



Kartverket

Karina Hyggen Amland
Langoddveien 122

1367 SNARØYA

Deres ref.:

Vår ref.

Dato:

Sak/dok.: 14/05900-5

16.12.2014

Ark.: 346

Avslag på retting av grunnboken etter bestemmelsene i tinglysningsloven § 18

Saken gjelder gnr. 77 bnr. 2, 8, 10, 27, 29 og 30 i Røyken kommune

1. Innledning

Vi viser til brev fra deg og Svein Hyggen av 4. november 2014 hvor dere begjærer retting av grunnboken for de ovennevnte eiendommene da det i forbindelse med deres brors, Olaf Hyggens, forvaltning av eiendomsmassene «...har skjedd en rekke økonomiske transaksjoner til skade for Svein og Karina». Dere anfører at disse transaksjonene gir **grunnlag for sletting** av en rekke tinglyste forhold.

Registerfører vil med dette få meddele at han ikke finner at det foreligger noe rettslig grunnlag som gir dere medhold i deres begjæring om sletting av nærmere definerte tinglyste dokumenter.

Basert på det materielle og rettslige innholdet i deres brev som referert til ovenfor, finner registerfører det nødvendig innledningsvis å foreta visse **presiseringer**.

Tinglysingsmyndighetens kompetanse er regulert i tinglysningsloven § 1 første ledd. Det følger av denne bestemmelsen at vår kompetanse er begrenset til å forestå tinglysing av dokumenter som gjelder fast eiendom. Dette innebærer at tinglysingsmyndigheten ikke har noen dømmende kompetanse på lik linje med en sivilrettslig domstol. Vi kan således ikke gripe inn i det underliggende materiellrettslige forholdet mellom partene slik det følger av de anførsler som fremgår av deres brev som referert til ovenfor. Ønsker dere en løsning i forhold til Olaf Hyggen vedrørende de forhold som dere påpeker i deres brev, må dette enten løses ved en frivillig inngått avtale mellom partene eller ved at saksforholdene bringes inn for det sivilrettslig rettsapparatet.

Registerfører finner det videre nødvendig å foreta en **presisering** av **hva som er tinglyst** av adekvate opplysninger i grunnboken i relasjon til de berørte eiendommene i nærværende sak.

Gnr. 77 bnr. 2

Hjemmel til grunn: Merete Hyggen

Pengeheftelser: Rett til utskilt tomt. Bestemmelser om rett til å få utskilt tomt. Bestemmelser om fordeling av eventuell gevinst ved salg. Rettighetshaver: Olaf Hyggens søsken Svein og Karina. Gjelder denne matrikkelenheten m. fl.

www.kartverket.no

Kartverket tinglysingsdivisjonen, Tinglysing – fast eiendom, Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss
Postadresse: 3507 Hønefoss
Telefon: 08700 Telefax: 32 11 88 01 E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Gnr. 77 bnr. 8

Hjemmel til grunn: Merete Hyggen
Pengeheftelser: Som for bnr. 2.

Gnr. 77 bnr. 10

Hjemmel til grunn: Merete Hyggen
Pengeheftelser: Som for bnr. 2

Gnr. 77 bnr. 27

Hjemmel til grunn: Merete Hyggen
Hjemmel til festerett: Orica Norway AS
Registrering av grunn: Denne matrikkelenheten er opprettet fra gnr. 77 bnr. 2 **01.12.1972.**

Gnr. 77 bnr. 29

Hjemmel til grunn: Merete Hyggen
Hjemmel til festerett: Orica Norway AS
Registrering av grunn: Denne matrikkelenheten er opprettet fra gnr. 77 bnr. 2 **21.02.1983.**

Gnr. 77 bnr. 33

Hjemmel til grunn: Olaf Hyggen
Pengeheftelser: Som for bnr. 2 og 10.
Registrering av grunn: Denne matrikkelenheten er opprettet fra gnr. 77 bnr. 10 **07.01.2008.**

Ytterligere vil registerfører presisere at deres anførsler om at det eksisterer et tingsrettslig **sameie** mellom dere og Olaf Hyggen som omfatter de berørte eiendommene **er direkte feil**. Det følger av bestemmelsene i sameieloven § 1 at et sameie oppstår ved at to eller flere **eier** noe sammen på en slik måte at rettighetene deres blir fastsatt i deler eller i delingstall. Det fremstår som **klart** for registerfører at dere og Olaf Hyggen overhodet ikke eier noe sammen. Derimot følger det av kjøpekontrakten tinglyst 9. desember 1974 med dokumentnummer 407263, jf. bilag nr. 1 til deres brev til oss som referert til ovenfor at «...Overtagerens søsken Svein og Karina skal hver ha en byggeparsell av størrelse ca. 2 dekar av eiendommen på avtalt sted og med veirett 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 til stede».

