



BORGARTING LAGMANNSRETT

KJENNELSE

Avsagt: 29.05.2015 i Borgarting lagmannsrett,
Saksnr.: 15-050271ASK-BORG/04
Dommere: Lagdommer Ida Skirstad Pollen
Lagdommer Anne-Mette Dyrnes
Lagdommer Anne M. Samuelson

Ankende part Anne-Karina Hyggen
Amland
Ankende part Svein Hyggen

Ankemotpart Merete Hyggen
Ankemotpart Olaf Hyggen

Saken gjelder anke over Statens kartverks avslag på retting av grunnboken.

Ved dokument betegnet "kjøpekontrakt og skjøte" av 2. desember 1974, tinglyst 9. desember 1974, ble grunnbokshjemmelen til gnr. 77 bnr. 2 og 10 i Røyken kommune overdratt fra Ove Hyggen til sønnen Olaf Hyggen. På dette tidspunkt eide Ove Hyggen også gnr. 77 bnr. 8 og 27 i Røyken kommune. Av kjøpekontrakten og skjøtet fremgår blant annet følgende:

Eiendommen overtas i den stand og stilling som den befinner seg på overtagelsesdagen 1. desember 1974 og uten at det skal påhvile selgeren ansvar for mulige feil og mangler – skjulte som åpenbare.

[...]

Overtagerens søsken Svein og Karina skal hver ha en byggeparsell av størrelse ca. 2 dekar av eiendommen på avtalt sted og med veirettighet for parsellen. Veirettighet skal også tilligge den parsell som tidligere er tilskjøtet broren Erik Hyggen. Overtageren forplikter seg til vederlagsfritt å tilskjøte sine søsken parsellene som nevnt så snart betingelsene herfor er tilstede.

[...]

I henhold til betingelsene i foranstående kjøpekontrakt skjøter og overdrar jeg herved eiendommen Hyggen, gnr. 77, bnr. 2 med Vesthagen, gnr. 77, bnr. 10 i Røyken til åsetesberettiget sønn Olaf Hyggen for omforenet kjøpesum stor kr. 450.000,- kronerfirehundreogfemtisen, herunder for overtatt gårdsløsøre kr. 7.500,- kronersyvtusenfemhundre og med tillegg av føderådsrettigheter av femårig verdi kr. 15.000,- kronerfemtentusen.

Ove Hyggen døde i 1977. Dokument for hjemmelsovergang av gnr. 77 bnr. 8 fra Ove Hyggen til Olaf Hyggen av 17. mars 1979 ble tinglyst 12. juni 1979. Det fremgår av dokumentet at bnr. 8 ved en forglemmelse ble uteglemt i kjøpekontrakten og skjøtet av 2. desember 1974. Dokumentet er underskrevet av søsknene Erik Hyggen, Svein Hyggen og Karina Hyggen Amland. Sissel Lindgren og Tor-Egil Gundersen har bekreftet signaturene.

Neil

Ved tinglysning av hjemmelseklæring 27. oktober 2000 ble gnr. 77 bnr. 27 overført fra Ove Hyggen til Olaf Hyggen, Erik Hyggen, Svein Hyggen og Karina Hyggen Amland med en ideell fjerdedel på hver. Erik Hyggen har underskrevet hjemmelseklæringen på vegne av arvingene. Bnr. 27 ble videre overført til Olaf Hyggen ved tinglysning av skjøte 28. november 2000. Erik Hyggen, Svein Hyggen og Karina Hyggen Amlands underskrifter er bekreftet av Ragnar Torkildsen og Pål Jahren.

Gnr. 77 bnr. 29 ble opprettet ved fradeling fra gnr. 77 bnr. 2 den 21. februar 1983, mens gnr. 77 bnr. 33 ble opprettet ved fradeling fra gnr. 77 bnr. 10 den 7. januar 2008. Som

hjemmelshaver til hovedeiendommene, fikk Olaf Hyggen grunnbokshjemmelen til de fradelte eiendommene.

Ved tinglysning av skjøte 22. juli 2008 ble grunnbokshjemmelen til gnr. 77 bnr. 2, 8, 10, 27 og 29 overdratt fra Olaf Hyggen til hans datter Merete Hyggen. Olaf Hyggen er fortsatt hjemmelshaver til gnr. 77 bnr. 33.

På gnr. 77 bnr. 2, 8, 10 og 33 er det registrert følgende pengeheftelse:

Rett til utskilt tomt

Bestemmelser om rett til å få utskilt tomt

Rettighetshaver:

Best om fordeling av ev gevinst ved salg

Rettighetshaver: Olaf Hyggens søsken Svein og Karina

Ved brev 4. november 2014 anmodet Karina Hyggen Amland og Svein Hyggen om retting av grunnboken for gnr. 77 bnr. 2, 8, 10, 27, 29 og 33 i Røyken kommune. De begjærte at deres rett til å få utskilt tomt blir registrert som servitutt, og at det skal fremgå klart at overdragelse til Olaf Hyggen av 2. desember 1974 er betinget samt at **betingelsene ikke er oppfylt**. Bnr. 8 og 27 ble **begjært tilbakeskjøtet** til dødsboet etter Ove Hyggen og alle tinglysninger på eiendommene fra og med henholdsvis 12. juni 1979 og 2. desember 1974 ble **begjært slettet**. Dertil ble begjært at bnr. 29 og 33 tilbakeskjøtes til sameiet og at alle tinglysninger på eiendommene fra og med henholdsvis 24. september 1982 og 2. desember 1974 slettes. Statens kartverk av slo ved vedtak 16. desember 2014 å rette grunnboken i medhold av tinglysningsloven § 18.

