

# Hvordan sikre rettigheter for ettertiden? Tinglysing og private avtaler

Frode Aleksander Borge  
Høyskolelektor



# Oversikt over forelesningen

1. Kort oversikt over systemet – matrikkelføring og tinglysing

2. Tinglysing

- Hvorfor tinglyse? Hva kan tinglyses?
- Koblingen mellom Tinglysningsloven og andre lover.
- Kort om hvilket rettsvern som oppnås
- Kan man få rettsvern uten tinglysing?
- Kort om den nye e-tinglysingen

3. Private avtaler

- Private avtaler vedrørende eiendomsretten
- Private avtaler vedrørende begrensede rettigheter



# 1. Kort oversikt over systemet

## A. MATRIKKELFØRING

- **ML § 5:** De fem matrikkelenhetene (viktigst er grunneiendom, festegrunn og eierseksjon).
- **ML § 5 a:** Kommunen har det lokale ansvaret for matrikkelføringen, herunder ansvaret for oppmålingsforretningene.
- **ML § 6:** Krav om oppmålingsforretning.
- **ML § 7:** Grensene for grunneiendom, anleggseiendom og festegrunn skal være klarlagt før matrikkelføring.
- **ML § 10:** Offentlig tillatelse før opprettelse av ny enhet.
- **ML § 22:** Kommunen sender melding til tinglysingen.



# 1. Kort oversikt over systemet

## B. TINGLYSING

- Tinglysingsloven av 1935.
- 2004: Den elektroniske grunnboken slutført og Statens kartverk ble driver og administrator av tinglysningsordningen.
- Grunnboken gir summariske opplysninger om eierforhold og heftelsesforhold. De 5 matrikkelenhetene er egne enheter i grunnboken, jf. ML § 24.
- Den elektroniske grunnboken har 4 hovedrubrikker:
  - 1) «Hjemmelsopplysninger» (ny hjemmel først ved skjøte).
  - 2) «Pengeheftelser» (både panteretter og heftelser som reduserer panteretten – bruksrett, kårforpliktelser, forkjøpsrett).
  - 3) «Servitutter» (servitutter, festeavtaler, forkjøpsretter).
  - 4) «Grunndata» (hvordan bnr. er opprettet).



# 1. Kort oversikt over systemet

- Forskrift 476/2007: Godkjente brukere kan registrere rettsstiftelser elektronisk (særlig banker mht. pantedok.).
- **Tinglysingsloven § 4: Dagboken**
  - Forskrift 875/1995 (TF) § 11: Etter kl. 1400: Neste kontordag.
- Tinglysingen er først endelig når dokumentet påføres attest, men prioriteten regnes fra dagbokføringen.
- Gjenpartsarkivet: Inneholder gjenpart av selve dokumentet.

Det er selve dokumentet som regnes som tinglyst 
- **Tinglysingsloven § 38 og TF § 2:** «standarisert oppsett» på blanketter (for eksempel skjøte, pantedokumenter og melding til tinglysing om matrikulering).
- **Tinglysingsloven § 3:** Anke til Borgarting LR.

## 2. Tinglysing

### A. HVORFOR TINGLYSE? HVA KAN TINGLYSES?

- Tinglysing kan gi **notoritet, legitimasjon og publisitet.**

↳ Notoritet = Objektivt etterprøvbart

Legitimasjon = Skinn av rett

Publisitet = Offentlig tilgjengelig, allment kjent  
- Nå også elektronisk tilgjengelig (SE).

- Grunnboken har **rettslig troverdighet**

↳ Hva betyr rettslig troverdighet?

- Tinglysingen gir rettsvern for **rettslige** forhold
  - Betydningen for hjemmelshaver
  - Betydningen for rettighetshavere
  - Betydningen for andre



## 2. Tinglysing

### Hva kan tinglyses?

**Tinglysingsloven § 12:** «Såfremt ikke annet er bestemt ved lov, kan et **dokument** bare anmerkes i grunnboken når det går ut på å **stifte, forandre, overdra, behefte, anerkjenne eller opheve en rett** som har **til gjenstand en fast eiendom** i embedskretsen».

- Rettslige disposisjoner knyttet til eiendomsrett og begrensede rettigheter i fast eiendom (gnr/bnr).
- Når eiendomsretten begrenses beheftes eiendommen  
↳ F.eks.: Positive og negative servitutter



## 2. Tinglysing

- «Dokument»: Skjøter, pantedokumenter, servituttavtaler, festeavtaler, kjøpsavtaler, avtaler om forkjøpsrett, grunnbyrder, erklæringer om dispensasjoner etter PBL, konsesjonsvilkår hvis lovhjemmel, stevninger etc.
- Rent personlige rettigheter kan ikke tinglyses.
- **Tinglysingsloven § 8**: Dokumentet må være tydelig og klart.
  - Lesbart og klart mht. identifisering av eiendom, partene, rettens art.
  - Må være et undertegnet originaldokument.
    - ↳ skjøtet må være undertegnet av selger og kjøper, festeavtalen må være undertegnet av grunneier og fester etc., og identiteten må verifiseres ved p.nr. eller org.nr. (se også T § 4a) og av og til bekreftes av vitner (se T § 17 og TF § 3).