Det ovenfor anførte innebærer at dere **kun har rett til** hver å få **utskilt** en byggeklar tomt på ca. 2 dekar av «eiendommen». Ordlyden etablerer ikke noe tingsrettslig sameie i eiendommen mellom dere og Olaf Hyggen. Sistnevnte er videre forpliktet til å tilskjøte dere nevnte tomter «så snart betingelsene herfor er til stede». Dette har som en konsekvens at når dere har begjært å få fradelt angjeldende eiendommer, er Olaf Hyggen forpliktet til å medvirke til dette samt overføre grunnbokshjemmelen til dere for den respektive tomten. Såfremt han ikke frivillig vil medvirke til dette, må dere ta adekvate rettslige skritt for å beskytte deres rettigheter. Dette **har ingen ting** med retting av grunnboken etter tinglysingsloven § 18 å gjøre.

2. Nærmere om tinglysingsloven § 18

Det følger av bestemmelsene i tinglysingsloven § 18 første ledd at dersom registerfører blir oppmerksom på at en **innføring** i grunnboken **er uriktig** eller at det på annen måte er gjort feil, **skal han rette feilen**. Det denne bestemmelsen med andre ord omfatter er de tilfellene hvor det foreligger en **tinglysingsfeil**.

For retting i medhold av tinglysingsloven § 18 kreves en høy grad av sannsynlighet for at grunnbokens innhold er uriktig, jf. Rt 1997 side 1154. Kravet knytter seg til situasjonen da tinglysingsfeilen ble begått, jf. Rt. 2008 side 287. Dersom et dokument først er tinglyst, foretas ingen retting med mindre det er på det rene at tinglysing **ikke skulle ha skjedd**, jf. Austenå m.

fl. «Tinglysingsloven med kommentarer», (1990) side 158, hvor det videre fremgår at tinglysingsmyndigheten ikke skal ta standpunkt til en eventuell tvist om det underliggende rettsforholdet mellom partene. Lagmannsretten har i flere saker uttalt at retting kun skal skje i de klare tilfellene. I LB-1998-3543 er dette formulert slik:

«Retting etter tinglysingsloven § 18 skal skje i **de klare tilfellene**. Er det tvil om det foreligger en feil, vil vilkårene for å rette ofte ikke være til stede. Dette gjelder både når tvilen knytter seg til hva den riktige forståelsen av dokumentet saken gjelder, og når tvilen gjelder om den registreringen som er foretatt, er uriktig eller ikke, jf. Rt-1997-1154».

Vi viser for øvrig til følgende kjennelser av sagt av Høyesterett: HR-2008-1979-U, Rt-2010-252 og Rt-2010-1374, hvor det samme fremkommer som anført ovenfor.

3. Nærmere om de enkelte krav til retting

I deres brev som referert til innledningsvis pkt. 4 fremsetter dere en rekke krav om at grunnboken skal rettes i medhold av bestemmelsene i tinglysingsloven § 18. Vi vil i det følgende behandle hvert enkelt krav for seg.

Dere begjærer først at «Tinglysing av **kjøpekontrakt av 021274**, samt innføring i grunnboken utgått av kjøpekontrakten, skal rettes i tråd med kjøpekontrakten og skjøtet, slik at Karina og Sveins rett til hver sitt areal på til sammen fire mål blir registrert som en **servitutt**, og ikke som en pengeheftelse. Videre må grunnboken for 77/2, 77/8, 77/10, 77/29 og 77/33 rettes slik at det klart går frem at overdragelsen av 021274 er betinget, samt at betingelsene ikke er oppfylt, jf. tinglysingsloven § 14, annet ledd».

Begrunnet i hva?

Registerfører legger til grunn at bestemmelsene i tinglysingsloven § 14 andre ledd ikke kommer til anvendelse i nærværende sak. Nevnte bestemmelse forutsetter at det tinglyste dokumentet gir uttrykk for et **ubetinget eiendomserverv**. Etter **vår vurdering** er dette tilfellet i forbindelse med tinglysing av den omtalte kjøpekontrakten.