Karina Hyggen Amland og Svein Hyggen har rettidig anket vedtaket til Borgarting lagmannsrett. Anken er forkynt for Olaf og Merete Hyggen. De har ikke inngitt anketilsvar. Statens kartverk har på bakgrunn av dette vurdert saken på ny, men ikke funnet grunnlag for å omgjøre vedtaket. Statens kartverk har sendt anken til Borgarting lagmannsrett sammen med en redegjørelse for saken, jf. tinglysningsloven § 10 tredje ledd og tinglysningsforskriften § 14 femte ledd.

De ankende parter, Karina Hyggen Amland og Svein Hyggen, har i det vesentlige anført:

Statens kartverk har begått saksbehandlingsfeil ved å underslå bevisene i saken. Statens kartverk har ikke bestridt dokumentasjonen vedørende dokumentfalsk og skulle følgelig ha lagt den til grunn i sin avgjørelse. Statens kartverk har også begått saksbehandlingsfeil ved at de ikke har vurdert tinglysingen av skjøtet, kun tinglysingen av kjøpekontrakten.

Ove og Rakel Hyggen hadde fire barn; Olaf, Erik, Svein og Karina. I årene frem mot 1974 hadde barna blitt ulikt behandlet, arverettslig sett. Dette ønsket foreldrene å ordne opp i,

hvilket ble gjort gjennom kjøpekontrakt av 2. desember 1974. Der ble det bestemt at gnr. 77 bnr. 2 og 10 skulle overdras til Olaf Hyggen, samtidig som Karina Hyggen Amland og Svein Hyggen fikk hver sin rett til å få utskilt og tilskjøtet ca. to mål byggetomt. Kjøpekontrakten tjente som instrument for et foregrepet arveskifte bygget på åseterettslige prinsipper. Et dødsbo er i utgangspunktet å anse som sameie mellom arvingene. Karina Hyggen Amland og Svein Hyggens del av overdragelsen er fastsatt i en identifiserbar/avgrenset del av de samlede arealer som skulle gjøres til gjenstand for overdragelse, og det foreligger sameie, jf. sameieloven § 1. De to **eiendommene er ikke overdratt** til Karina Hyggen Amland og Svein Hyggen, følgelig sitter Karina og Svein Hyggen fremdeles i sameie med Olaf Hyggen. Sameiet opphører den dagen arealene blir skilt ut og overdratt, jf. sameieloven § 15. Det fremgår av skjøtet at **overdragelse/overskjøting er betinget** av oppfyllelse av klausuler i den foranstående kjøpekontrakt. Så lenge overskjøting av Karina Hyggen Amland og Svein Hyggens eiendommer ikke har funnet sted – hvilket har vært åpenbart for Statens kartverk og dets forgjenger siden 9. desember 1974 – vil heller ikke betingelsene for tinglysning av skjøte til Olaf Hyggen være til stede, jf. tinglysingsloven § 14 annet ledd.

Retten til utskilt tomt skulle ha vært registrert som **servitutt, ikke som pengeheftelse**. Tinglysingsmyndigheten har også unnlatt å føre opp rettighetshavernes navn. En ubetinget kontraktsfestet rett til et bestemt avgrenset areal kan ikke ses på som noe annet enn en eiendomsrett. Eiendomsretten harmonerer med Olaf Hyggens begrensede råderett over eiendommene, jf. for så vidt **NOU 2007:13 pkt. 8.2.1**. At pengeheftelsen ikke har gitt noen reell rett bekreftes av at Olaf Hyggen har kunnet skille ut, leie ut og overdra arealer. Tinglysning av eiendomsretten som en pengeheftelse kan ikke forsvares rettslig, idet heftet/pantet ikke er identifisert med en verdi.

