

Kan man ikke stole på grunnboka?

Av advokat/partner Aki Johannes Viitala
ajv@novalaw.no

Rettsvern er en form for beskyttelse av din eiendomsrett og/eller rettigheter i fast eiendom (i noen tilfeller også løsøre).

Det er ikke veldig ofte vi ser avgjørelser om tinglysingsloven, men det har fortsatt vært noen uklarheter knyttet til temaet om rettsvern. Den 2. september 2021 avsa Høyesterett en prinsipiell dom om selvstendig rettsvernshevd som er svært interessant lesning for kreditorer og eiere av eiendom.

1. HVA ER RETTSVERN?

La oss se på en enkel definisjon først – hva er rettsvern? Rettsvern er en form for beskyttelse av din eiendomsrett og/eller rettigheter i fast eiendom (i noen tilfeller også løsøre).


Det betyr rett og slett at man får satt opp en «beskyttelse» for den rette eier som verner ens eiendomsrett, slik at den verken kan forringes eller utslettes av andre. Man kan også etablere denne typen beskyttelse for andre rettigheter – som bruksrettigheter, leie, pant – dette kalles normalt for rettsvern for begrensede rettigheter.

2. HVORDAN ETABLERES RETTSVERN?

Det neste spørsmålet er hvordan denne beskyttelsen kan skapes. Rettsvern for eiendomsrett til fast eiendom etableres som hovedregel gjennom tinglysning, og reguleres av tinglysingsloven. Det betyr at ved å tinglyse et skjøte vil man



Aki Johannes Viitala er partner og advokat i Advokatfirmaet Nova DA. Han har en lidenskap for alt som omhandler fast eiendom, og driver også en av Norges største Youtube-kanaler for eiendomsjuss. Han snakker og skriver på en folkelig måte, men er samtidig ansett som en god og bestemt problemløser.



Hvordan kunne Bank Norwegian ta utlegg i en eiendom som i realiteten hadde vært eid av noen andre i over 20 år?

oppdatere et eiendomsregister, som da er synlig i grunnboka for eiendommen. Den opplyser publikumet blant annet om hvem som eier boligen, hvem som har rettigheter til eiendommen m.m.

Rettsvern for eiendomsrett til løsørejgenstander etableres som hovedregel ved at man får tingen overlevert til seg.

3. HVA GJALDT SAKEN SOM BLE BEHANDLET AV HØYESTERETT?

Saken i Høyesterett gjaldt problemstillingen om en kjøper av fast eiendom, som ikke har tinglyst sitt erverv, har oppnådd en beskyttelse (rettsvern) overfor selgerens kreditorer gjennom å ha eid og brukt eiendommen i hevdetid. Sakens utfall er interessant for kreditorer ettersom den gir veiledning for hva man kan ta pant i, tvangs-

realisere og hvilke undersøkelser kreditoren faktisk bør gjøre i en slik situasjon.

I saken behandlet av Høyesterett hadde A kjøpt et småbruk og et tilleggsareal. Det ble utstedt et skjøte for salget i 1998, men dette ble ikke tinglyst. Det var med andre ord ikke mulig for andre parter å vite at selgeren hadde solgt eiendommen til kjøperen. Selger stod fortsatt som eier i flere tiår etter salget.

I 2019 begjærte en kreditor, Bank Norwegian AS (nå ASA), utlegg i sak mot selgeren. Det ble tatt utlegg i den ovennevnte eiendommen hvor selger fortsatt stod oppført som eier. Da oppstod spørsmålet: Hvordan kunne Bank Norwegian ta utlegg i en eiendom som i realiteten hadde vært eid av noen andre i over 20 år? Her kan man ikke bebreide kreditoren, da Bank Norwegian faktisk fulgte lovens ordlyd.

Selgeren hadde misligholdt sin gjeld, og da måtte kreditoren undersøke om vedkommende hadde aktiva (her: eiendommen) som kunne tvangsrealiseres (selges for å dekke gjeld).