?

Det er videre korrekt å tinglyse deres rettighet til utskilt tomt som en pengeheftelse, jf. tinglysingsloven **§ 11 tredje ledd**. Det at omtalte rettighet er tinglyst som en pengeheftelse gir dere en langt bedre rettsvern for rettigheten til utskilt tomt enn om denne rettigheten skulle ha vært tinglyst som en servitutt, jf. den refererte bestemmelsen. Det fremgår ikke av kjøpekontrakten at overdragelsen er betinget. Deres rett til å få utskilt to tomter av ca. 2 mål er tilbørlig ivaretatt i forbindelse med registreringen av denne rettigheten som en pengeheftelse.

Det foreligger således ikke noe rettslig grunnlag som tilsier at registerfører skal rette grunnboken som begjært i denne forbindelse.

Dernest anfører dere at «Tinglysingen vedrørende 77/8 av **12. juni 1979**, samt alle senere innføringer på eiendommen skal slettes, hvorefter eiendommen tilbakeskjøtes dødsboet».

Det ovenfor anførte gjelder den såkalte «glemte» side 4 til kjøpekontrakten. Det fremgår av side fire at «Ved en forglemmelse er «Bjørnekollen», gnr. 77 bnr. 8 i Røyken uteglemt i nærværende skjøting og skjøtes og overdras herved til Olaf Hyggen, f. 211133-44110. Verdien av forannevnte bruksnummer inngår i kjøpesummen». Dokumentet er datert 17. mars 1979 og underskrevet av Erik Hyggen, Svein Hyggen og Karina Hyggen. Samtlige underskrifter er bevitnet på forskriftsmessig måte, jf. tinglysingsforskriften § 3 av Tor Egil Gundersen og Sissel Lindgren. Dokumentet fremsto for byskriveren på tinglysingstidspunktet som helt legitimt da det i prinsippet representerte en såkalt inkuriepåtegning. Det forelå således ikke noen tvil om at dokumentet kunne tinglyses. Det **foreligger dermed ingen hjemmel for å rette grunnboken** som begjært.

Vitnene har erklært at de ikke har vært med på dette

Videre anfører dere at «Alle tinglysinger på eiendommen 77/27 fra og med 2. desember 1974 – herunder, men ikke begrenset til hjemmelsklæring av 261000 og skjøte av 271100 – skal slettes, hvor eiendommen skal tilbakeskjøtes dødsboet».

Denne anførselen omfatter tinglysing av hjemmelsklæring 27. oktober 2000 samt tinglysing av skjøte for eiendommen 28. november 2000.

Det fremgår av hjemmelsklæringen at den avdøde er Ove Hyggen og at eiendommen gnr. 77 bnr. 27 overdras i henhold til skifteattesten til hans fire livsarvinger med en ideell fjerdedel til hver. Hjemmelsklæringen er underskrevet av Erik Hyggen i henhold til skifteattestens bestemmelser om hvem som kan forplikte arvingene ved sin underskrift. Dette dokumentet tilfredsstiller også de formelle krav til tinglysing. Det samme er tilfellet for tinglysing av skjøte 28. november 2000, hvor Erik Hyggen, Svein Hyggen og Anne-Karina H. Amland overdrar hver sin ideelle fjerdedel til Olaf Hyggen. Da dere har registrert grunnbokshjemmel til hver deres ideelle fjerdedel til eiendommen er dere berettiget til å forføye over deres andeler i henhold til bestemmelsene i tinglysningsloven § 15. Selgers underskrift er i tillegg bekreftet på forskriftsmessig måte, ref. det ovenfor anførte. Også dette dokumentet er følgelig formelt sett gjenstand for tinglysing. Det foreligger således ikke noen hjemmel til å foreta retting i grunnboken som begjært.

Ytterligere anfører dere at «Tinglysing vedrørende 77/29 av 24. september 1982, samt alle senere innføringer på eiendommen skal slettes, hvoretter eiendommen skal tilbakeskjøtes sameiet».