## 2. Tinglysing

### B. KOBLINGEN MELLOM T OG ANDRE LOVER

#### (1) Tinglysingsloven og Matrikkeloven

**Tinglysingsloven § 12 a:** «Når det etter matrikkelova skal utføres oppmålingsforretning, kan dokument som gir grunnbokshjemmel til eiendoms- eller festerett, ikke tinglyses uten at melding til tinglysing om opprettelse av matrikkelenheten senest samtidig blir registrert i grunnboken».

- Dokument om hjemmelsoverføring av grunneiendom og festegrunn kan ikke skje før grensene er klarlagt iht. ML § 7.

➡ Kan tinglyse kjøpekontrakten, men ikke skjøtet.

- Unntak: Overføring av hjemmel til eierseksjon, eller til festerett for 10 år eller mindre og hjemmelsoverføring ved arv, skifte og tvangssalg, kan skje - forutsatt at enheten er matrikkelført.



## 2. Tinglysing

### (2) Tinglysingsloven og Jordloven

**Tinglysingsloven § 12 a, 3.ledd:** «Dokument som går ut på å stifte eller overdra noen rett som rammes av delingsforbudet i jordlova kan ikke tinglyses uten at departementet har samtykket i delingen».

➔ Deling uten samtykke er ugyldig, jf. Rt. 2006 side 539.

### (3) Tinglysingsloven og Konesesjonsloven

- **Konesesjonsloven § 15:** Forbud mot tinglysing av konesesjonspliktig erverv før konesesjon er meddelt.

➔ Kan tinglyse kjøpekontrakten, men ikke skjøtet.

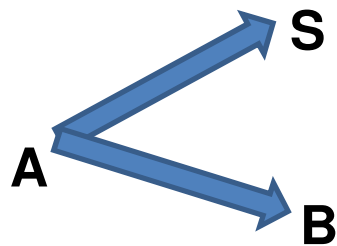
**Den materielle kontrollen mht. hva som kan tinglyses er i alle tilfeller «grovmasket».**

## 2. Tinglysing

### C. KORT OM HVILKET RETTSVERN SOM OPPNÅS

- Konkurrerende eierrettigheter/konkurrerende begrensede rettigheter eller konkurrerende begrensede rettigheter som behefter eiendomsretten.

#### 1. Dobbeltuksesjonskonflikten



Konflikt B - S

- **Hovedregel:** **Vindikasjon:** Først i tid, best i rett → **S vinner.**  
(ingen kan overføre større rett enn vedkommende selv har).

- **Unntak:** **Ekstinksjon:** Se T §§ 20 og 21 → **B vinner.**

## 2. Tinglysing

- T §§ 20 og 21 slår fast grunnbokens negative troverdighet:

**T § 20:** «Når et dokument er innført i dagboken, går det rettserhverv som dokumentet gir uttrykk for, i kollisjonstilfelle foran rettserhverv som ikke er innført samme dag eller tidligere. Rettserhverv som er innført i dagboken samme dag, er likestillet; dog går utleggs- og arrestforretninger foran annet rettserhverv. Er flere utleggsforretninger innført samme dag, går den eldste foran.

- T § 20 gjelder uavhengig av om S er avtaleerverver eller kreditor.
- Unntak: Dersom B er avtaleerverver og burde kjent til den eldre, utinglyste retten til S, går S foran.

**T § 21.1:** «Et eldre rettserverv går uten hensyn til [§ 20](#) foran et yngre, dersom dette er stiftet ved rettshandel og erververen da hans rett ble dagbokført, kjente eller burde kjenne den eldre rett».

# 2. Tinglysing

## 2. Hjemmelsmannskonflikten



Konflikt: H – B

- Hovedregel: Ekstinksjon: T § 27.1: B vinner.
- Unntak: Vindikasjon: T § 27.2: H vinner.
- T § 27.1 slår fast grunnbokens positive troverdighet:

«Overfor den som har tinglyst en rett han har ervervet ved avtale med innehaveren av grunnbokhjemmelen, og som var i god tro da innføringen i dagboken fant sted, kan den innsigelse at grunnbokhjemmelen skyldes et ugyldig dokument, ikke gjøres gjeldende».

- Unntak: Falsk, forfalskning, mindreårighet og grov tvang.
- Unntak: Den positive troverdigheten gjelder ikke når B er kreditor.
- Unntak: Ingen positiv troverdighet for faktiske opplysninger.

