for rettigheter som allerede var lovlig etablert, riktig nok før vedtakelsen av hevdsloven. Oppfattelsen er at førstvoterende ønsker å bygge en argumentasjon på nevnte selv om det påpekes at hevdsinstituttet funksjon, som vern for eksisterende rettigheter, ble nedtonet med innføringen av hevdsloven i 1966.¹²⁰

Førstvoterende uttaler følgende i avsnitt 43:

¹¹⁴ (Ot.prp.nr.9 (1935) Om lov om tinglysing) s. 37

¹¹⁵ (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Avsnitt 39

¹¹⁶ Hevdslova (Lov 9 des 1966 nr. 1 om hevd - Hevdslova)

¹¹⁷ (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Avsnitt 40 og 41

¹¹⁸ (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Avsnitt 40 og 41. Se Scheel, forelæsningsnotiser over norsk tingsrett, 1912, s. 381-382 & Gjelsvik, Norsk tingsrett, 3. utgave ved Erik Solem, 1936, s. 356-357.

¹¹⁹ (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) avsnitt 42. Se Brækhus og Hærem, Norsk tingsrett, 1964 s. 571

¹²⁰ (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Avsnitt 43

«Den rådende oppfatningen ved vedtakelsen av tinglygingsloven, om at hevd også kunne sikre vern av bestående rettsforhold, må imidlertid tas i betraktning ved tolkningen av unntaket i § 21 andre ledd andre punktum.»¹²¹

Uttalelsen fra Høyesterett må vurderes å ha betydning for kjennelsens utfall. Uttalelsen er etter min mening vesentlig i argumentasjonen for forståelsen av sammenhengen mellom lovforarbeidene, rettsstilstanden, samt lovregelen. Samtidig åpner en slik forståelse døren for en adkomst for rettsvern av eksisterende rettsforhold uten tinglysing. Førstvoterende uttaler videre i avsnitt 43:

«At hevd også kunne påberopes til vern om bestående rettigheter, kan tilsi at «rettsverv ved hevd» ikke nødvendigvis var utelukket selv om hevdspretendenten skulle ha annen lovlig adkomst til eiendommen, for eksempel gjennom avtale.»¹²²

Forstevoterende drar streken hit, men ikke lengre og presiserer at utover argumentasjonen i avsnitt 43 så inneholder ikke forarbeidene til tinglygingsloven noen uttalelser av betydning for rekkevidden til lovregelen.¹²³

Kjennelsen tar så for seg uttalelser fra senere lovarbeider med sikte på hevdsloven. Her etableres det tidlig at det er tinglygingsloven § 21 annet ledd annet punktum som regulerer rettsvernsspørsmålet, med bakgrunn i at hevdsloven fra 1966 ikke har regler om rettsvern mot konkurrende rettsstiftelser, eller regler om hevd av rettsvern.¹²⁴

I kjennelsens avsnitt 45 vises til det til forarbeidene til hevdsloven hvor sivillovbokutvalget beskriver gjeldende rett for hevd som en «*Særleg rettsvinnings- eller rettsstyrkningsmåte*».¹²⁵ Høyesterett fortsetter med å bygge argumentasjonen på at forarbeidene også viser til at en rett har grunnlag i hevd der et:

*«langvarig faktisk rådvaldshøve fører ... til ein ny eller sterkare rett i framtida».*¹²⁶

Lovforarbeidene til hevdsloven bygger tilsynelatende på mye av den samme forståelsen av rettsstilstanden som tingsrettslitteraturen Høyesterett redegjorde for i de tidligere avsnittene av kjennelsen.

I forarbeidene til hevdsloven, under punktet om avgrensningsspørsmålet, synes det at Høyesterett mener at Sivillovbokutvalget har forutsatt en videre rekkevidde av tinglygingsloven § 21 annet ledd annet punktum, herunder Sivillovbokutvalgets uttalelse om at selvstendig

¹²¹ (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Avsnitt 43

¹²² (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Avsnitt 43

¹²³ Les rekkevidden av Tinglygingsloven § 21 annet ledd annet punktum.