Den 17. mars 1979 **forfalsket** Olaf Hyggen kjøpekontrakten av 2. desember 1974. Dette ble gjort ved at han fabrikkerte en ny side fire, hvor han påførte Karina Hyggen Amland og Svein Hyggens signaturer. Deretter har han enten hentet inn to vitner for å bekrefte de forfalskede signaturene eller så har han forfalsket vitnesignaturene. Det vises til brev fra det påførte vitnet Sissel Lindgren. Med denne straffbare handlingen har Olaf Hyggen overdratt gnr. 77 bnr. 8 fra dødsboet til seg selv, vederlagsfritt. Også for gnr. 77 bnr. 27 er det dokumentert at Olaf Hyggen har forfalsket skjøtet, herunder Karina Hyggen Amland og Svein Hyggens signaturer og vitnenes signaturer. Det vises til telefonsamtale med det påførte vitnet Ragnar Torkildsen, hvor han uttalte at han aldri har sett Karina Hyggen Amland og Svein Hyggen, samt hans brev. **Dersom registerfører hadde blitt presentert denne dokumentasjonen på tidspunktet for tinglysning, ville dokumentene ha blitt nektet** tinglyst, jf. tinglysingsloven § 17. Registerfører har misforstått tinglysingsloven § 18 når han legger til grunn at dersom registerfører er blitt presentert falske dokumenter og ikke oppdager at de er falske, så vil en etterfølgende innsigelse mot tinglysingen ikke kunne vinne igjennom. Dette syn er grunnløst og i strid med bestemmelsens ordlyd og dens forarbeider.

Olaf Hyggen hadde ikke hjemmel til å feste bort bnr. 27 og til å få tinglyst tilleggskontrakt med Gullaug Kjemiske Fabrikker A/S den 26. april 1990. Inntektene av bortfestet skulle ha tilfalt dødsboet. Dyno Nobel ASA har ved pantobligasjoner tinglyst 1. februar 2001 pantsatt selve eiendommen bnr. 27 uten å ha hjemmel. Det er ikke bare festeretten som er pantsatt.

Ettersom betingelsene i kjøpekontrakten ikke har inntrådt, eiendommene befinner seg i sameie frem til Karina og Svein Hyggens arealer blir skilt ut og skjøtet ikke skulle ha vært tinglyst, hadde ikke Olaf Hyggen hjemmel til å fradele og leie bort gnr. 77 bnr. 29. Av samme grunn hadde han heller ikke hjemmel til å fradele gnr. 77 bnr. 33.

Basert på det ovenfor anførte hadde Olaf Hyggen heller ikke hjemmel til å overdra grunnbokshjemmelen til gnr. 77 bnr. 2, 8, 10, 27 og 29 til sin datter. Merete Hyggen var kjent med de rettslige, så vel som faktiske forhold i saken. Overdragelsen er følgelig gjort mot bedre viten, både på overdragers og mottakers hånd.

Det er lagt ned slik påstand:

1. Statens kartverks vedtak av 16. desember 2014 oppheves.
2. Begjæring om retting av 4. november 2014 tas til følge.
3. Statens kartverk dømmes til å betale sakens omkostninger i forbindelse med behandlingen i kartverket og for lagmannsretten med kr 10.400,-, samt rettsgebyr med kr 5.150,-, til sammen kr 15.560,-.

Statens kartverk har i sin redegjørelse for saken til lagmannsretten i det vesentlige bemerket:

Det forhold at det i skjøtet er inntatt bestemmelser om at nærmere angitte personer har rett til utskilt tomt, **innebærer ikke** at ervervet representerer et **betinget eiendomserverv**. Det er korrekt å registrere de ankende parters rett til utskilt tomt som en pengeheftelse. Det følger av tinglysingsloven § 11 tredje ledd at når det tinglyses pantobligasjon eller skadesløsbrev, skal det samtidig gis attest om panterett som er tinglyst samme dag eller tidligere og om andre tinglyste heftelser som etter sin art og sitt omfang antas å redusere panterettens dekningsrett. En rett til utskilt tomt vil være en heftelse som etter sin art og sitt omfang antas å kunne redusere panterettens dekningsrett. Skulle retten vært registrert som servitut, ville den ikke fremgått av en pantattest.

Dokumentkontrollen og undersøkelsesplikten er oppfylt i forbindelse med tinglysingen av dokumentene for overdragelse av gnr. 77 bnr. 8 og 27 til Olaf Hyggen. Dokumentene fremstår i en slik form at de er gjenstand for tinglysing. Det forhold at det i ettertid fremsettes anførsler om at dokumentene er forfalsket samt at det samme gjelder for underskriftene på dokumentet og vitnebekreftelsene, **innebærer ikke at det foreligger noen**

tinglysingsfeil som skal rettes etter tinglysingsloven § 18 første ledd. Det er heller ikke på noen annen måte gjort en feil ved tinglysingen av dokumentene som betinger en retting etter den refererte bestemmelsen.

Ved opprettelse av gnr. 77 bnr. 29 og 33 hadde Olaf Hyggen grunnbokshjemmelen til gnr. 77 bnr. 2 og 10. Det var ikke etablert noe formelt sameie mellom partene i forbindelse med tinglysingen av skjøtet for bnr. 2 og 10 den 9. desember 1974. Olaf Hyggen kunne fritt disponere over eiendommene, herunder foreta fradeling. Tinglysingen av bnr. 29 og 33 er ikke uriktig og det er heller ikke på noen annen måte gjort en feil som skal rettes etter tinglysingsloven § 18 første ledd.