## 2. Tinglysing

### D. RETTSVERN UTEN TINGLYSING?

**Tinglysingsloven § 38 a:** «Når en matrikkelenhet som er registrert i grunnboken, tilhører noen som ikke har grunnbokshjemmel, kan den som utøver eierrådigheten og som skriftlig erklærer å være eier, få grunnbokshjemmel dersom han sannsynliggjør at han, alene eller sammen med sin hjemmelsmann har vært eier i minst 20 år. Finner registerføreren at disse vilkår er til stede, kunngjør han en oppfordring til mulige eiere om å melde seg innen en frist som settes til minst en måned. Melder ingen seg, utsteder registerføreren en hjemmelsklæring som tinglyses som et hjemmelsdokument».

➔ Eiendomshevd – særlig aktuelt ved grenshevd.



## 2. Tinglysing

### E. KORT OM DEN NYE E-TINGLYSINGEN

- Kartverket arbeider med et nytt elektronisk system der dokumenter som kan tinglyses registreres automatisk og gis umiddelbar prioritet i grunnboken (klokkeslettprioritet).
- Første versjon skal være klar for godkjente brukere i 2016.
- Koble Enhetsregisteret, Folkeregisteret og Matrikkelen opp mot Den Elektroniske Grunnboken (DEG).
- Skal i fremtiden kunne sende inn dokumenter både elektronisk og på papir.



## 2. Tinglysing

- Prop. 53 L (2013–2014) : **Foreslåtte endringer i tinglysingsloven mv. (elektronisk tinglysing)**: Justiskomiteèn har sluttet seg til de foreslåtte endringene fra Kartverket - ikke trådt i kraft enda.

**Blant annet: Deler av T § 6 skal lyde:**

Skriftlighetskrav i lov eller avtale er ikke til hinder for slik elektronisk innsending. Ved elektronisk innsending av et dokument skal det benyttes en betryggende metode som autentiserer innsenderen og sikrer meldingens integritet. Departementet fastsetter ved forskrift hvilke krav som gjelder...

**Deler av T § 7 skal lyde:**

Et dokument som kreves tinglyst, skal registreres når det kommer inn. Departementet fastsetter i forskrift et klokkeslett for når et dokument som ikke er sendt inn elektronisk, skal regnes som registrert etter loven her. Frem til det er avgjort at vilkårene for registrering er oppfylt, skal det fremgå at registreringen ikke er endelig.



## 2. Tinglysing

### Deler av T § 20 skal lyde:

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

Rettserverv som er registrert samtidig, er likestillet.

### Deler av T § 21 skal lyde:

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.

Rettsstiftelse som skjer gjennom forbehold ved avhendelse eller annen eiendomsovergang, går uten hensyn til § 20 foran rettserverv som utledes fra den nye eier såfremt forbeholdet enten fremgår av den nye eiers hjemmelsdokument eller registreres senest samme dag som dette.

## 2. Tinglysing

- **Samordnet eiendomsinformasjon (SE):** Et produkt som har kommet ut av arbeidet med Den Elektroniske Grunnboken.
    - Direkte oppslag fra kart, adresse. Gnr/bnr.
    - Oversikt over eiendommen – matrikkelgrenser
    - Direkte oppslag i grunnboken – hjemmel og heftelser
    - Direkte link til bestilling av bekreftet utskrift fra DEG.
- ↳ **Brukervennlig, gratis & helhetlig eiendomsinfo.**
- <http://www.seeiendom.no/>



# 3. Private avtaler

## A. PRIVATE AVTALER VEDRØRENDE EIENDOMSRETTE

A ↔ B

- Tinglysing har ingen betydning mellom partene (inter partes).  
→ Dersom avtalen er gyldig må den respekteres.

- Kort om noen typetilfeller:

1) Deling av eiendom uten å følge systemet med oppmåling, matrikkelføring og tinglysing

↳ Betydningen av dette er at B ikke oppnår rettsvern mot eventuelle konkurrerende rettserverv.



## 3. Private avtaler

- 2) Deling av jordbrukseiendom i strid med jordloven § 12
- 3) Kjøp av eiendom i strid med konsesjonslovgivningen
- 4) Opprettelse av eiendom i strid med PBL
- 5) Private avtaler om eiendomsgrenser uten oppmåling, matrikkelføring og tinglysing
- 6) Private avtaler om grenser i strid med «offisielle grenser» for eksempel i dom



# 3. Private avtaler

## B. PRIVATE AVTALER OM BEGRENSEDE RETTIGHETER

- Tilsvarende her: Partene må respektere den begrensede retten, men rettighetshaver risikerer å tape retten dersom A opptrer illojalt.

↳ For eksempel ved at A selger eiendommen uten å opplyse kjøper om at B har en veirett over hans eiendom.

↳ For eksempel ved at A stifter en konkurrerende rett som tinglyses av retterververen i aktsom god tro.

- B har krav på erstatning for A.
- B har selv medvirket ved ikke å sikre seg?