¹²⁴ (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Avsnitt 44

¹²⁵ (NUT 1961:1 Rådsegn 6 – Om hevd) s. 5. Se (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Avsnitt 45

¹²⁶ (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Avsnitt 45. Sitat se (NUT 1961:1 Rådsegn 6 – Om hevd) s. 5

rettsvernshevd utledes som en logisk konsekvens av bestemmelsen.¹²⁷ Førstvoterende utaler videre i avsnitt 50:

«Selv om uttalelsene i utredningene fra Sivillovbokutvalet og Tinglysingslovutvalget ikke utgjør forarbeider til hevdsunntaket i tinglysingsloven, må de, siden rekkevidden av hevdsunntaket ikke er endelig avklart i autoritative rettskilder, tillegges vekt ved fastleggelsen av rettstilstanden.»¹²⁸

Forståelsen er da slik at uttalelsene i ovennevnte utredninger skal tillegges vekt ved fastsettelsen av rettstilstanden for hevdsunntaket i tinglysingsloven. Førstvoterende presiserer også at dette ikke er rettsområde hvor særlige hensyn taler mot å legge vekt på nevnte etterarbeider.¹²⁹

Videre tar kjennelsen for seg rettspraksis med særlig om betydning av HR-2017-33-A Forusstranda. Førstvoterende peker på at spørsmålet om en regel for selvstendig rettsvernshevd ikke er endelig avklart i tidligere rettspraksis, men at det finnes avgjørelser som berører spørsmålet.¹³⁰ Avgjørelsen fra Rt-2015-120 blir dratt frem hvor avsnittene 33 og 34 i nevnte dom er av særlig interesse.¹³¹ Førstvoterende uttaler følgende om Rt-2015-120 i avsnitt 53:

«Med andre ord forutsettes det at rettsvern kan «hevdes» på selvstendig grunnlag. Vel så viktig er etter mitt syn førstvoterendes påpekning av den nære forbindelsen mellom de to stiftelsesgrunnlagene hevd og avtale, og at disse i praksis ofte vil gli over i hverandre.»¹³²

Førstvoterende mener at uttalelsene i Rt-2015-120 underbygger synspunktene slik de fremgår i Sivillovbokutvalgets¹³³ uttalelser, om støtte til at rettsverv gjennom hevd og avtale må likestilles i relasjon til etablering av rettsvern.¹³⁴ Uttalelsene fra Rt-2015-120 må sies å ha betydning for utfallet i kjennelsen Norwegian Bank. Uttalelsene synes å være relevante for å forstå Høyesteretts drøftelse av de reelle hensynene, samt forstå Høyesteretts argumentasjonsbygging av oppfattelsen om rettsbildet.

Når høyesterett så kommer til HR-2017-33-A (*Forusstranda*) konkluderer førstvoterende med følgende i avsnitt 60:

¹²⁷ (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Avsnitt 46. Se (NUT 1961:1 Rådsegn 6 – Om hevd) s. 6

¹²⁸ (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Avsnitt 50

¹²⁹ (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Avsnitt 50

¹³⁰ (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Avsnitt 51

¹³¹ Se kapittel 3.1.1

¹³² (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Avsnitt 53. Se (Rt-2015-120) Avsnitt 33-34

¹³³ (NUT 1961:1 Rådsegn 6 – Om hevd)

¹³⁴ (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Avsnitt 53

«Da dommen ikke inneholder noen drøftelse av de grunnleggende hensynene bak reglene om rettsvern, og på bakgrunn av den klare presiseringen om at den ikke tar stilling til selvstendig rettsvernshevd på generelt grunnlag, finner jeg at dommen ikke kan tillegges noen større vekt ved fastleggelsen av rettstilstanden.»¹³⁵

Her kommer riktig nok høyesterett også inn på at HR-2017-33-A, heretter kalt Forusstranda, ikke hadde foranledning til å ta stilling til selvstendig rettsvernshevd på generelt grunnlag.¹³⁶ Det må også tas i betraktning at Høyesterett i Forusstranda vektla at selskapet bevisst hadde et ønske om å unnlate dokumentavgift. En bevist unnlattelse av tinglysning for å spare dokumentavgift er riktig nok ikke tema i denne kjennelsen, men situasjonen er relevant for å forstå rekkevidden av avgjørelsen i Norwegian Bank. Førstvoterende utaler følgende om nevnte i avsnitt 58:

«Å oppstille en regel om rettsvern i konkurs i en slik situasjon ville i tilfelle «være klart i strid med ordlyden i tinglysingsloven § 23». I avsnitt 64 konkluderes det deretter med at selskapet i denne situasjonen ikke kunne ha rettsvern for sitt erverv på grunnlag av selvstendig rettsvernshevd.»¹³⁷

Høyesterett finner det videre at de kan stille seg noe fritt til uttalelsene i Forusstranda-dommen når det skal tas stilling til selvstendig rettsvernshevd på et prinsipielt grunnlag.¹³⁸ Med nevnte som utgangspunkt uttaler førstvoterende:

«I en slik situasjon må de hensynene som ligger til grunn for tinglysingslovens regler om rettsvern og kreditorekstinksjon, vurderes nærmere.»¹³⁹