På tidspunktet for overdragelse av gnr. 77 bnr. 2, 8, 10, 27 og 29 til Merete Hyggen, hadde Olaf Hyggen grunnbokshjemmelen til samtlige eiendommer. Han hadde således rett til fritt å disponere over disse. Dette følger av tinglysingsloven § 13 og 15. Skjøtet kvalifiserte for tinglysing da det var underskrevet av Olaf Hyggen, og hans underskrift var bekreftet på forskriftsmessig måte. I tillegg var kravene til konsesjon oppfylt. Det eksisterte ikke noe formelt sameie mellom de ankende parter og ankemotparten på overdragelsestidspunktet. Det foreligger ingen tinglysingsfeil som skal rettes etter tinglysingsloven § 18 første ledd.

Lagmannsretten finner at anken ikke kan føre frem, og bemerker:

Ved anke over vedtak etter tinglysingsloven har lagmannsretten full prøvingskompetanse. Reglene i tvisteloven § 29-3 tredje ledd om begrensinger i ankegrunnene gjelder ikke, jf. tinglysingsloven § 3 annet ledd. Det er ikke begjært muntlige forhandlinger, og saken behandles skriftlig etter hovedregelen i tvisteloven § 29-15, jf. tinglysingsloven § 3.

Anken gjelder Statens kartverks saksbehandling og lovanvendelse.

1. Saksbehandlingsfeil

Lagmannsretten tar først stilling til anførselen om saksbehandlingsfeil. De ankende parter har anført at Statens kartverk har begått saksbehandlingsfeil ved å underslå bevisene i saken. Det er anført at Statens kartverk ikke har bestridd dokumentasjonen vedrørende dokumentfalsk, og at de derfor skulle ha lagt denne dokumentasjonen til grunn i sin avgjørelse. Dertil er det anført at Statens kartverk har begått saksbehandlingsfeil ved at de ved tinglysingen 9. desember 1974 ikke har vurdert tinglysingen av skjøtet, bare tinglysingen av kjøpekontrakten.

Er de?

Lagmannsretten kan ikke se at de ankende parter skal gis medhold i disse anførselene. Dokumentasjonen som er fremlagt for å underbygge påstanden om dokumentfalsk, er omtalt og vurdert av Statens kartverk. Bevisene er således ikke underslått. De ankende parter kan heller ikke gis medhold i at Statens kartverk ikke har vurdert tinglysingen av skjøtet, men bare tinglysningen av kjøpekontrakten ved tinglysningen 9. desember 1974. Kjøpekontrakten og skjøtet er ett og samme dokument, og lagmannsretten legger til grunn at Statens kartverk har vurdert hele dokumentet. Lagmannsrettens konklusjon er etter dette at Statens kartverk ikke har begått noen saksbehandlingsfeil som skal lede til opphevelse.

Lagmannsretten tar deretter stilling til om de ankende parter skal gis medhold i kravene om retting.

Av tinglysingsloven § 18 første ledd første punktum følger det at "dersom registerføreren blir oppmerksom på at en innføring i grunnboken er uriktig eller at det på annen måte er gjort feil, skal han rette feilen."

I forarbeidene til bestemmelsen, Ot.prp. nr. 9 (1935-1936) side 34, heter det om feil som kan rettes:

"Et dokument kan være blitt innført i grunnboken på uriktig måte - enten kan det være ført på en annen eiendom enn den det gjelder, eller det kan være ført inn med uriktig angivelse av innholdet av dokumentet. Det kan også tenkes at dokumentet ikke skulde ha vært tinglyst, f.eks. fordi det er ugyldig eller fordi utstederen mangler hjemmel."

I Austenå mfl., Tinglysingsloven med kommentarer (1990) side 157 heter det:

"Første alternativ i § 18 første ledd tar utvilsomt sikte på de klare feilregistreringene, f.eks. at dokumentet er ført på feil eiendom eller innholdet er uriktig eller mangelfullt gjengitt.

[...]

Meningen med det annet alternativ: "på annen måte gjort feil", er betydelig mer uklar. Det fremgår av motivene at man her tenker på tilfeller da et dokument er innført selv om det egentlig skulle vært avvist. Som eksempel nevnes at dokumentet er ugyldig eller fordi utstederen mangler hjemmel. Her er det tale om både en ren tinglysingsfeil; dokumentet er akseptert selv om hjemmel mangler (A 87-25), og en feil som skyldes manglende eller uriktig opplysninger om dokumentets tilblivelse som fører til at et ugyldig dokument blir tinglyst."

Det fremgår videre på side 158 at alternativet "på annen måte gjort feil" i praksis blir tolket utvidende slik at også feil som tinglysingsmyndigheten ikke kan lastes for, kan rettes. Det fremgår nå klart av Rt. 2014 side 723 avsnitt 23 at det er ikke er noe vilkår for rettingsplikt at registerføreren kan klandres for at det er begått feil.