Selger eide ifølge grunnboka en eiendom. Ved å lese grunnboka kunne Bank Norwegian i dette tilfellet ikke vite at eiendommen faktisk var solgt for over to tiår siden.

Da oppstår disse spørsmål:

- Kan denne eiendommen tvangs selges til fordel for Bank Norwegian, uavhengig om det faktisk finnes en ny eier ettersom grunnboka ikke var oppdatert med reell eier?
- Hvis Bank Norwegian gjorde alt i tråd med loven – kan de fortsatt tape saken?

4. HVA MED KJØPER AV EIENDOMMEN – ER HAN RETTIGHETSLØS?

Hva gjelder det første spørsmålet – om eiendommen kan tvangs selges uavhengig om det faktisk finnes en ny eier, så det relativt mørkt ut for kjøper (den reelle eieren) i lang tid.

I medhold av dekningsloven § 2-2 kan kreditorene normalt ta beslag «i ethvert formuesgode som tilhører skyldneren på beslagstiden» (formuesgode er et aktiva skyldner besitter). I dette tilfellet fremgikk det av grunnboka og eiendomsregisteret at selger fortsatt var eier av eiendommen 20 år etter salget. Beslagsretten kan imidlertid ikke forstås ut fra ett kriterium: Hvem som har eiendomsrett. Rettsvernsreglene står på egne ben og supplerer dekningsloven § 2-2.

Ting- og lagmannsretten kom frem til at kreditor (Bank Norwegian) kunne tvangs selge eiendommen med loven i hånd. Dette ville da medført at kjøperen fra 1998 hadde mistet sin eiendom som han hadde eid i to tiår.

Dersom man følger lovens ordlyd i tinglysings-

loven § 20 strengt og bokstavelig, vil dette være en korrekt og farbar vei. Loven gir adgang for kreditor til å gå på skyldner og tvangsrealisere aktiva som er oppført på vedkommende. Loven oppstiller imidlertid i § 21 et unntak fra dette; dersom ny eier har ervervet eiendommen gjennom hevd, har tinglysning ingen betydning.


Ved hevd kan man under visse omstendigheter få eiendomsrett eller bruksrett til en eiendom som tilhører en annen. I saken hadde imidlertid ikke kjøper ervervet eiendommen gjennom hevd. Kjøpers rettigheter bygde på en kjøpsavtale med selger, og det var denne unntaksbestemmelsen om hevdserverv ting- og lagmannsretten ikke ønsket å tolke utvidende (dvs. legge mer i ordlyden enn det som står i teksten).

Spørsmålet var da om en avtale kunne likestilles med hevd for å falle innunder lovens begrep om rettsstiftende grunnlag. Høyesterett måtte dermed vurdere på nytt om man likevel skulle ha en videre forståelse av bestemmelsen. Det ville i så fall bety at Bank Norwegian ikke kunne selge eiendommen. Tvistetemaet ble omtalt som selvstendig rettsvernshevd.

Kreditorene kan som nevnt ta beslag i ethvert formuesgode som tilhører skyldneren. Det er imidlertid slik at dersom aktiva tilhører noen andre, såkalte tredjemenn, kan en som hovedregel ikke ta beslag i dette. Rekkevidden av denne beslagsretten må i saken her vurderes i sammenheng med tinglysingslovens regler om rettsvern.

Helt konkret for fast eiendom er rettighetene regulert i tinglysingsloven § 20 første ledd, hvor det er beskrevet slik:

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



Ting- og lagmannsretten kom frem til at kreditor (Bank Norwegian) kunne tvangs selge eiendommen med loven i hånd. Dette ville da medført at kjøperen fra 1998 hadde mistet sin eiendom som han hadde eid i to tiår.

Ettersom kjøper hadde eid og brukt eiendommen som sin egen i full hevdstid, kom retten til at han hadde oppnådd rettsvern gjennom selvstendig rettsvernshevd. Det medførte at kjøper hadde rettsvern mot bankens utleggspant i eiendommen.