Når Høyesterett vurderer hensynene bak tinglysingslovens rettsvernsregler så erkjennes det at selvstendig rettsvernshevd ikke fremgår av ordlyden jf. Tinglysingsloven § 21 annet ledd annet punktum. Videre påpeker førstvoterende at ordlyden i tgl. § 23 første ledd taler imot å oppstille en slik regel.¹⁴⁰ At rettsvernsreglene overordnet innebærer et unntak fra det tingsrettslige prinsippet om først i tid, best i rett synes likevel uomtvistelig. Videre poengterer Høyesterett at hovedregelen om beslagsretten jf. dekningsloven § 2-2¹⁴¹ er et utslag av dette prinsippet¹⁴², før det vises til at tinglysingsloven § 20, gjennom adgangen til

¹³⁵ (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Avsnitt 60

¹³⁶ (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Avsnitt 57. Se (HR-2017-33-A (Forusstranda)) Avsnitt 57

¹³⁷ (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Avsnitt 58. Se (HR-2017-33-A (Forusstranda)) Avsnitt 64

¹³⁸ (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Avsnitt 60

¹³⁹ (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Avsnitt 60

¹⁴⁰ (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Avsnitt 61

¹⁴¹ (Lov om fordringshavernes dekningsrett av 8. juni 1984 (dekningsloven))

¹⁴² (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Avsnitt 62

kreditorstingsjon, utvider beslagsretten med begrunnelse i faren for kreditorsvik.¹⁴³

Førstvoterende utaler følgende i avsnitt 63:

«Ved å kreve at den som erverver eiendomsrett eller andre rettigheter i fast eiendom, må tinglyse sitt erverv for å oppnå vern mot selgerens kreditorer, sikres notoritet rundt transaksjoner og dermed at verdier som skal tjene til dekning for kreditorene, faktisk gjør det.»¹⁴⁴

Høyesterett svarer ut ovennevnte i avsnittet etter med å påpeke at rettspraksis har lagt til grunn, som det klare utgangspunkt, at rettsvernsreglene må gjelde absolutt, men uten at det foretas konkrete vurderinger om notoriteten likevel er sikret på andre måter.¹⁴⁵

Førstvoterende understreker at, uten konkrete vurderinger om notoriteten, innbefatter «til tross for manglende tinglysing»¹⁴⁶ og viser til HR-2017-33-A avsnitt 32 med spesielt henvisning til Rt-1997-1050:

«I sistnevnte avgjørelse er det også uttalt at det heller ikke er «rom for noen vurdering av om reglene i det konkrete tilfellet fører til et rimelig resultat». Jeg er enig i dette.»¹⁴⁷

Høyesterett mener ovennevnte utgangspunkt for tolkningen likevel ikke kan være til hinder for å legge til grunn selvstendig rettsvernshevd som et generelt unntak fra tinglysingsloven § 20, hvor vilkårene for selvstendig rettsvernshevd er oppfylt.¹⁴⁸

Høyesterett utelukker videre at en regel om selvstendig rettsvernshevd vil legge til rette for kreditorsvik, og begrunner dette med vilkårene om rådighet og bruk i hevdstid.¹⁴⁹

Førstvoterende understreker i den sammenheng at det vil være mindre rimelig å bryte opp i de reelle eierforholdene når hevdstidens lengde legges til grunn.¹⁵⁰ Videre argumenteres det for de retstekniske hensynene fra blant annet Sivillovbokutvalget. Høyesterett anser disse som sterke spesielt med tanke på den nære forbindelsen mellom hevd og avtaleervert.

Førstvoterende uttaler i avsnitt 66:

«Den nære forbindelsen mellom hevd og avtaleervert, og det faktum at disse stiftelsesgrunnlagene i praksis ofte vil gli over i hverandre, taler slik jeg ser det, med tyngde for å likestille ervert med grunnlag i hevd og avtale i relasjon til spørsmålet om å oppnå rettsvern.»