Vi kan ikke se at det har blitt tinglyst noe på angjeldende eiendom 24. september 1982. Derimot ble eiendommen tinglyst fradelt eiendommen gnr. 77 bnr. 2 den 21. februar 1983 med dokumentnummer 401218. Olaf Hyggen hadde grunnbokshjemmel til gnr. 77 bnr. 2. Han var således berettiget til å foreta omtalte fradeling. Da han hadde grunnbokshjemmel til hovedeiendommen, vil han følgelig også få registrert grunnbokshjemmel til den fradelte eiendommen, gnr. 77 bnr. 29. Det foreligger også i denne saken ingen hjemmel for å foreta en retting av grunnboken som begjært. Imidlertid kan man stille spørsmål om det foreligger en tinglysningsfeil ved at deres rettighet til utskilt tomt ikke er registrert på gnr. 77 bnr. 29. Dette kan imidlertid unnlates å bli registrert såfremt det er sannsynliggjort at retten til utskilt tomt fra gnr. 77 bnr. 2 ikke blir berørt ved fradelingen av gnr. 77 bnr. 29.

Dere anfører så videre at «Alle tinglysinger på eiendommen 77/33 fra og med 2. desember 1974 – herunder, men ikke begrenset til målebrev tinglyst 7. januar 2008 – skal slettes, hvoretter eiendommen skal tilbakeføres sameiet».

Eiendommen gnr. 77 bnr. 33 ble fradelt eiendommen gnr. 77 bnr. 10. Olaf Hyggen hadde grunnbokshjemmel til hovedeiendommen og var således rettslig sett berettiget til å foreta den gjennomførte fradelingen. Vi viser i denne forbindelse til våre kommentarer vedrørende eiendommen gnr. 77 bnr. 29 ovenfor. Det foreligger heller ikke her noen hjemmel for at tinglysningsmyndigheten skal rette grunnboken etter bestemmelsene i tinglysningsloven § 18, da det heller ikke foreligger noen tinglysningsfeil i dette tilfellet.

Avslutningsvis anfører dere at Merete Hyggen, som er hjemmelshaver til samtlige berørte eiendommer bortsett fra gnr. 77 bnr. 33, er i ond tro siden hun er datter av Olaf Hyggen og således må være kjent med både de faktiske og de underliggende forholdene. På denne bakgrunn begjærer dere at den tinglyste hjemmelsovergangen fra Olaf Hyggen til henne av 22. juli 2008 skal reverseres og at eiendommene skal tilbakeføres som tidligere anført.

Da Olaf Hyggen hadde grunnbokshjemmel til eiendommene på tinglysningstidspunktet, var han også berettiget til å forføye over disse, jf. tinglysningsloven § 15 første ledd. Overføringen av

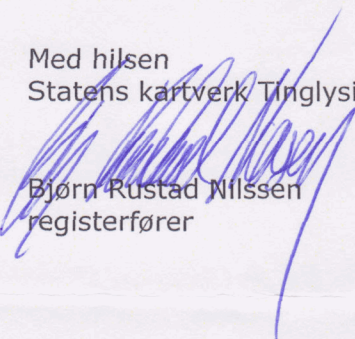
grunnbokshjemmelen til hans datter har foregått på forskriftsmessig måte og er således ikke gjenstand for retting etter bestemmelsene i tinglysingsloven § 18.

Denne tinglysingsrettslige avgjørelsen kan ankes til Borgarting lagmannsrett av den som har rettslig interesse, jf. tinglysingsloven § 3 første ledd. Ankefristen er en måned fra den dag dere har fått eller burde ha skaffet dere kjennskap til avgjørelsen, jf. tinglysingsloven § 10 første ledd. Anken skal **sendes Statens kartverk** for behandling her før oversendelse til lagmannsretten, jf. tinglysingsloven § 10 tredje ledd. For behandling av anke betales 6 ganger rettsgebyret til sammen 5 160 kroner, jf. rettsgebyrloven § 23 a. Betaling skal skje til Statens kartverks konto 6345 05 02415. Innbetalingen må merkes med de berørte eiendommenes matrikelnummer (knr./gnr./bnr.). **Gebyret må være innbetalt** innen utløpet av ankefristen. Manglende eller for sen innbetaling kan medføre at anken ikke vil bli behandlet.

Anken må tilfredsstillende de formelle krav til anke som fremgår av tvisteloven kapittel 29. Vi viser i denne forbindelse spesielt til tvisteloven § 29-9.

Likelydende brev som har blitt oversendt Svein Hyggen, Nøstebakken 14, 3413 Lier.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysingen



Bjørn Rustad Nilssen
registerfører