Ordlyden gir uttrykk for at en tinglyst rett i kollisjonstilfeller vil gå foran det som ikke er tinglyst. Da vil Bank Norwegian i utgangspunktet ha rett til å tvangs selge eiendommen ettersom deres utlegg ble gjort først.

Unntaket er oppstilt i bestemmelsens andre ledd hvor det heter: «*Før andre lovbestemte rettigheter enn pant har tinglysning ingen betydning, hvor ikke annet er særlig bestemt. Det samme gjelder rettsverv ved hevd.*

Det kjøper anførte her var at unntaket i andre ledd måtte også gjelde for hans avtale, ikke bare hevdstilfellene. Det ble med andre ord påberopt at kjøpsavtalen måtte her sammenfalle med lovens begrep om hevd – og skape det som heter selvstendig rettsvernshevd. Et slikt argument har noe for seg ettersom det ellers i tvister om tingsrett normalt opereres med to alternative, men likeverdige, grunnlag for å ha stiftet en rett – hevd eller avtale.

5. HVA UTTALTE HØYESTERETT OM SELVSTENDIG RETTSVERNSHEVD?

Høyesterett oppsummerer at spørsmålet om selvstendig rettsvernshevd ikke er endelig avklart i tidligere høyesterettspraksis, selv om det har vært noe omtalt. Det ble uttalt at rettsverns-

reglene innebærer et overordnet unntak fra det tingsrettslige grunnprinsippet om «*først i tid, best i rett*».

Høyesterett konkluderte med at den samlede rettskildegjennomgangen, og de øvrige hensyn som i denne saken gjorde seg gjeldende, må gi grunnlag for at det oppstilles en konkret regel om selvstendig rettsvernshevd.

Høyesterett delte seg, men flertallet fant at det er grunnlag for å oppstille en regel om selvstendig rettsvernshevd. Det ble i den anledning vist til uttalelser i forarbeidene til tinglysningsloven som tilsa at det var en adgang til å få rettsvern for avtalte retter etter hevdstid, til uttalelser uttrykt i forbindelse med senere lovarbeid, i tillegg til reelle hensyn. Ettersom kjøper hadde eid og brukt eiendommen som sin egen i full hevdstid, kom retten til at han hadde oppnådd rettsvern gjennom selvstendig rettsvernshevd. Det medførte at kjøper hadde rettsvern mot bankens utleggspant i eiendommen.

Høyesterett la til grunn at ettersom det var en nær sammenheng mellom stiftelsesgrunnlagene hevd og avtale, og at det i noen tilfeller var vanskelig å klarlegge det egentlige stiftelsesgrunnlaget, måtte det legges til grunn



at unntaksbestemmelsen også måtte gjelde ved rettsvernshevd.

Det er etter vårt syn også i tråd med det vesentlige av uttalelser i øvrige kilder og praksis ellers. Det er noen forfattere som ikke støtter dette synet, noe som også fremstår som klart i sosiale medier da dommen ble avsagt.

Etter vårt syn er det gode grunner som taler for at selvstendig rettsvernshevd kodifiseres i loven, og at lovgiver må på banen. Det kan være at grunnbokas positive troverdighet svekkes, men utfallet er likevel et rimelig og godt resultat.

6. HVORFOR VIL NOEN UNNGÅ TINGLYSING AV KJØPET?

Denne problemstillingen kommer sjelden på spissen, da de som kjøper en eiendom tinglyser dette ved å overdra hjemmelen. Det er imidlertid slik at den som erverver en eiendom av ulike grunner kan ha ønske om at hjemmelen til eiendommen ikke overføres. Vi ser at dette går igjen hos eiendomsutviklere som ønsker å unngå dokumentavgift.



Det er imidlertid slik at den som erverver en eiendom av ulike grunner kan ha ønske om at hjemmelen til eiendommen ikke overføres. Vi ser at dette går igjen hos eiendomsutviklere som ønsker å unngå dokumentavgift.