¹⁴³ (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Avsnitt 63

¹⁴⁴ (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Avsnitt 63

¹⁴⁵ (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Avsnitt 64

¹⁴⁶ (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) anførselstegn inneholder sitat fra avsnitt 64

¹⁴⁷ (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Avsnitt 64

¹⁴⁸ (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Avsnitt 64

¹⁴⁹ (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Avsnitt 65

¹⁵⁰ (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Avsnitt 65

I den videre argumentasjonen er Høyesterett klar på at det ikke vil være heldig dersom det skal skilles mellom hevd og avtaleerwerb i spørsmålet om eiendomsretten har rettsvern. Dette begrunnes i en tenkt rettstilstand hvor den som har avtalegrunnlag for sin rett vil forsøke å skjule dette for å oppnå rettsvern.¹⁵¹ Høyesterett støtter også teorien i paradokset om at den som har gyldig adkomst skal stille svakere enn den som ikke har det. Førstvoterende redegjør så for hensynene til oppfordringen med å tinglyse et avtaleerwerb og uttaler videre i avsnitt 66:

«En avtaleerverver kan kanskje sies å ha større oppfordring til å tinglyse ervervet enn en som baserer sin rett på hevd, men som jeg har pekt på, er det i praksis ikke alltid noen klar grense mellom stiftelsesgrunnlagene.»

Førstvoterende underbygger dette med å vise til Tinglysingslovutvalget som pekte på at argumentet også kan gjøres gjeldene for hevdspretendenten, «som tror han har vanlig adkomst og derfor bør vite at hans rett ikke er tinglyst.»¹⁵²

Høyesterett avslutter argumentasjonsrekken om hensynene bak tinglysingslovens rettsvernsregler med at det er mest nærliggende å se regelen om selvstendig rettsvernshevd som en forlengelse av tgl. § 21 annet ledd annet punktum.¹⁵³ Førstvoterende begrunner nevnte med at dette må sees i sammenheng med den nære relasjonen mellom stiftelsesgrunnlagene, sammenholdt med den rettsbevarende funksjonen til hevdsinstituttet på tidspunktet for vedtakelsen av tinglysingsloven.¹⁵⁴

Til motpartens anførsler om at behovet for rettsvernshevd i dag er betydelig redusert, og at det taler imot en utvidende adgang til fordel for avtaleerververe, erkjenner Høyesterett at hevdsreglene spiller en mindre rolle i dag enn ved vedtakelsen av tinglysingsloven.¹⁵⁵ Videre i den sammenheng konkluderer Høyesterett med at en eventuell endring i reglene rundt rettsvernshevd «må være opp til lovgiver å ta stilling til».¹⁵⁶ Førstvoterende konkluderer så avslutningsvis med følgende i avsnitt 68:

«En svekket betydning av hevdsreglene gir i lys av det øvrige rettskildebildet ikke tilstrekkelig grunnlag for å avvise en regel om selvstendig rettsvernshevd.»¹⁵⁷

¹⁵¹ (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Avsnitt 66

¹⁵² (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Sitat fra avsnitt 66 i anførselstegn.

¹⁵³ (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Avsnitt 67

¹⁵⁴ (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Avsnitt 67

¹⁵⁵ (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Avsnitt 68

¹⁵⁶ (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Sitat fra avsnitt 68 i anførselstegn.

¹⁵⁷ (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Avsnitt 68

Følgelig kommer Høyesterett til at det etter gjennomgang av de samlede rettskildene, sammenholdt med de hensyn som gjøres gjeldene at det er grunnlag for å oppstille en regel om selvstendig rettsvernshevd.¹⁵⁸ Om dette uttaler Høyesterett I avsnitt 70:

«Dette innebærer at rettsserverv ved avtale må likestilles med rettsserverv ved hevd og følgelig har rettsvern mot kreditorbeslag uten tinglysing.»¹⁵⁹

For at reglen skal få anvendelse forutsetter Høyesterett at hevdsvilkårene er oppfylt, men som følge av den lovlige adkomsten vil det ikke gjelde et selvstendig vilkår om god tro.¹⁶⁰ Videre i kjennelsen bemerker Høyesterett at hensynene er ulike for kreditorbeslag og godtroerverv hva gjelder ekstinksjonsreglene, og hvor Høyesterett ikke finner grunn til å gå nærmere inn på rekkevidden av selvstendig rettsvernshevd ovenfor en senere godtroerverver.¹⁶¹ Likevel uttaler Høyesterett, som oppfattes å være et obiter dictum, i avsnitt 72:

«Særlig overfor en godtroende omsetningsserverver kan også en hevdet rett miste sitt rettsvern hvis hevderen etter å ha fått dom for sin rett eller på annen måte har hatt mulighet for å tinglyse, lar være å tinglyse.»¹⁶²

Videre ønsker heller ikke Høyesterett å utelukke at en hevdet rett, i særlige tilfeller, kan måtte gi tapt for senere kreditorbeslag med begrunnelse i ulovfestede passivitetsbetraktninger. Om dette uttaler førstvoterende i avsnitt 72:

«Dette gjelder for eksempel der en utleggstaker kunne ha fått utlegg i et annet formuesgode dersom han hadde kjent til den hevdede rettigheten.»¹⁶³