Videre følger det av tinglysingsloven § 7 fjerde ledd at et dokument skal nektes tinglyst dersom vilkårene for tinglysing ikke foreligger. Avgjørelsen treffes på grunnlag av dokumentet selv samt de andre dokumenter og bevis som foreligger. Et dokument som innkommer til tinglysing, skal kontrolleres med tanke på om det er av en slik art at det kan tinglyses, om utstederen har grunnbokshjemmelen mv. Dokumentkontrollen skal som utgangspunkt alene være tilstrekkelig til å ta stilling til om vilkårene for tinglysing er oppfylt. Austenå mfl. skriver i Tinglysingsloven med kommentarer (1990) side 56 at det som regel ikke vil være grunn til å foreta særlige undersøkelser om dokumentets gyldighet. Høyesterett har presisert dette i Rt. 2004 side 883 avsnitt 23:

"Tinglysingsloven pålegger registerføreren å undersøke om det dokument som innleveres, har mangler som hindrer tinglysing. Plikten omfatter imidlertid ikke undersøkelse av dokumentets materielle rettmessighet med mindre den rettsstiftelse det er tale om, åpenbart er urettmessig."

For retting etter tinglysingsloven § 18 første ledd, kreves en høy grad av sannsynlighet for at grunnbokens innhold er uriktig, jf. Rt. 1997 side 1154 og Rt. 2010 side 252. Kravet knytter seg til situasjonen på det tidspunktet da den påståtte tinglysningsfeilen ble begått, jf. Rt 2008 side 287 avsnitt 15. Dersom et dokument først er tinglyst, foretas ikke retting med mindre det er på det rene at tinglysing ikke skulle ha skjedd, jf. Austenå mfl., Tinglysingsloven med kommentarer (1990) side 158, hvor det videre fremgår at tinglysingsmyndigheten ikke skal ta standpunkt til en eventuell tvist om det underliggende rettsforhold mellom partene. Opplysninger som har fremkommet etter tinglysingstidspunktet, er relevante i vurderingen av rettingsspørsmålet, jf. Rt. 2014 side 723. Utgangspunktet er videre at tilstrekkelig sannsynliggjorte tinglysningsfeil skal rettes uavhengig av om noen har ervervet rettigheter i eiendommen i tillit til at grunnboken var riktig ført, jf. Rt. 2008 side 287.

Lagmannsretten kan ikke se at det er grunnlag for å rette grunnboken i medhold av tinglysingsloven § 18 første ledd i denne saken. Ingen av de anførte rettingsgrunnlagene kan etter lagmannsrettens vurdering føre frem.

De ankende parter har for det første anført at grunnboken skal rettes slik at det fremgår at overdragelsen til Olaf Hyggen av 2. desember 1974 er betinget, samt at betingelsene ikke er oppfylt. Det er vist til tinglysingsloven § 14 annet ledd.

Tinglysingsloven § 14 annet ledd lyder:

"For at et dokument skal gi grunnbokshjemmel med hensyn til eiendomsretten, må det enten gi uttrykk for et ubetinget eiendomserhverv, eller det må være tinglyst bevis for eller være en vitterlig kjensgjerning at den betingelse som erhvervet er gjort avhengig av, er oppfylt."

Hva innebærer det da?

Feil saksbehandling; ikke foretatt tolkning

Det forhold at det i dokumentet betegnet "kjøpekontrakt og skjøte", er innført en bestemmelse om at Karina Hyggen Amland og Svein Hyggen har krav på å få utskilt hver sin tomt, innebærer etter lagmannsrettens syn ikke at eiendomservervet er betinget. Det er uttrykkelig uttalt i kjøpekontrakten og skjøtet at "[e]iendommen overtas i den stand og stilling som den befinner seg på overtagelsesdagen 1. desember 1974 [...]". En tolkning av dokumentet – som er inngått 2. desember 1974 – taler klart for at Olaf Hyggen gis en rett til umiddelbart å få overført grunnbokshjemmelen til gnr. 77 bnr. 2 og 10 til seg. Det er ikke noe i selve dokumentet som gir uttrykk for at overskjøting er betinget av at det først utskilles tomter til Karina Hyggen Amland og Svein Hyggen. Dokumentet er derfor ikke innført i grunnboken på uriktig måte, og det var ingen tinglysningsfeil at grunnbokshjemmelen til gnr. 77 bnr. 2 og 10 ble overført til Olaf Hyggen den 9. desember 1974. Det er således ikke grunnlag for å rette grunnboken slik at det fremgår at

Jo, i skjøtet

Feil, dokumentet skal nektes tinglyst, avlyses

overdragelse til Olaf Hyggen av 2. desember 1974 er betinget samt at betingelsene ikke er oppfylt.

Lagmannsretten kan heller ikke se at de ankende parter skal gis medhold i anførselen om at gnr. 77 bnr. 2 og 10 er i sameie mellom dem og Olaf Hyggen frem til tomtene blir skilt ut og overført til de ankende parter. Dokumentet betegnet "kjøpekontrakt og skjøte" av 2. desember 1974 etablerer ikke et formelt sameie mellom partene i henhold til sameieloven § 1 første ledd, men en rett for de ankende parter til å få overført en andel til seg.