Til slutt må det bemerkes at kjennelsen ble gitt med dissens, 4 mot 1. Det er dommer Noer som kommer til en annen konklusjon enn førstvoterende. Dommer Noer bemerker at tinglysingslovens ordlyd bør særlig vektlegges i spørsmålet om selvstendig rettsvernshevd, og at en endring i den avgrensningen som følger av lovens naturlige forståelse bør foretas av lovgiver.¹⁶⁴ Dommer Noer peker også på at det finnes juridiske forfattere som har bemerket at læren om selvstendig rettsvernshevd ikke har tilstrekkelig grunnlag i rettskildene. Videre i avsnitt 86 uttaler Noer:

¹⁵⁸ (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Avsnitt 69

¹⁵⁹ (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Avsnitt 70

¹⁶⁰ (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Avsnitt 70

¹⁶¹ (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Avsnitt 71-72

¹⁶² (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Avsnitt 72

¹⁶³ (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Avsnitt 72

¹⁶⁴ (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Avsnitt 78

«For det andre peker jeg på faren for rettsklarhet og tvister. Daglig foretas en mengde transaksjoner knyttet til fast eiendom, basert på informasjonen i grunnboka.»¹⁶⁵

Uttalelsen sikter til betydningen av grunnbokens rettslige troverdighet, hvor Dommer Noer mener at å akseptere selvstendig rettsvernshevd vil åpne for «*skjønne og vanskelige grenser*».¹⁶⁶

Videre uttaler Noer at det grunn for å tro at hevdsinstituttet vil få mindre å si som grunnlag for rettsserverv fremover, og begrunner dette i rettighetsregistrenes tilgjengelighet for allmenheten sammenholdt med hevdsvilkåret om god tro.¹⁶⁷ Om dette konkluderer Noer i Avsnitt 88:

«Da kan det synes drastisk å bruke hevdsinstituttet som begrunnelse for en betydelig utvidelse av muligheten for å få rettsvern uten tinglysning.»¹⁶⁸

Dommer Noer erkjenner likevel at finnes tunge hensyn på begge sider, enten for eller imot en regel om selvstendig rettsvernshevd, og at det i slike tilfeller er vanskelig å finne en god løsning. Noer avslutter argumentasjonen sin med følgende i avsnitt 90:

«Etter mitt syn er det da riktigst å la lovteksten slå gjennom, men med det forbehold at det bør være rom for selvstendig rettsvernshevd der rette eier kan dokumentere at det er forhold utenfor hans kontroll som har ført til manglende tinglysning.»¹⁶⁹

4 Analyse og drøftelse

I dette kapittelet skal jeg analysere og drøfte hensynene som er redegjort for i denne oppgaven. Analysen, samt drøftelsen har til hensikt med å bidra til å besvar både hovedproblemstillingen og underproblemstillingen i oppgaven. Jeg vil ta for meg hensynene som gjelder problemstillingene i hvert sitt underkapittel.

4.1 Hva er selvstendig rettsvernshevd?

Selvstendig rettsvernshevd er sammensatt av mange forskjellige deler fra juridisk litteratur, via lovforarbeider til rettspraksis, men er også nå forankret som en regel etter kjennelsen i HR-2021-1773-A. Med andre ord er rettsserverv ved avtale nå likestilt med rettsserverv ved hevd og har derfor rettsvern uten tinglysning jf. tinglysningslovens § 21 annet ledd annet punktum.

¹⁶⁵ (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Sitat fra avsnitt 86 i anførselstegn

¹⁶⁶ (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Avsnitt 86

¹⁶⁷ (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Avsnitt 88

¹⁶⁸ (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Avsnitt 88

¹⁶⁹ (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Avsnitt 90

Bakgrunnen for regelen om selvstendig rettsvernshevd stammer fra hevdsinstituttet og er redegjort for i tingsrettslitteraturen fra før vedtakelsen av både tinglysingsloven og hevdsloven. Som vist til i HR-2021-1773-A¹⁷⁰ ble det i tiden før nevnte lover snakket om hevdens negative oppgave, som i all hovedsak gikk ut på å sikre vern om bestående rettsforhold. I lovforarbeidene til tinglysingsloven jf. Ot.prp.nr.9 (1935) ble tidligere rettstilstand videreført om at hevd uten tinglysing hadde rettsvern. Det er grunn til tro at forarbeidene til hevdslova vektla videreføringen av rettstilstanden når de uttalte at selvstendig rettsvernshevd oppstår som en logisk konsekvens av hevdsunntaket i tingslysingsloven § 21 annet ledd annet punktum.

Selvstendig rettsvernshevd har som vi har sett i teorien og for så vidt i rettsprakis fått kritikk, og blitt pirket på. En del av denne drøftelsen tilhører nok underproblemstillingen, men noen av hensynene er viktig å drøfte. Marthinussens utgangspunkt for å ikke akseptere en regelen om selvstendig rettsvernshevd begrunner han i et altfor vesentlig innhugg i grunnbokas troverdighet.

Det er på det rene at både forarbeidene, og høyesterett i HR-2021-1773-A, erkjenner at en slik bestemmelse vil gå utover grunnbokas troverdighet. Også dommer Noer som stemte mot nevnte rettsavgjørelse mener at grunnbokas troverdighet er et tungt argument.¹⁷¹ Noers argumenter synes å være mer grunnet i en frykt for at selvstendig rettserverv vil kunne skape incentiver til ikke å tinglyse sine rettighetsserverv.

Til denne kritikken er jeg ikke enig. Først mener jeg at grunnbokens rettslige troverdighet ikke vil lide noe stort tap med innføringen av denne regelen. Jeg støtter logikken med de som mener at det ville vært svært betenkelig at den som allerede har lovlig adkomst skulle stilles dårligere enn den som ikke har lovlig adkomst til eiendommen. Slik jeg ser det er de to store forskjellene på aksessorisk og selvstendig rettserverv, den allerede lovlige adkomsten til rettigheten og kravet om god tro. Når vi i tillegg vet at grunnen til at den gode troen faller bort i selvstendig rettsvernshevd er på grunn av den lovlige adkomsten, blir det vanskelig å argumentere for det negative. Det begrunner jeg i at den selvstendige rettsvernshevd må fortsatt oppfylle kravene i hevdslova for å oppnå rettsvern. Dette mener jeg er med å beskytte et eventuelt misbruk av regelen.

Hva gjelder kreditorsvik, støtter jeg førstvoterendes argumentasjon i HR-2021-1773-A om at vilkåret om rådighet og bruk i hevdstid, i praksis vil utelukke at selvstendig rettsvernshevd legger til rette for dette.¹⁷² Og med henvisning til førstvoterendes uttalelser i avsnitt 72 om bortfall av rettsvern er mine antagelser at det blir større pågang for tinglysningsmyndigheten,

¹⁷⁰ (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Avsnitt 40-42

¹⁷¹ (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Avsnitt 85

¹⁷² (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Avsnitt 65

enn hos domstolen.¹⁷³ Når alt kommer til alt er tinglysning slik jeg ser det, fortsatt selv etter HR-2021-1773-A, en forsikring for rettigheten du besitter jf. tinglysningsloven § 20. Med andre ord sliter jeg med å finne gode incentiver for å unngå tinglysning for heller å prøve å oppnå selvstendig rettsvernshevd.

Om selvstendig rettsvernshevd overfor en senere godtroerverver heller jeg mot at mye av den samme argumentasjonen førstvoterende la til grunn om kreditorsvik, nevnt i avsnitt over kan gjøres gjeldene også for senere godtroerverver. Det skal mye til slik jeg ser det, for at de situasjonene vil oppstå, og kravene for fullført hevd er også strenge. Man skulle tro at når situasjonen kommer vil nok hevdstidens lengde spille en stor rolle, kanskje veid opp mot unnlåtelsen for tinglysning. Den videre drøftelsen av dette hører hjemme i underproblemstillingen.

4.2 Hvilken juridisk rekkevidde har selvstendig rettsvernshevd etter Høyesteretts kjennelse i sak HR-2021-1773-A?

Først til spørsmålet om rettsavgjørelsen i HR-2017-33-A, heretter kalt Forusstranda og avgjørelsen i Norwegian Bank kan bli stående hver for seg, eller må Forusstranda anses som tilsidesatt.

I Forrustranda var det tunge hensyn som talte for avgjørelsen og selv om Høyesterett klargjorde at de ikke tok stilling til selvstendig rettsvernshevd så hadde de noen obiter dictum om selvstendig rettsvernshevd og forholdet til det å unnlate tinglysning med overlegg. Jeg viser til førstvoterendes uttalelser i Forusstranda avsnitt 60, hvor argumentet var at lovgiver ville ha fjernet seg lagt vekk fra det opprinnelig hevdsunntaket om rettsvern uten tinglysning skulle anes etablert i et tilfellet hvor hevderen med overlegg hadde unnlatt tinglysning.¹⁷⁴