3. Sameie

Omvendt

Lagmannsretten kan heller ikke se at de ankende parter skal gis medhold i at deres rett til å få utskilt tomt skulle vært registrert som en pengeheftelse og ikke som en servitutt.

Tinglysingsloven § 12 fastsetter at det er adgang til å tinglyse dokument som går ut på "å stifte [...] en rett" knyttet til en fast eiendom. Tinglysingsloven § 11 tredje ledd gjelder etter sin ordlyd krav til innholdet av en panteattest, men angir samtidig hva som skal registreres som pengeheftelser. Bestemmelser lyder:

"Når det tinglyses pantobligasjon eller skadesløsbrev, skal det samtidig gis attest om panterett som er tinglyst samme dag eller tidligere og om andre tinglyste heftelser som etter sin art og sitt omfang antas å redusere panterettens dekningsmulighet."

Begrepet "andre tinglyste heftelser som etter sin art og sitt omfang antas å redusere panterettens dekningsmulighet", er etter sin ordlyd vidtrekkende, og omfatter også annet enn pengeheftelser i tradisjonell forstand.

I LB 2008-14284 uttales blant annet følgende om hvorvidt en heftelse skal registreres som pengeheftelse eller servitutt.

"I forarbeidene til endring av tinglysningsloven § 11 ved lov 13. juni 1975 nr 38 er det fremhevet at teoretisk sett kan alle heftelser med bedre eller sideordnet prioritet komme til å øve innflytelse på panthavers rett. På mange eiendommer hviler imidlertid grupper av heftelser som vanligvis ikke får betydning. Av praktiske årsaker ble det derfor gitt mulighet til å unnlate å anmerke på pantattesten servitutter og andre heftelser som erfaringsmessig har vist seg å være uten praktisk betydning for panteretten og sikkerheten for denne, jf Ot.prp.nr.53 (1974-1975) side 8. Samtidig ble statens erstatningsplikt etter tinglysningsloven § 35 skjerpert for de tilfelle der en heftelse, som var unnlatt anmerket i attesten, senere viser seg å redusere panterettens dekningsmulighet.

Kategoriseringen av den enkelte rett ved grunnboksføringen var fremme da tinglysningsloven § 11 tredje ledd fikk sin nåværende ordlyd ved endringslov 23. desember 1988 nr. 102. Bakgrunnen var overgangen til elektronisk grunnbok. Justisdepartementet viste til at dette ga mulighet til å sortere ut de heftelser som er av den type at de kan antas å få betydning for obligasjonens dekningsmulighet, jf Ot.prp.nr.13 (1988-1989) side 4. Bestemmelsen ble samtidig noe forenklet. Adgangen til forenklet angivelse av heftelser på pantattester ble videreført.

På bakgrunn av dette legger lagmannsretten til grunn lovendringen i 1988 blant annet hadde til formål at kategoriseringen ved grunnbokføringen skulle gjøre det mulig å skille ut heftelser som skal fremgå av pantattest.

Det følger av fast tinglysningspraksis at opplysningene i grunnboken blir fordelt på de fire kategoriene; (1) hjemmelsopplysninger, (2) pengeheftelser, (3) servitutter og (4) grunndata. Alle typer heftelser blir følgelig ført enten under betegnelsen «pengeheftelser» eller betegnelsen «servitutter».

[...]

Statens kartverk følger en praksis der ikke bare panteretter mv., men alle heftelser som etter sin art og sitt omfang antas å redusere panterettens dekningsmulighet, for praktiske formål blir kategorisert som «pengeheftelser». En servitutt som må antas å ha betydning for panthavers dekningsmuligheter, vil dermed i grunnboken bli rubrisert som en «pengeheftelse». Betegnelsen «servitutter» blir ved grunnbokføringen brukt om alle andre heftelser, d.v.s. heftelser som ikke antas å ha betydning for panthavers dekningsmuligheter, og derfor ikke skal medtas i pantattest. Grunnboken er følgelig bygget opp med grunnlag i stikkordsmessig inndeling i to hovedkategorier. Begrepsbruken er dermed annerledes enn i spesiallovgivningen.

[...] Grovinndelingen kan etter lagmannsrettens oppfatning ikke anses å være lovstridig. Det kan imidlertid reises spørsmål om terminologien er heldig, men dette er et spørsmål som lovgiver eventuelt må ta stilling til."

Denne lagmannsrett legger disse vurderinger til grunn. Selv om Karina Hyggen Amland og Svein Hyggens rett til å få utskilt tomt ikke er identifisert med en verdi, er det klart at den har økonomisk betydning. Retten til å få utskilt tomt er således en heftelse som etter sin art og sitt omfang antas å redusere dekningsmuligheten til senere panterett. Det er derfor riktig når Statens kartverk har registrert heftelsen som en pengeheftelse, og ikke en servitutt. Det er dermed ikke grunnlag for å rette grunnboken slik at heftelsen i stedet registreres som en servitutt.

De ankende parter har påpekt at tinglysningsmyndigheten har unnlatt å føre opp rettighetshavernes navn. Det er imidlertid ikke påstått at dette skal rettes, og lagmannsretten finner heller ikke at anførselen gir grunnlag for retting. Svein og Karinas navn er oppført bak rettighetshaver for bestemmelsen om fordeling av eventuell gevinst ved salg. Etter lagmannsrettens syn hadde det muligens vært naturlig at deres navn også hadde vært oppført bak rettighetshaver for bestemmelser om rett til å få utskilt tomt. Slik pengeheftelsen er registrert i grunnboken – under dokumentnummer 407263 og under overskriften "[r]ett til utskilt tomt" – må imidlertid registreringen tolkes slik at Svein og Karinas navn også peker tilbake på retten til å få utskilt tomt.

4. Forfalskning 8
27

De ankende parter har videre anført at dokumentene for hjemmelsoverføringen av gnr. 77 bnr 8 og 27 til Olaf Hyggen er forfalsket, og at dokumentene derfor overhodet ikke skulle vært tinglyst.

Lagmannsretten kan ikke se at tinglysingsmyndighetene, med utgangspunkt i det som forelå ved tinglysingene i 1979 og 2000, hadde opplysninger som tilsa at dokumentene skulle nektes tinglyst. Det var ikke noe påfallende ved dokumentene – verken ved dokumentenes utseende eller innhold – som skulle gi tinglysingsmyndigheten grunn til å foreta særlige undersøkelser om dokumentets gyldighet.

Spørsmålet er dernest om disse tinglysingene nå skal rettes med grunnlag i anførselene og den fremlagte dokumentasjonen fra de ankende parter.

Av dokumentet for hjemmelsoverføring av gnr. 77 bnr. 8 til Olaf Hyggen datert 17. mars 1979, tinglyst 12. juni 1979, fremgår at Sissel Lindgren og Tor-Egil Gundersen har underskrevet som vitner. De ankende parter har henvendt seg til vitnene. Tor-Egil Gundersen har ikke besvart henvendelsen. Sissel Lindgren har besvart henvendelsen i et brev, hvor følgende fremgår:

"Jeg viser til deres brev av 5. november, samt vår telefonsamtale i forrige uke.

Som nevnt kan jeg ikke huske å ha signert dette dokumentet, som er datert for over 34 år siden. Jeg finner det også merkelig at jeg skulle bevitne signaturer på personer jeg ikke kjenner. Jeg kan derfor dessverre ikke gi noen redegjørelse om forholdet rundt min signatur, som bakgrunnen for det, motivasjon etc. Imidlertid arbeidet jeg noen måneder for Hyggen Hagensenter (Olav Hyggen) i 1979 som kontorassistent.

Jeg synes at signaturbekreftelsen forøvrig virker noe rar, det er blant annet lagt til en setning "og underskrevet i vårt nærvær" med en helt annen håndskrift enn de som har signert.

Beklager igjen at jeg ikke kan bidra med mer i denne saken. Det er mye man glemmer i løpet av 34 år, men selv som ung og uvitende ville jeg nok ikke signert et slikt dokument uten å ha et godt grunnlag for det."

Av skjøtet for hjemmelsoverføring av gnr. 77 bnr. 27 til Olaf Hyggen datert 27. november 2000, tinglyst 28. november 2000, fremgår at Ragnar Torkildsen og Pål Jahren har underskrevet som vitner. De ankende parter har anført at Ragnar Torkildsen i telefonsamtale med dem i desember 2013 har uttalt at han aldri har sett Svein Hyggen og Karina Hyggen Amland. I brev fra Ragnar Torkildsen fremkommer følgende:

"Har mottatt brev vedr. skjøte 13.12.13 (sent p.g.a. feil adresse).

Jeg kan ikke huske omstendighetene rundt dette som fant sted for over 13 år siden, og har heller ikke blitt tilgodesett på noen måte."

Brevene fra Sissel Lindgren og Ragnar Torkildsen og den påståtte telefonsamtalen med Ragnar Torkildsen er etter lagmannsrettens syn **ikke tilstrekkelig** til å slå fast at det er på det rene at tinglysingene av dokumentene ikke skulle ha skjedd.

strl § 189

Sivilrettslig sak, hva er mest sannsynlig?

Ja, 51 % sannsynlighet

Etter lagmannsrettens syn må det i en sak som denne hvor rettingskravet bygger på anførsler om dokumentfalsk, **kreves klare bevis** for at dokumentene er ugyldige før retting kan skje. Eksempler på slike bevis antas å kunne være dom i straffesak eller en erklæring fra den som står bak forfalskningen. Det vises i denne sammenheng til Austenå mfl., Tinglysingsloven med kommentarer (1990) side 159, kommentarene til § 18, hvor følgende fremgår:

Ingen vurdering, ingen tolkning

"Om dommeren får rede på at et skjøte er falskt, kan han ikke av den grunn sette det ut av betraktning. Den forurettede må gå frem etter forskriftene i paragrafens annet ledd dersom han ikke kan få en erklæring fra kjøperen om at skjøtet er falsk og derfor kan slettes."

Lagmannsretten kan ikke se at det foreligger **tilstrekkelig klare bevis** for forfalskning i vår sak. Etter en **samlet vurdering** av den fremlagte dokumentasjon og de ankende parter anførsler, er lagmannsretten kommet til at det ikke foreligger høy grad av sannsynlighet for at grunnbokens innhold er uriktig eller at det på annen måte er gjort feil. Etter en **samlet vurdering** er dermed lagmannsretten kommet til at vilkårene i tinglysingsloven § 18 første ledd for å rette grunnbokens innhold som følge av påstandene om forfalskning ikke er til stede.

5. ikke hjemmel

De ankende parter har dernest anført at Olaf Hyggen ikke hadde hjemmel til å feste bort gnr. 77 bnr. 27, eller til å få tinglyst tilleggskontrakt med Gullaug Kjemiske Fabrikker A/S. Det er også anført at leieinntektene skulle tilfalt dødsboet. Det er videre anført at Dyno Nobel ASA, ved å få tinglyst pantobligasjoner, har pantsatt bnr. 27 uten å ha hjemmel til eiendommen.

Lagmannsretten **kan ikke se** at de ankende parter skal gis medhold i noen av disse anførselene. Den opprinnelige festekontrakten med Gullaug Kjemiske Fabrikker A/S av 28. august 1973, ble tinglyst på gnr. 77 bnr. 27 den 27. august 1976. Kontrakten er underskrevet av daværende hjemmelshaver, Ove Hyggen, og tinglyst mens han fortsatt var i live. Når det gjelder tilleggskontrakten med Gullaug Kjemiske Fabrikker A/S av 19. mars 1990, tinglyst 26. april 1990, gjaldt denne en utvidet sikkerhetssone på gnr. 77 bnr. 2, jf. kontraktens side 3 hvor det blant annet heter: "Denne kontrakten skal tinglyses på eiendommen gnr. 77, bnr. 2 i Røyken og kan ikke slettes uten etter samtykke fra Gullaug Kjemiske Fabrikker A/S." Olaf Hyggen hadde på tinglysingstidspunktet alene grunnbokshjemmelen til bnr. 2, og kontrakten er bare tinglyst på bnr. 2. Når det gjelder anførselen om at inntektene av bortfestet skulle ha tilfalt dødsboet, omfattes ikke dette av de spørsmål lagmannsretten kan ta stilling til i en anke over tinglysingsavgjørelsen. Hva gjelder pantobligasjonene som ble tinglyst 1. februar 2001, ble disse tinglyst som heftelser **i festeretten** på gnr. 77 bnr. 27, **ikke heftelser i selve eiendommen**. Nevnte tinglysinger innebærer **således ingen feil** som skal rettes i medhold av tinglysingsloven § 18 første ledd.

Det er fra de ankende parter side også anført at Olaf Hyggen ikke hadde hjemmel til å opprette eller feste bort gnr. 77 bnr. 29 som er fradelt fra gnr. 77 bnr. 2 den 21. februar 1983, eller opprette gnr. 77 bnr. 33 som ble fradelt fra gnr. 77 bnr. 10 den 7. januar 2008. Ei heller mener de ankende parter at Olaf Hyggen hadde hjemmel til å overføre gnr. 77, bnr. 2, 8, 10, 27 og 29 til sin datter Merete Hyggen.

Nei, jf kjøpekontrakten

Hva gjelder opprettelsen av gnr. 77 bnr. 29, hadde Olaf Hyggen alene grunnbokshjemmelen til bnr. 2 på fradelingstidspunktet. Tilsvarende hadde Olav Hyggen alene grunnbokshjemmelen til bnr. 10 ved opprettelsen av gnr. 77 bnr. 33. Olaf Hyggen kunne derfor disponere over eiendommene, herunder foreta fradeling. Som hjemmelshaver til hovedeiendommene, fikk Olaf Hyggen grunnbokshjemmelen til de fradelte eiendommene. Han kunne derfor også disponere over de fradelte parsellene bnr. 29 og 33, herunder feste bort bnr. 29. I tillegg hadde Olaf Hyggen grunnbokshjemmel til bnr. 2, 8, 10 som sammen med bnr. 27 og 29 ble overdratt til hans datter, Merete Hyggen. Nevnte tinglysinger innebærer således ingen feil som skal rettes etter tinglysingsloven § 18 første ledd.

Lagmannsrettens konklusjon er etter dette at vilkårene for å rette grunnboken ikke er til stede for noen av de påståtte grunnlagene.

Anken blir etter dette å forkaste. Sakskostnader tilkjennes ikke.

Kjennelsen er enstemmig.

SLUTNING:

Anken forkastes.

Ida Skirshel Polken Ar Petrus J. — Anna M. Samuelson