Denne argumentasjonen støtter jeg. Som redegjort blant annet i kapittelet ovenfor så er det for den selvstendige rettsvernshevd, ingen god tro. Den gode troen liker i den lovlige adkomsten, men med ingen krav til tinglysning. likevel mener jeg at Høyesterett i Norwegian Bank åpner for tankegangen i avsnitt 72. Her uttaler Førstvoterende i et obiter dictum at det ikke utelukkes av hevdet rett i særlige tilfeller kan måtte gi tapt for et senere kreditorbeslag, ut fra ulovfestede passivitetsbetraktninger.¹⁷⁵

Jeg synes uttalelsen om de ulovfestede passivitetsbetraktningene peker mot Forusstranda-dommen. Følgelig mener jeg at Norwegian Bank ikke tilsidesetter Forusstranda-dommen, dette med bakgrunn i at Høyesterett i Forusstranda uttalte at de ikke hadde grunnlag for å

¹⁷³ (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) avsnitt 72

¹⁷⁴ (HR-2017-33-A (Forusstranda))

¹⁷⁵ (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Avsnitt 72

behandle selvstendig rettsvernhevd. Da gjør jeg som Salvesen og tar Høyesterett på kornet. Videre åpner som nevnt Høyesterett i Norwegian Bank avsnitt 72 for at finnes flere muligheter for bortfall av rettsvern, både hva gjelder kreditorvern og ved senere godtroerverv. Sammenfallende for de nevnte tilfellene Høyesterett nevner i Norwegian Bank er at bygger på enkelt synspunkter som er redegjort for i Forusstranda.

Videre kan det se ut som at Høyesterett lager en obiter dictum om krav til tinglysning av rettighet ved dom.¹⁷⁶ Det vises til uttalelsen i avsnitt 72 om at særlig ovenfor godtroende omsetningsserverver kan en hevdet rett miste sitt rettsvern. Dette begrunner Høyesterett med at om hevderen har fått dom for sin rett, eller på annen måte har hatt mulighet til å tinglyse, men velger å ikke tinglyse, kan en hevdet rett miste sitt rettsvern.

Jeg viser så til dommer Noer sin uttalelse i avsnitt 90. Her tar Noer et forbehold om at det bør være rom for selvstendig rettsvernshevd der rette eier kan dokumentere at der er forhold utenfor hans kontroll som har ført til manglende tinglysning.¹⁷⁷ Dette synspunktet støtter jeg i utgangspunktet. Likevel må det påpekes at Flertallet også har støttet uttalelsene i avsnitt 72, og som vi har sett i avsnittene overfor så mener jeg Høyesterett holder døren åpen for en slik argumentasjon dommer Noer peker på.

I den sammenheng tenker jeg litt på hvor langt selvstendig rettserverv vil kunne påberopes ovenfor senere godtroerverver. Ut ifra mitt syn er dommen veldig grundig, riktig nok med mange dører fortsatt åpne og med masser av obiter dicta som kan gi en indikasjon på fremtiden - Jeg sikter her til avsnitt 72. utgangspunktet mitt er som nevnt ovenfor hvor jeg viser til et obiter dictum om tinglysning ved dom. Ut ifra dette trekker jeg de slutninger om at grensene mot en senere godtroerverver mer eller mindre vil forholde seg til de vanlige reglene for hevd, men hvor de ytre rammene for en slik regel vil ligge innenfor det som nevnes i avsnitt 72. Med de ytre rammene mener jeg det Høyesterett sier om bortfall av rettsvern, spesielt med tanke på ovenfor en godtroende omsetningsserverver.

5 Avslutning og konklusjon

Behovet og om det fantes grunnlag for selvstendig rettsvernshevd har vært debattert i det store og små. Etter kjennelsen i Høyesterett HR-2021-1773-A kom de frem til at det fantes å oppstille en slik regel om selvstendig rettsvernshevd. Dommen er så langt jeg kan se veldig grundig og gir et godt bilde av rettskildene som gjør seg gjeldene.

¹⁷⁶ (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Avsnitt 72

¹⁷⁷ (HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)) Avsnitt 90

Oppgaven har gitt meg mulighet til å få reflektert litt om styrkeforholdet mellom tinglysningsloven og hevdsløven, fordeler og ulemper ved selvstendig rettsvernshevd, samt gitt meg en god innsikt i hvordan Høyesterett tenker og argumenter i vanskelige spørsmål.

På spørsmålet om hva som er selvstendig rettsvernshevd vil jeg svare at det er en forlengelse av bestemmelsen om aksessorisk rettsvernshevd i tinglysningsloven § 21 annet ledd annet punktum. Dette innebærer at rettsserverv ved avtale må likestilles med rettsserverv ved hevd, og følgelig har rettsvern mot kreditorbeslag. I så måte en særlig rettstyrkningsmåte for rettsserverv ved avtale.

På spørsmålet, hvilken juridisk rekkevidde har selvstendig rettsvernshevd etter Høyesteretts kjennelse i sak HR-2021-1773-A. må jeg tillate meg å kunne svare litt vagt. Jeg er ingen professor i jus, men jeg har redegjort for mine tanker i kapittelet ovenfor. Kort oppsummert kan vi at rekkevidden strekker seg til å gjelde at rettsserverv ved avtale har rettsvern mot kreditorbeslag på lik linje med rettsserverv ved hevd. Kjennelsen tar ikke for seg rekkevidden av selvstendig rettsvernshevd ovenfor senere godtroerverver, men som nevnt kan se ut som at svarene ligger i HR-2021-1773-A, avsnitt 72.

6 Referanser

Berg, B. H., 2003. *Rettsvernshevd*. s.l.:Jussens Venner 2003 s 201-209, Univeritetsforlaget .

Berg, B. H., 2003. *Rettsvernshevd. Jussens Venner (JV-2003-201)*, pp. 201-209.

Berg, B. H., 2005. *Hevd, lov om hevd 9. desember 1966 nr. 1 med kommentar*. 1. red. Oslo: J.W. Cappelens Forlag AS.

Bergsholm, E., 2019. *Rettigheter i fast eiendom - en innføring i tingsrett 2. utgave/1. opplag*. Bergen: Fagbokforlaget.

Brækhus, S. & Hærem, A., 1964. *Norsk tingsrett*. Oslo: Universitetsforlaget.

Bull, K. S. & Winge, N. K., 2015. *Fast eiendoms rettsforhold - Kort forklart*. 2. red. Oslo: Univeristetsforlaget.

Eckhoff, T. & Helgesen, J. E., 1997. *Rettskildelære*. 4. red. Otta: Tano Aschehoug.

Eriksen, G., 2002. Bortfall av hevdet rettsvern ved passivitet. *Lov og Rett, 2002*, s. 164-175 - (LOR-2002-164), pp. 164-175.

Falkanger, T. & Falkanger, A. T., 2022. *Tingsrett*. 9. red. Oslo: Universitetsforlaget.

Gisle, J., 2020. *adkomst i Store norske leksikon på snl.no*. [Internett]
Available at: <https://snl.no/adkomst>
[Funnet 14 Juli 2022].

HR-2017-33-A (*Forusstranda*) (2017) Norges Høyesterett.

HR-2021-1773-A (Norwegian Bank) (2021).

Jusleksikon.no, 2017. *Jusleksikon.no*. [Internett]
Available at: https://jusleksikon.no/wiki/Obiter_dictum
[Funnet 14 juli 2022].

Lea, A., 2021. *projure*. [Internett]
Available at: <https://www.projure.no/selvstendig-rettsvernshevd-et-mystisk-begrep-trer-frem-i-lyset/>
[Funnet 30 April 2022].

LG-1999-1361 (2000).

Lov 29. november 1968 um særlege råderettar over framand eigedom (Servituttlova) (1968).

Lov 9 des 1966 nr. 1 om hevd - Hevdslova (1966).

Lov av 7. juni 1935 nr. 2 Lov om tinglysing (u.d.).

Lov om fordringshavernes dekningsrett av 8. juni 1984 (dekningsloven) (1984).

Marthinussen, H. F., 2017. "Forusstranda": kreditorvern ved fisjon og fusjon, rettsvernshevd og formuerettslige metodespørsmål. *Jussens venner (JV-2017-67)*, pp. 67-97.

Moe, E., 2019. *Tinglysing i ett nøtteskall*. 1, 1. opplag red. Oslo: Gyllendal Norsk Forlag AS.

NUT 1961:1 Rådsegn 6 – Om hevd (1962).

Ot.prp.nr.9 (1935) Om lov om tinglysing (1935).

RG-1996-72 (1996).

Rt. 1994 s. 775 (Yousuf-dommen) (1994).

Rt. 2000 s.604, (Kjelsberg) (2000).

Rt-2015-120 (2015) Norges Høyesterett.

Salvesen, S. M. B., 2018. Selvstendig rettsvernshevd i lys av HR-2017-33-A. *Jussen Venner Nr 04 - Idunn*, pp. 1-26.

Stavang, E. & Stenseth, G., 2016. *Fast eiendoms tingsrett*. 1. red. Oslo: Gyllendal Juridisk.

7 Figurliste

Figur 1 – Dobbelt suksjonskonflikt, illustrasjon.....15



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

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway