



Kartverket

Rundskriv for Tinglysingen

Kartverket eiendomsdivisjonen

Ajourført pr. 25. august 2025

FORORD

Rundskrivet er utarbeidet av registerførers rådgivende faggruppe og består av konkrete problemstillinger innenfor tinglysingsfaglige emner.

For nærmere informasjon om rundskrivet, se

<https://kartverket.no/rundskriv>

REVISJONSHISTORIKK

Revisjon 25. august 2025

Endringer i kapittel 15. Omstrukturering og ny 15.1 p5

Endringer i kapittel 3.7. Endring i problemstilling nr. 3

Endringer i kapittel 4.1. Endring i problemstilling nr. 1

Revisjon 14. juli 2025

Endringer i kapittel 9.2. Endring i problemstilling nr. 2

Revisjon 30. mai 2025

Endringer i kapittel 6.5. Omstrukturering og tekstendringer

Endringer i kapittel 14.5. Endring i problemstilling nr. 1

Revisjon 11. april 2025

Endringer i kapittel 1.4. Endring i problemstilling nr. 1

Endringer i kapittel 2.1. Endring i problemstilling nr. 1

Revisjon 20. februar 2025

Endringer i kapittel 3.1. Endring i problemstilling nr. 9

Endringer i kapittel 3.2. Endring i problemstilling nr. 2

Endringer i kapittel 3.3. Endring i problemstilling nr. 1

Endringer i kapittel 6.3. Endring i problemstilling nr. 1

Endringer i kapittel 7.5. Endring i problemstilling nr. 3

Endringer i kapittel 11.4. Endring i problemstilling nr. 3

Endringer i kapittel 14.4. Endring i problemstilling nr. 1

Revisjon 14. mars 2024

Endringer i kapittel 1.2. Endring i problemstilling nr. 3

Endringer i kapittel 13.2. Endring i problemstilling nr. 2

Endringer i kapittel 15.1. Endring i problemstilling nr. 5

Revisjon 7. februar 2024

Endringer i kapittel 3.6. Endring i problemstilling nr. 4

Endringer i kapittel 14.6. Endring i problemstilling nr. 1

Revisjon 8. januar 2024

Endringer i kapittel 2.1. Endring i problemstilling nr. 2

Endringer i kapittel 6.5. Endring i problemstilling nr. 3

Endringer i kapittel 9.1. Endring i problemstilling nr. 5

Endringer i kapittel 11.1. Endring i problemstilling nr. 2

Endringer i kapittel 11.3. Endring i problemstilling nr. 1

Endringer i kapittel 12.4. Endring i problemstilling nr. 1

Endringer i kapittel 13.2. Endring i problemstilling nr. 2

Endringer i kapittel 15.1. Endring i problemstilling nr. 5 og 7

Revisjon 21. april 2023

Endring i kapittel 7.2. Endring i problemstilling nr. 3

Endring i kapittel 13.2. Korrigering av eksempelskjøte

Revisjon 24. oktober 2022

Endringer i kapittel 1.2. Endring i problemstilling nr. 2

Endringer i kapittel 12.2. Endring i problemstilling nr. 4

Endringer i kapittel 14.6. Endring i problemstilling nr. 1

Revisjon 21. juni 2022

Endringer i kapittel 4.3. Endring i problemstilling nr. 1

Endringer i kapittel 6.4. Endring i problemstilling nr. 1

Endringer i kapittel 11.4. Ny problemstilling nr. 3

*Eldre revisjonshistorikk er tilgjengelig i online-versjonen på
www.kartverket.no/rundskriv*

INNHold

1	SAKSBEHANDLING	1
1.1	HVILKE DOKUMENTER SENDES I RETUR	1
1.2	RETNING AV FEIL.....	6
1.3	INNSYN	12
1.4	SAKSKOSTNADER	14
2	BETALING.....	15
2.1	TINGLYSINGSGEBYR.....	15
2.2	DOKUMENTAVGIFT	17
2.3	BESTILLINGER	21
3	SIGNATUR	22
3.1	IDENTIFISERING AV RETTIGHETSHAVER.....	22
3.2	DOKUMENTASJON FOR SIGNATURRETT.....	26
3.3	SIGNATUR PÅ VEGNE AV OFFENTLIGE MYNDIGHETER.....	29
3.4	SIGNATUR PÅ VEGNE AV PRIVATE FORETAK	31
3.5	KRAV TIL UNDERSKRIFT	34
3.6	VERGEMÅL	36
3.7	BEVITNELSE	40
4	FULLMAKT.....	43
4.1	ORIGINAL FULLMAKT ELLER KOPI.....	43
4.2	OPPLYSNINGER PÅ FULLMAKTEN.....	45
4.3	FULLMAKTER FRA OFFENTLIGE MYNDIGHETER	47
4.4	FULLMAKTER FRA PRIVATE FORETAK.....	49
4.5	ENKELTSPØRSMÅL OM BRUK AV FULLMAKT	52
5	SKJØTE.....	54
5.1	UTFYLLING AV SKJØTE	54
5.2	VEDLEGG TIL SKJØTE	55
5.3	TVANGSSALGSSKJØTE	56
6	ARV OG SKIFTE	57
6.1	PRIVAT SKIFTE.....	57
6.2	OFFENTLIG SKIFTE.....	61
6.3	USKIFTE.....	62
6.4	FULLMAKT TIL Å DISPONERE UTEN SKIFTEATTEST	63
6.5	VILKÅR I TESTAMENT.....	65
6.6	OVERDRAGELSE FRA ARVINGENE.....	68
6.7	SKIFTE VED TESTAMENTSFULLBYRDER.....	70

7	PANT	71
7.1	PARTER OG PANTEOBJEKT	71
7.2	PRIORITETSVIKELSE, NEDKVITTERING OG PANTEFRAFALL	73
7.3	UTLEGGSFØRRETNINGER	75
7.4	PRIORITETSAVKLARINGER	78
7.5	PANTEDOKUMENTER	80
8	HEFTELSE	82
8.1	ENKELTSPØRSMÅL OM ULIKE HEFTELSE	82
8.2	URÅDIGHETER	84
8.3	SERVITUTTER	87
9	SLETNING	88
9.1	SLETNING ETTER BEGJÆRING	88
9.2	SLETNING EX OFFICIO	91
9.3	SLETNING AV SÆREIEBESTEMMELSE	96
10	RETTSAVGJØRELSER	97
10.1	FASTSETTELSES DOM ELLER FULLBYRDELS DOM	97
10.2	JORDSKIFTE	100
10.3	BESLUTNING OM TVANGSSALG	103
10.4	MORTIFIKASJONS DOM	104
10.5	EKSPROPRIASJON	105
11	TOMTEFESTE	106
11.1	TINGLYSE FESTERETT	106
11.2	INNLØSE FESTERETT	112
11.3	PRIORITETSSPØRSMÅL VED TOMTEFESTE	118
11.4	TINGLYSE SERVITUTTER I FESTET EIENDOM	120
11.5	TRANSPORT AV UMATRIKULERT RETT	122
11.6	OVERFØRING AV FESTERETT	123
12	EIERSEKSJONER	125
12.1	SEKSJONERING	125
12.2	RESEKSJONERING	127
12.3	SÆRSKILTE RETTIGHETER I SEKSJONERT EIENDOM	134
12.4	DELING OG SAMMENSLÅING AV SEKSJONERT EIENDOM	137
12.5	HJEMMELSFØRHOLD I SEKSJONERT EIENDOM	142
13	SAMEIE	143
13.1	JORDSAMEIE	143
13.2	REALSAMEIE	146
13.3	OPPLØSNING AV SAMEIE	151

14	MATRIKKELDOKUMENTER.....	152
14.1	MALEBREV/ MELDING TIL TINGLYSING	152
14.2	GRENSEJUSTERING	155
14.3	SAMMENSLÅING.....	156
14.4	MATRIKULERINGSPLIKT	158
14.5	AREALOVERFØRING	162
14.6	FESTEGRUNN	164
15	KONSESJON.....	166
15.1	GENERELLE SPØRSMÅL OM KONSESJONSKONTROLL	166
15.2	EGENERKLÆRING OM KONSESJONSFRIHET	174
15.3	VEDTAK OM KONSESJON	176

1 SAKSBEHANDLING

1.1 Hvilke dokumenter sendes i retur

Problemstilling nr. 1

**I hvilke tilfeller skal en ved feil i dokumentene returnere en sak?
Skal man i noen tilfelle føre dokumentet inn og nekte det direkte?**

Utgangspunktet er at rekvirenten plikter å sende inn tilstrekkelig dokumentasjon på at vilkårene for tinglysing er til stede. Dersom dette ikke er gjort eller det foreligger klare feil og mangler ved dokumentet er hovedregelen at dokumentene skal bli returnert fordi det åpenbart ikke kan tinglyses, jf. tinglysingsloven § 7. Dersom de fleste formelle vilkårene er til stede, men dokumentet er utydelig eller uklart slik at det er tvilsomt hvordan det skal føres i grunnboken skal dokumentet nektes tinglyst. Som et snevert unntakstilfelle hjemler tinglysingsloven § 16 en anledning til å sette en frist for retting av mangler ved hjemmelsforholdet, f.eks. at det gis en kort frist til å innhente fullmakt eller lignende.

Altså

- Ved retur sendes dokumentet tilbake uten at det registreres i grunnboken.
- Ved nekting registreres dokumentet først i grunnboken før det nektes tinglyst. Denne avgjørelsen kan ankes. Vinner anken frem gis dokumentet prioritet fra registreringen. Dersom avgjørelsen om nekting ikke blir anket innen fristen vil dokumentet bli tatt ut av grunnboken.
- Ved mangler ved utsteders hjemmel, kan dokumentet unntaksvis anmerkes foreløpig i grunnboken. Registerfører skal sette en kort frist for å rette hjemmelsmangelen. Blir mangelen ikke rettet innen fristen, må dokumentet nektes tinglyst. Bestemmelsen er ment brukt bare i unntakstilfeller.

Hjemmel for retur

Er det åpenbart at et dokument ikke kan tinglyses, kan det uten registrering returneres til den som har krevd tinglysing, jf. tinglysingsloven § 7 annet ledd. Ved retur skal rekvirenten alltid få beskjed om at han kan kreve dokumentet ført inn i grunnboken. Dersom dette kreves uten at manglene er rettet skal dokumentet føres inn i grunnboken og nektes direkte. Det samme skal skje dersom dette gjøres ved førstegangsinnsendelse.

Dersom det er konkret grunn til å tro at unnlattelse av å føre dokumentet inn i registeret vil føre til prioritetstap i det konkrete tilfellet, skal dokumentet føres og nektes.

Dersom dokumentet kommer tilbake og det heller ikke nå kan tinglyses kan registerfører treffe beslutning om nekting.

Returgrunner

Nedenfor gis en oversikt over feil og mangler som medfører at dokumentene som hovedregel skal returneres. Listen er ikke uttømmende og feilene må ses i sammenheng med dokumenttype. Andre feil kan også tilsi retur.

- Dokumentet er ikke originalt (for eksempel ikke originale signaturer m.m.), jf. tinglysingsloven § 6 første ledd.
 - Unntak: Dommer og jordskifteavgjørelser kan tinglyses i kopi, forutsatt originalt underskrevet oversendelsesbrev fra den aktuelle instans.
 - Unntak: Utleddsforretninger i kopi kan tinglyses, forutsatt originalt underskrevet oversendelsesbrev.
 - Unntak: Arrest, midlertidig forføyning og hefte etter straffeprosessloven kan føres og gis prioritet på bakgrunn av en e-post eller faks, men dokumentet vil ikke bli endelig godkjent før saken er mottatt med originalt underskrevet oversendelsesbrev.
 - Unntak: Andre offentlige vedtak - fredningsvedtak eller forskriftsendringer fra Direktoratet for naturforvaltning.
- Utsteder/pantsetter mangler hjemmel (feil eller mangler i eiendomsbetegnelsen/andelsidentifikasjonen), jf. tinglysingsloven § 13 og burettslagslova § 6-3.
 - Unntak: Tvangsforretninger skal tinglyses på den beskrevne eiendom uansett om saksøkte har hjemmel eller ikke. Påfør i så fall hjemmelsanmerkning.
 - Unntak: Offentlig skifte dødsbo.
 - Unntak: Konkurs.
- Manglende avkryssing om bortfesteres samtykke (og bortfester ikke har signert), jf. tomtefesteloven kapittel 4.
 - Unntak: Dersom det ikke fremgår av tinglyste vilkår i festekontrakten at han må samtykke. Sjekk derfor alltid grunnboken. Dersom det fremkommer bestemmelser om overdragelse eller det er annen tvil, sjekk festekontrakten i panteboken/arkivet.
- Uklarhet om dokumentavgiftsgrunnlaget (eget kapittel).
- Fødselsnummer/organisasjonsnummer mangler eller er feil, jf. tinglysingsforskriften § 4a.
 - Unntak: Dersom riktig og fullstendig fødselsnummer fremkommer av andre dokumenter i saken som tinglyses på samme eiendom samme dag. (Merk. For organisasjonsnummer til borettslag, som inngår i andelsidentifikasjonen, gjelder kulepunkt 2 ovenfor)

- Påføring av ideell eierandel er skjedd på en slik måte at dokument er uklart, jf. tinglysingsloven § 8 og tinglysingsforskriften § 4.
- Manglende signatur i skjøtets pkt. 7 ved overdragelse av boligseksjon, iht. eierseksjonsloven § 23 første ledd.
 - Unntak: Overdragelse av boligseksjon i et eierseksjonssameie som kun består av to seksjoner, fordi det da ikke er mulig å erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.
 - Unntak: Overdragelse av boligseksjoner til borettslag, staten, fylkeskommune eller kommune, da disse fritt kan erverve så mange boligseksjoner de måtte ønske, jf. eierseksjonsloven § 23 fjerde ledd andre punktum.
- Manglende utfylling av sivilstand, jf. tinglysingsloven § 13 femte ledd eller borettslagsloven § 6-3 (2).
 - Unntak: Dersom vedkommende er ugift/skilt eller enke(mann).
 - Unntak: Dersom eiendommen er ubebygd eller det er overdragelse av fritidsbolig.
 - Unntak: Det foreligger ektefellesamtykke, kun avkryssing mangler.
- Ektefellesamtykke mangler, jf. ekteskapsloven § 32.
- Manglende signatur for utsteder/hjemmelshaver, jf. tinglysingsloven § 13 første ledd.
 - Unntak: Dersom utsteder er en annen enn hjemmelshaver, og hjemmelshaver har signert dokumentet med vitnebekreftelse.
- Utydelig/uleselig signatur uten gjengivelse av navn i blokkbokstaver, jf. tinglysingsloven § 8.
- Dokumentasjon på signaturberettiget i stiftelser, legater eller foreninger mangler, jf. tinglysingsloven § 13.
 - Unntak: Registrert i Brønnøysund.
- Manglende/delvis manglende vitnebekreftelse jf. tinglysingsloven § 17 og forskriften § 3.
 - Unntak: Når det er ubetenkelig, jf. forskriften § 3 fjerde ledd. Det må være en god skriftlig forklaring på årsak for å regnes som ubetenkelig. Vurdering av hva som er ubetenkelig tas av registerførerne.
 - Unntak: Når det ut fra dokumentet synes klart at det er vitnebekreftelse, men det er påsatt feil sted, returneres dokumentet ikke.

- Manglende konsesjonsavklaring, jf. konsesjonsloven § 15 eller konsesjonsforskriften § 4.
- Manglende utfylt egenerklæring (for eksempel erververs signatur, ikke bekreftet av kommunen), jf. konsesjonsforskriften § 2 andre ledd.
- Fullmakt mangler eller kan ikke godtas, jf. tinglysingsforskriften § 7 andre ledd.
- Urådighetssamtykke mangler, jf. tinglysingsloven § 13.
- Skifteattest/uskifteattest eller testament mangler, jf. tinglysingsloven § 14.
- Samtykke fra verge eller statsforvalteren mangler, jf. vergemålsloven § 39.
- Ikke samsvar mellom beløp og tall i pantekravet i pantedokumentet, slik at dokumentet er uklart, jf. tinglysingsloven § 8.
- Melding til tinglysing mangler, eller nødvendige vedlegg til denne mangler, jf. matrikkelloven § 24 første ledd. Se for øvrig [Veileder for melding til tinglysing](#).
- Manglende oversettelse av dokument på fremmed språk jf. tinglysingsforskriften § 5.
 - Unntak: Hjelpedokumenter trenger vi ikke oversettelse på når vi ikke er i tvil om innholdet.
- Dokumentet er uklart, jf. tinglysingsloven § 8 og forskriften § 4. Det skal alltid fremgå av returbrevet hvorfor dokumentet anses som uklart.
- Ikke samsvar mellom opplysninger i følgebrev og opplysninger i dokument som skal tinglyses eller type dokument som vedlegges, f.eks. i følgebrevet står det at pantedokument oversendes til tinglysing, men det ligger faktisk ved et skjøte. Det er uklart hva som skal tinglyses, jf. tinglysingsloven § 8 og forskriften § 4.

I konkrete tilfeller kan de samlede opplysningene i saken tilsi at dokumentet føres. Dersom dokumentet blir tinglyst i slike tilfeller skal det gjøres en påtegning på dokumentet ved tinglysingsstempelet som forteller hvem/hvor tinglysingen har innhentet eventuelle opplysninger fra. Saksbehandlers egne initialer, dato og løvestempel påføres dokumentet.

Når et nektet dokument kommer inn på nytt, denne gang uten mangler
Dokumentet føres inn på nytt og sikres ny prioritet. Den opprinnelige innføringen av dokumentet fjernes fra grunnboken.

Problemstilling nr. 2**Kan et dokument uten mangler returneres dersom innsenderen krever det?**

Det klare utgangspunktet er at innsendelse av et dokument til tinglysing innebærer et endelig krav om tinglysing. Begrunnelsen for dette er at et dokument til tinglysing regelmessig vil innebære en avtale/rettshandel mellom to eller flere parter. Dokumentet vil gi uttrykk for en gyldig rettsstiftelse fra det er undertegnet av partene, og tinglysingens funksjon er å gi rettsvern for det avtalte rettservervet. Tinglysingsmyndigheten har ikke oversikt over helheten i saken, og må som utgangspunkt legge til grunn at innsendelsen av dokumentet er en reell og endelig begjæring om tinglysing.

Unntaksvis kan det imidlertid tenkes at dokumenter ved en feil er sendt inn på feil tidspunkt i forhold til partenes forutsetninger.

Tinglysingsmyndigheten kan i slike tilfeller vurdere å sende tilbake dokumenter etter en begrunnet begjæring fra innsender, så langt dokumentet ikke er registrert i grunnboken. Det er bare innsender av dokumentet som kan kreve retur av et ellers korrekt utfylt dokument.

Ved papirinnsendte saker vil dokumentene bli saksbehandlet fortløpende ved mottak. Dokumentene vil deretter bli elektronisk validert og registrert i grunnboken kl. 21.00 samme dag, jf. tinglysingsloven § 7 og tinglysingsforskriften § 11 andre ledd. Siste mulighet for å be om få tilbakesendt et dokument vil derfor være i god tid før kontortids slutt den dagen dokumentet er mottatt.

Ved elektronisk innsendte dokumenter vil dokumentene bli registrert i grunnboken umiddelbart ved mottak. Det er derfor ikke mulig å kalle tilbake dokumenter som er sendt elektronisk.

1.2 Retting av feil

Problemstilling nr. 1

Kan grunnboken rettes i medhold av tinglysingsloven § 18 når en tinglyst hjemmelsovergang i ettertid kjennes ugyldig ved rettsforlik eller rettskraftig dom?

Eiendommen blir ved skjøte overført fra A til B.

Avtalen blir senere kjent ugyldig av retten, det vil si det foreligger enten rettsforlik eller rettskraftig dom som kjenner dokumentbeskrevet rettsstiftelse ugyldig fra først av.

Tinglysingsloven § 18 kommer til anvendelse i et slikt tilfelle. Det følger av forarbeider til tinglysingsloven som er behandlet i "Tinglysingsloven med kommentarer", Austenå m fl, 9. utg. 1990 s. 157:

"Meningen med det annet alternativ: "på annen måte gjort feil", er betydelig mer uklar. Det fremgår av motivene at man her tenkte på tilfeller da et dokument er innført selv om det egentlig skulle vært avvist. Som eksempler nevnes at dokumenter er ugyldig (...) eller fordi utstederen manglet hjemmel. Her er det tale om både en ren tinglysingsfeil; dokumentet er akseptert selv om hjemmel mangler (A87-25), og en feil som skyldes manglende eller uriktig opplysninger om dokumentets tilblivelse som fører til at et ugyldig dokument blir tinglyst."

Videre følger dette av TGLA-1948-13 (Tinglysingsavgjørelser 1955, s 143 nr 4). Eidsivating lagmannsrett hadde avsagt dom hvorved et "skjøte, dat kjennes ugyldig og blir å slette av grunnboken". Rettelse måtte her kunne finne sted etter § 18, første ledd, idet den rettskraftige lagmannsrettsdom fastslo at skjøtet var ugyldig. (Jnr. 886-48 E.)

I Borgarting lagmannsretts kjennelse av 26.08.2008 uttales det at lovteksten ikke gir kjennetegn for hvilke feil som kan rettes. Retten anfører at det ikke er holdepunkter i lovteksten for at det bare er tinglysingsmyndighetens egne feil som kan kreves rettet etter § 18 første ledd.

Retten skriver videre at den heller ikke ved gjennomgang av lovforarbeider, tilgjengelig rettspraksis og juridisk litteratur har funnet noe grunnlag for å trekke en slik konklusjon.

På denne bakgrunn legger tinglysingsmyndigheten til grunn at siden hjemmelsovergangen fra A til B er ansett som ugyldig så skjer det ingen formell hjemmelsovergang ved tilbakeføring til A. Det som skjer er at grunnboken blir rettet slik at hjemmelsforhold blir slik det var før det ugyldige skjøtet ble tinglyst. Tilbakeskjøting av eiendommen som følge av at den første eiendomsoverdragelsen var ugyldig, skal foretas med hjemmel i tinglysingsloven § 18.

Det skal skrives et § 18 vedtak slik som det gjøres i andre rettesaker. Rekvirent i slike saker skal ikke betale gebyr eller dokumentavgift.

Problemstilling nr. 2**Hvordan rettes skjøtet når feil er gjort av innsender?**Innledning

I tinglysingen brukes uttrykket inkuriepåtegning om fremgangsmåten for å rette feil som kunden har gjort i dokumentet.

Praksisen med retting ved inkuriepåtegning går ut på å rette en klar feil som partene selv er skyld i. Feilen må knytte seg direkte til et tinglyst hjemmelsdokument. Praksisen med retting ved inkuriepåtegning, altså en enkel korrigerende på tinglyst hjemmelsdokument, er begrunnet med ønsket om å unngå en urimelig innkreving av dokumentavgift. Dersom en feil i et tinglyst hjemmelsdokument aksepteres som en inkurie, skal det således ikke beregnes ytterligere dokumentavgift ved registrering av opprettingen i grunnboken.

Vi skal ved vurderingen av om det foreligger en feil som kan aksepteres som en inkurie følge en restriktiv linje. Inkuriepåtegninger er forbeholdt de sjeldne tilfeller, hvor inkurien er lett konstaterbar. Den som krever en inkurie godkjent må selv dokumentere at det foreligger slik feil. Bevisbyrden ligger altså til den som krever inkurie godkjent.

Rent praktisk bør inkuriepåtegning skje ved at man utsteder nytt skjøte for det manglende, med henvisning til det opprinnelige skjøtet med tinglysingsdato og dokumentnummer. Det må legges ved et følgebrev der man redegjør for feilen eller uteglemmelsen, og med uttrykkelig erklæring om at tillegget ikke endrer den tidligere oppgitte verdien. Skjøtet skal ellers fylles ut og signeres som ordinære skjøter, også med bevitnelse av hjemmelshavers signatur.

Typetilfeller

Nedenfor følger en ikke uttømmende oversikt over forskjellige varianter av feil i tinglyst skjøte hvor retting ved inkurie regelmessig blir påberopt.

Typetilfeller	Godta inkurie (dersom dokumentert)	Ikke godta inkurie
Kjøpekontrakt/prospekt/takst viser kjøp av bolig <u>og</u> andel i garasje/parkeringsanlegg eller lignende på egen matrikkelenhet. Andelen er uteglemt på tinglyst skjøte.	X	
Dokumentasjonen viser at overdragelsen gjelder flere gnr./bnr. Et eller flere gnr./bnr. er uteglemt på tinglyst skjøte.	X	
Feil eiendom er oppført i tinglyst skjøte.	X	

Typetilfeller	Godta inkurie (dersom dokumentert)	Ikke godta inkurie
Det er to eller flere erververe. Tinglyst skjøte er utfylt med f. eks. ideell halvpart på hver selv om erververne før tinglysingen av skjøtet har blitt enige om en annen fordeling og meddelt dette til megler. Feil brøkfordeling har blitt tinglyst.	X	
Tilbakeskjøting: Det er tinglyst skjøte på en eiendom. Etter tinglysingen blir det tinglyst fradeling av en eller flere parseller fra denne eiendommen. Den nye parsellen ønskes skjøtet tilbake til overdrager i det opprinnelige skjøtet uten beregning av dokumentavgift. Begrunnelsen er at parsellen(e) ikke var med i handelen mellom partene. Det kan foreligge en feil i disse tilfellene, men feilen er ikke egnet til å bli rettet ved bruk av reglene for inkurie. Dette fordi feilen ikke knytter seg direkte til dokumentet som sådan. Feilen kan derfor ikke enkelt korrigeres ved en påtegning på tinglyst skjøte. Ved slike rekkefølgefeil, må det i stedet vurderes retting i medhold av tingl. § 18. Se for eksempel LB-2014-102747 og LB-2015-115598.		X

Typetilfeller	Godta inkurie (dersom dokumentert)	Ikke godta inkurie
Tinglysing av skjøte på ytterligere en parsell og påstand om at kjøpesum og dokumentavgift for denne parsellen allerede er betalt ved utstedelse og tinglysing av et tidligere skjøte: Kjøpekontrakten (datert og signert før tinglysingstidspunktet) viser for eksempel at tre parseller er med i handelen. I det første tinglyste skjøtet er kun to av parsellene oppført da den siste parsellen ikke er fradelt på tinglysingstidspunktet. Etter at parsellen er fradelt ønskes skjøte på denne tinglyst uten beregning av dokumentavgift. Det foreligger ingen inkurie siden partene har valgt å tinglyse det første skjøtet før den siste parsellen er fradelt. Dersom partene kan dokumentere at kjøpesummen for alle parsellene var med i det første skjøtet, kan vi imidlertid fatte dokumentavgiftsvedtak om at det ikke skal beregnes ytterligere dokumentavgift ved tinglysing av det siste skjøtet siden avgiften er beregnet fra før.		X

Tilbakeskjøting - Forholdet til tinglysingsloven § 18

Ifølge bestemmelsens første ledd skal registerfører rette grunnboken når han blir oppmerksom på at en innføring i grunnboken er uriktig eller at det på annen måte er gjort feil. Det er bestemmelsens annet alternativ som eventuelt kan danne grunnlag for tinglysing uten beregning av dokumentavgift i tilbakeskjøtingstilfellene.

Vi mottar av og til anmodninger om å tinglyse tilbakeskjøtinger uten beregning av dokumentavgift. Hvorvidt dette kan aksepteres i medhold av tingl. § 18 beror på en konkret vurdering i det enkelte tilfelle. Det må foreligge en høy grad av sannsynlighet for at innføringen av skjøtet i grunnboken berodde på en feil.

Det er etter registerførers vurdering ikke tilstrekkelig at det mellom partene hele tiden har vært meningen at ikke hele eiendommen skulle overdras. Partene må i tillegg ha en sannsynlig forklaring på at feilen likevel kunne skje, partene må altså kunne dokumentere at skjøtet ble sendt inn til tinglysing ved en feil.

Momenter som er relevante for vurderingen:

- Hvor langt hadde fradelingsprosessen kommet på tinglysingstidspunktet? Mottok partene før tinglysing av skjøtet

informasjon fra kommunen som ga partene grunn til å tro at fradelingen var i orden i matrikkel og grunnbok? Registerfører må i så fall konkret vurdere det kommunen har uttalt til partene og om dette kan ha ledet parten til å tro at fradelingen var i orden i matrikkel og grunnbok. Hvis svaret er ja, er dette et moment som taler for retting.

- Tidspunktet for tinglysning av skjøtet var planlagt. Partene har ikke overskuet/ikke tatt hensyn til de dokumentavgiftsmessige konsekvensene av at de har valgt å tinglyse hjemmelsovergang før fradeling. Etter registerførers vurdering vil vi i et slikt tilfelle være utenfor det som i tingl. § 18 første ledd er formulert som «at det på annen måte er gjort feil». Retting i henhold til tingl. § 18 kan således ikke aksepteres.

Uansett utfall av vurderingen, skal vi utarbeide et skriftlig vedtak hvor vi vurderer sakens faktum opp mot tingl. § 18.

Kommer registerfører frem til at det «på annen måte er gjort feil» som kan rettes etter tingl. § 18, skal det fattes vedtak om dette. Videre skal «tilbakeskjøtingsskjøtet» tinglyses, med en henvisning til rettevedtaket og uten beregning av dokumentavgift.

Dersom registerfører kommer til at det foreliggende tilfellet verken gir grunnlag for å akseptere inkuriepåtegning eller retting i medhold av tinglysingsloven § 18, kan parten i medhold av dokumentavgiftsloven § 3 søke Skatteetaten om dispensasjon fra plikten til å betale dokumentavgift.

Problemstilling nr. 3

Hvordan kan man rette feil i en seksjonering?

Vi opplever ikke sjelden at hjemmelshavere oppdager at det ikke er samsvar mellom bruksenheten (seksjonen) de faktisk bor i og seksjonsnummeret de har fått grunnbokshjemmel til. Hvordan man kan rette en slik feil, avhenger av hva feilen består i og hvordan denne har oppstått. Hver sak må derfor vurderes konkret.

Retting ved opprydning i hjemmelsforhold

Dersom det er samsvar mellom felt 4 i seksjoneringssøknaden og de plantegningene som ligger til grunn for seksjoneringen, legger vi til grunn at feilen har oppstått i forbindelse med utfylling av skjøtene. Slik feil må som hovedregel rettes ved ordinær overskjøting/tilbakeskjøting hvor det påløper dokumentavgift og tinglysingsgebyr etter de alminnelige reglene. Kan partene dokumentere at de hadde kjøpt en annen seksjon enn den de har fått hjemmel til, kan det imidlertid være grunnlag for å tinglyse skjøtene uten dokumentavgift slik det er beskrevet under problemstilling nr. 2 (retting ved inkuriepåtegning).

Retting ved reseksjonering

Dersom partene ikke ønsker, eller ikke finner det hensiktsmessig, å rette feilen ved hjemmelsoverføringer, kan de kreve reseksjonering etter reglene i eierseksjonsloven §§ 20 eller 21. Styret kan fremme begjæringen med tilslutning fra sameiemøtet og de berørte hjemmelshaverne.

Panthaverne til de berørte hjemmelshaverne må samtykke. Det er tilstrekkelig at slikt samtykke gis på løs erklæring. Nye tegninger eller annen dokumentasjon må legges ved. Slik reseksjonering skjer ved at det blir ført en påtegning på den tinglyste seksjoneringen. Hvorvidt det påløper dokumentavgift ved tinglysingen av en slik reseksjonering, må vurderes etter de samme kriterier som retting ved inkuriepåtegning. Se over i problemstilling nr. 2.

Retting uten reseksjonering

Dersom det kan dokumenteres at feilen (feil nummerering, feil i tegninger og lignende) faktisk har skjedd ved kommunens behandling av den tinglyste seksjoneringssøknaden, og kommunen mener dette er en feil som kan rettes uten ny reseksjonering, kan partene fremsette begjæring om retting. Et slikt krav må ha tilslutning fra kommunen, de berørte seksjonseierne og disses panthavere. Rettingen i grunnboken skjer ved registrering av en reseksjonering. Nye tegninger eller annen dokumentasjon må legges ved.

Vi minner om at det i vurderingen av hvorvidt kommunen har gjort en feil, må hensyntas at det er kommunen som fastsetter hvilken bruksenhet som skal gis hvilket seksjonsnummer, og at rekvirenten overfor kommunen kun gir et forslag til slik nummerering, jf. eierseksjonsloven § 11 bokstav c.

1.3 Innsyn

Problemstilling nr. 1

Kan enhver få innsyn i saksdokumenter?

Ved innsyn i tinglysingen skal en skille mellom det registrerte dokument, grunnboken og øvrige saksdokumenter. De nærmere regler om innsyn i det registrerte dokumentet og grunnboken finner du i tinglygingsloven og tinglygingsforskriften, se nedenfor. Innsyn i de øvrige dokumentene er det ikke gitt nærmere regler om i tinglygingsregelverket. Følgelig er det da de vanlige reglene i offentlighetsloven som regulerer dette.

Innsynsretten etter tinglygingsloven

Tinglygingsloven § 38 gir departementet hjemmel til å fastsette forskrifter om gjennomføring av tinglygingsloven, herunder om hvordan publikum skal ha adgang til registrenes opplysninger. Departementet har fastsatt slike bestemmelser i tinglygingsforskriften §§ 22 til 25 og i forskrift om utlevering av opplysninger fra grunnbok og matrikkel.

Etter forskrift om utlevering av opplysninger fra grunnbok og matrikkel § 7 kan enhver bestille bekreftet grunnbokutskrift og fotokopi av registrert dokument fra tinglygingsmyndigheten. For praktiske opplysninger om hvordan en bestiller dokumenter, se informasjon på våre nettsider www.kartverket.no/eiendom.

Etter tinglygingsforskriften § 23 har enhver rett til å få vite hva som finnes om en selv i grunnboksdatabasene. Slik henvendelse rettes til oss, og vi er forpliktet til å svare snarest og senest innen 6 uker fra mottak av henvendelsen. Dersom henvendelsen skjer ved personlig oppmøte, skal vi gi svar straks.

Innsyn i opplysninger om hva som finnes om deg selv i grunnboksdatabasene skal vi gi skriftlig, med mindre du har samtykket til å få innsyn på annen måte. Den skriftlige tilbakemeldingen er imidlertid begrenset til å omfatte de enkelte objekter (eiendommer eller borettslagsandeler) der du selv er registrert som rettighetshaver.

Departementet har presisert i tinglygingsforskriften § 23 andre ledd at dersom du ønsker å få opplysningene ved ordinær utskrift av grunnboken, skal vi betrakte det som en bestilling av attestert registerutskrift. Det betyr at for slik informasjon må du betale fastsatte gebyr.

Betaling

For særskilt pantattest og annen attestert registerutskrift som gjelder grunnbok eller kraftledningsregisteret betales det et gebyr på 260 kroner, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 5.

For attestert kopi av tinglyst eller registrert dokument fra tinglysingen betaler du et gebyr på 260 kroner, jf. samme bestemmelse. Staten ved Tinglysingen har objektivt ansvar for at opplysningene i slike dokumenter er korrekte. Reglene for dette finner du i tinglygingsloven § 35.

Innsyn etter offentlighetsloven

Lov om rett til innsyn i dokument i offentlig verksemd, offentliglova, av

19.05.2006, regulerer allmennhetens rett til innsyn i dokumenter i offentlig virksomhet. Offentlighetslovens bestemmelser utdypes i forskrift av 17.10.2008 nr. 1119. Det er klart at Kartverket som forvaltningsorgan omfattes av loven.

Offentlighetslovens utgangspunkt er at allmennheten har rett til innsyn i alle saksdokumenter i offentlig virksomhet, med mindre det er lovhjemmel for å nekte innsyn. Loven pålegger også en plikt til å vurdere meroffentlighet i de tilfeller der det er hjemmel for å unnta et dokument eller informasjon fra offentlighet.

Utgangspunktet er derfor at enhver har rett også til innsyn i tinglysingens øvrige saksdokumenter (altså andre dokumenter enn de registrerte).

Det finnes imidlertid unntak fra dette utgangspunktet:

- Saksdokumenter utarbeidet for vår interne saksforberedelse.
- Opplysninger undergitt taushetsplikt, jf. forvaltningsloven (10. februar 1967)

Dokumenter som inneholder opplysninger om noens personlige forhold er undergitt taushetsplikt etter forvaltningsloven § 13. Som personlige forhold regnes ikke fødested, fødselsdato og personnummer, statsborgerforhold, sivilstand, yrke, bopel og arbeidssted, med mindre slike forhold røper et klientforhold eller andre forhold som må anses som personlige.

Også andre opplysninger kan være underlagt taushetsplikt, se forvaltningsloven § 13.

Det kan også være begrensninger på grunn av dokumentets innhold, jf. forvaltningsloven §§ 13 flg.

Videre vil parter og andre med rettslig interesse i saken som hovedregel ha krav på innsyn i saksdokumentene.

I de tilfellene hvor en person ber om innsyn i saksdokumenter og en mener at dokumentet skal unntas offentlighet skal saksbehandler konferere med rådgiver eller fagansvarlig.

1.4 Sakskostnader

Problemstilling nr. 1

I hvilke tilfeller dekkes sakskostnader ved omgjøring av en tinglygingsavgjørelse?

Forvaltningsloven gjelder ikke generelt for Kartverkets tinglygingsarbeid. I tinglygingsloven § 10 fjerde ledd om ankebehandling fremgår det imidlertid at reglene om dekning av sakskostnader i forvaltningsloven § 36 første og tredje ledd første og annet punktum gjelder tilsvarende.

Det er i Borgarting lagmannsretts kjennelse LB-2018-10507 slått fast at krav om dekning av sakskostnader ved omgjøring av tinglygingsavgjørelser generelt skal vurderes etter regelen i forvaltningsloven § 36.

Forvaltningsloven § 36 første ledd oppstiller flere vilkår for at det skal foreligge rett til dekning av sakskostnader. For det første må det foreligge et vedtak (en tinglygingsavgjørelse) som er endret til gunst for en part. For det andre må kostnadene ha vært vesentlige og nødvendige for å få endret vedtaket. Videre må endringen ikke skyldes partens eget forhold eller forhold utenfor partens eller forvaltningens kontroll, og det må ikke foreligge særlige forhold som taler mot dekning av sakskostnader.

2 BETALING

2.1 Tinglysingsgebyr

Se artikkelen om tinglysingsgebyr på våre nettsider:

<https://www.kartverket.no/tinglysingsgebyr>

Problemstilling nr. 1

Bestemmelsen i forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 nr. 3 fritar for betaling av tinglysingsgebyr ved tinglysing av melding som tingretten, gjeldsnemnda, eller bostyrer foretar i medhold av konkursloven eller panteloven.

Gjelder dette i et tilfelle der for eksempel en kommune har innløst et konkursbos legalpanterett, og tinglyser et pantedokument hvor kommunen trer inn i boets prioritet, det vil si beste prioritet, med henvisning til pantelovens § 6-4 fjerde ledd?

Det fremgår av Ot.prp. nr. 23 (2003-2004) s.64 at det ikke skal betales gebyr ved tinglysing av innløserens panterett i slike tilfeller. Gebyrfritak forutsetter imidlertid at det er bostyrer som er rekvirent.

Problemstilling nr. 2

Er det redusert tinglysingsgebyr ved refinansiering av lån?

Med virkning fra 1. januar 2024 ble bestemmelsen om redusert tinglysingsgebyr ved refinansiering av lån i forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 1 andre ledd opphevet.

Tinglysing av pantedokument eller tinglysing av overdragelse av pantedokument som gjelder refinansiering av lån utløser etter dette et alminnelig tinglysingsgebyr, tilsvarende som for tinglysing av pantedokument og tinglysing av overdragelse av pantedokument for øvrig.

Problemstilling nr. 3

I hvilke tilfeller skal det betales tinglysingsgebyr ved overskjøting i forbindelse med omorganisering av selskaper?

Se [problemstilling nr. 3 i kapittel 2.2](#) om forskjellen mellom omorganiseringer som bygger på skattemessig kontinuitet og selskapsrettslig kontinuitet.

Problemstilling nr. 4

Refusjon av tinglysingsgebyr

Det følger av Forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 1 at det for tinglysing, registrering eller anmerkning i grunnboken utløser et krav om tinglysingsgebyr. Det presiseres at det er påføringen av attesten for tinglysing som er avgjørende for gebyrplikten – det vil si

tinglysingsstempel og signatur. Avvises dokumentet eller blir det nektet tinglyst, utløses ikke gebyrplikt.

I enkelte tilfeller blir registreringen foretatt til tross for en feil som Kartverket burde oppdaget. Kartverket har da tinglyst et dokument som skulle vært avvist eller nektet på grunn av feil og mangler. Når vi i disse tilfellene retter grunnboken jf. tinglysingsloven § 18 ved å reversere/fjerne registreringen, skal vi samtidig refundere tinglysingsgebyret. Vi har da ikke lenger hjemmel for å kreve tinglysingsgebyr. Dette følger forutsetningsvis av Rundskriv G-29/98 om rettsgebyrloven og rettsgebyrforskriften s. 15-16.

I tillegg refunderes tinglysingsgebyret i saker hvor grunnboken rettes jf. tinglysingsloven § 18 fordi en tinglyst hjemmelsovergang i ettertid er kjent ugyldig ved rettsforlik eller rettskraftig dom.

Eksempler:

- Sikringsobligasjon og skjøte kommer inn for tinglysing. Av følgebrevet fremkommer det imidlertid at det kun er sikringsobligasjonen som er ment tinglyst. Skjøtet er ikke nevnt i brevet. Vi har da ikke lest oversendelsesbrevet godt nok, og vi må rette ved å tilbakeføre grunnbokshjemmelen. Både tinglysingsgebyret og dokumentavgiften refunderes.
- Et skjøte blir sendt inn for tinglysing og vi registrerer det. I ettertid blir vi gjort oppmerksomme på at samtykke fra hjemmelshaver manglet ved tinglysing av skjøtet. Vi må rette ved å tilbakeføre grunnbokshjemmelen. Både tinglysingsgebyret og dokumentavgiften refunderes.

2.2 Dokumentavgift

Problemstilling nr. 1

Hvilke kriterier legger tinglysingsmyndigheten til grunn ved vurderingen av om det oppgitte avgiftsgrunnlaget er åpenbart for lavt?

Dokumentavgiftsloven § 7 første ledd hjemler at dokumentavgift skal betales av salgsverdien av eiendommen. Gjennom rettspraksis er det fastslått at det er eiendommens markedsverdi på tinglysingstidspunktet som skal legges til grunn, HR-2008-1588-A.

Vurdering av avgiftsgrunnlaget

Tinglysingsmyndigheten skal legge det dokumentbeskrevne til grunn, med mindre vi finner at avgiftsgrunnlaget er åpenbart for lavt angitt, jf. dokumentavgiftsloven § 7. Dersom saksbehandler er i tvil om et avgiftsgrunnlag er åpenbart for lavt kan man for eksempel:

- Konsultere andre saksbehandlere eller rådgivere med kunnskap til markedsverdi i området.
- Vurdere opp mot prisnivået i kommunen.
- Sjekke når den aktuelle eiendommen er omsatt sist og for hvor mye.

Saksbehandling av saker med for lavt avgiftsgrunnlag

Dersom vi kommer frem til at avgiftsgrunnlaget er åpenbart for lavt, skal vi følge følgende fremgangsmåte:

- Dokumentet sendes i første omgang i retur til rekvirent med forespørsel om en redegjørelse for det oppgitte avgiftsgrunnlaget. Det samme gjelder hvor saken er så mangelfullt opplyst at vi ikke kan vurdere avgiftsgrunnlaget, jf. dokumentavgiftsloven § 7 annet ledd. I returen skal det opplyses om registerførers adgang til å skjønnsfastsette etter dokumentavgiftsloven § 7 tredje ledd.
- Når dokumentet mottas på nytt gjør vi en ny vurdering av avgiftsgrunnlaget, også med hensyn til innsenders redegjørelse. Dersom vi fortsatt mener avgiftsgrunnlaget er åpenbart for lavt har vi to alternativ:
 - Dokumentet tinglyses, med skjønnsfastsatt avgiftsgrunnlag. I returforsendelsen skal innsender gjøres kjent med klageadgangen til Skattedirektoratet etter dokumentavgiftsloven § 7 jf. dokumentavgiftsforskriften § 1-5.
 - Dersom innsender motsetter seg skjønnsfastsettelse, eller uttrykkelig har begjært dokumentet tinglyst med det angitte avgiftsgrunnlaget, skal dokumentet midlertidig føres i grunnboken og deretter nektes tinglyst. I nektingsvedtaket skal innsender gjøres kjent med at nektelsen kan ankes til Borgarting lagmannsrett.

Problemstilling nr. 2

Hvilke vilkår gjelder for å få redusert dokumentavgiftssats etter dokumentavgiftsvedtaket § 1 andre ledd ved oppløsning av borettslag eller boligaksjeselskap?

Ved førstegangs overføring av hjemmel til eierseksjon eller fysisk del av eiendom i forbindelse med oppløsning av borettslag eller boligaksjeselskap beregnes dokumentavgift etter redusert sats, kr 1000 per hjemmelsdokument. Vilkårene for den reduserte satsen tolkes etter ordlyden i bestemmelsen:

- Det må gjelde første gangs overføring, det vil si at borettslaget eller boligaksjeselskapet må være overdrager i skjøtet.
- Overføringen må skje i forbindelse med en *fullstendig* oppløsning av boligselskapet. Kravet om fullstendig oppløsning følger av langvarig praksis, presisert i [årsrundskrivet om dokumentavgift](#) kapittel 4.14. Dokumentasjon for kravet om oppløsning kan være utskrift fra kunngjøring om oppløsning fra Foretaksregisteret.

Ordlyden i bestemmelsen gir derimot ikke grunnlag for å tolke inn krav om samsvar mellom tidligere eier av andel eller aksje i boligselskapet og skjøtemottaker. Overdragelse av for eksempel vaktmesterbolig, som ikke var knyttet til andel eller aksje, vil derfor også omfattes av regelen om redusert avgiftssats.

Problemstilling nr. 3

Hvilke fisjoner, fusjoner og selskapsrettslige omdanninger vil ikke utløse dokumentavgift?

Flere former for fusjon, fisjon og annen omdanning vil kunne bli gjennomført med selskapsrettslig kontinuitet eller med skattemessig kontinuitet. Både omdanning med selskapsrettslig kontinuitet og skattemessig kontinuitet kan gjennomføres uten at det utløser dokumentavgift, dersom vilkår beskrevet nærmere nedenfor er oppfylt.

Selskapsrettslig kontinuitet

Overføringer av fast eiendom i grunnboken på bakgrunn av lovregulerte omorganiseringer som bygger på selskapsrettslige kontinuitetsbetraktninger, vil ikke regnes som en hjemmelsoverføring etter tinglysingsloven § 14. Dette følger av [Justisdepartementets rundskriv G-06/2005](#). En slik omorganisering kan for eksempel være fisjon eller fusjon mellom to eller flere aksjeselskaper, gjennomført etter aksjelovens bestemmelser, eller det kan være annen omorganisering som bygger på selskapsrettslige kontinuitetsbetraktninger.

En endring i grunnboken som dekkes av rundskriv G-06/2005 vil være unntatt dokumentavgift og tinglysingsgebyr. Slike endringer anses som en navneendring.

Skattemessig kontinuitet

Overføring av en fast eiendom i forbindelse med omorganiseringer gir fritak for dokumentavgift når omorganiseringen kan bygge på skattemessig

kontinuitet etter skatteloven § 11-2 til § 11-5, § 11-11 og § 11-20, med tilhørende forskrifter. Omorganiseringen må være fullført etter 1. januar 2016. Fritaksregelen står i [Stortingets vedtak om dokumentavgift § 2 første ledd bokstav k](#).

En hjemmelsendring som kun omfattes av regelen i Stortingets vedtak om dokumentavgift § 2 første ledd bokstav k, og ikke Justisdepartementets rundskriv G-06/2005, vil være en hjemmelsoverføring. En slik overføring vil kun være fritatt for dokumentavgift, men vil bli belastet med tinglysingsgebyr.

Innsenderen må selv godtgjøre at overdragelsen er eller kunne ha vært gjennomført med skattemessig kontinuitet, hvilke virksomheter som har tatt del i omorganiseringen, og når omorganiseringen har funnet sted. Innsender må dokumentere at disse opplysningene er korrekte ved å legge ved f.eks. en revisorerklæring og dokumentasjon fra foretaksregisteret. Dette følger av forskrift om dokumentavgift § 2-4.

Problemstilling nr. 4

Skal det beregnes dokumentavgift av sameieandel i tilbehørseiendom, typisk garasje plass, når den omsettes sammen med borettslagsandel?

Omsetning av borettslagsandeler er ikke omfattet av dokumentavgiftsvedtaket § 1, og utløser ikke dokumentavgift i seg selv.

En tilhørende sameieandel i en annen fast eiendom vil derimot være omfattet av dokumentavgiftsvedtaket, og utløser dokumentavgift etter vanlige regler.

Problemstilling nr. 5

I hvilke tilfeller kan avgiftsgrunnlaget reduseres med åsetesfradrag, og hvordan beregnes dokumentavgiften i slike tilfeller?

Åsetesretten er en særskilt arverett til arvelaterens livsarvinger når odels- eller odlingsjord går i arv, jf. odelsloven § 51. En åsetesarving har krav på at dokumentavgiftsgrunnlaget settes til åsetestaksten ved overføring av eiendommen, jf. dokumentavgiftsloven § 7 sjette ledd. Åsetesfradraget kan bare trekkes fra i avgiftsgrunnlaget ved dødsboskifte. Det er imidlertid ikke et krav at det er et fullstendig skifte. Fradraget kan også gjøres i tilfeller der det foretas et delvis skifte, for eksempel at det skiftes med arvingen som overtar landbrukseiendommen, men at gjenlevende ektefelle sitter i uskiftet bo i forhold til de øvrige arvingene.

Utgangspunktet er at åsetestaksten fastsettes ved skjønn, jf. odelsloven § 56. I tilfeller der det ikke avholdes skjønn gjøres et fradrag på 25 % av eiendommens antatte omsetningsverdi, og åsetesprisen utgjør derfor 75 % av omsetningsverdien, jf. dokumentavgiftsloven § 7 sjette ledd.

Åsetesprisen reduserer selve avgiftsgrunnlaget. Arvingen vil i tillegg til dette kunne kreve avgiftsfritak for ideell arveandel etter loven, jf.

dokumentavgiftsvedtaket § 2 bokstav f. Fratrekket gjøres med utgangspunkt i avgiftsgrunnlaget, som er lik åsetesprisen.

2.3 Bestillinger

Problemstilling

Skal namsmyndighetene betale gebyr ved bestilling av bekreftet grunnboksutskrift i gjeldsordningssaker?

Det følger av gjeldsordningsloven § 2-3 at namsmannen skal innhente opplysninger om registrerte heftelser i skyldnerens eiendeler. Det legges til grunn at lovpålagt opplysningsinnhenting skal kunne gjøres kostnadsfritt. For tinglysingsmyndigheten er det mest naturlig å gi opplysningene ved en grunnboksutskrift, og denne sendes derfor gebyrfritt til namsmannen.

Forutsetningen for gebyrfritak er at det uttrykkelig fremgår hva som er hensikten/bakgrunnen for henvendelsen, slik at saksbehandler gis anledning til å vurdere dette særskilt. Unntaket gjelder ikke i anledning andre saker. Henvendelser for øvrig krever vanlig gebyr.

Tilsvarende vil gjelde når andre myndigheter har lovbestemt rett til å hente opplysninger fra grunnboken, for eksempel skattemyndighetene etter skatteforvaltningsloven § 10-5.

3 SIGNATUR

3.1 Identifisering av rettighetshaver

Problemstilling nr. 1

Ufødte barn som rettighetshaver.

Som hovedregel skal rettighetshavere identifiseres med fødselsnummer. Dette følger av tinglysingsforskriften § 4a. Unntak i følgende tilfelle:

Ufødte barn aksepteres innsatt som rettighetshaver. Det er kun etterkommere etter rettighetshaveren i rett nedadstigende linje som dette aksepteres for; dvs. barn/barnebarn osv. I disse tilfellene er det ikke problematisk å identifisere personene, slik at kravet til klarhet ivaretas. Etter tinglysingspraksis er det lagt til grunn en begrensning i hvem som kan registreres som rettighetshaver, denne begrensningen følger av arveloven § 66 andre ledd. Navn og fødselsnummer til den person rettigheten utledes fra skal oppgis og føres, jf. tinglysingsforskriften § 4a.

Problemstilling nr. 2

Må staten som panthaver, rettighetshaver og hjemmelshaver også påføre organisasjonsnummer?

Ja, det fremgår av tinglysingsforskriften § 4 a.

Problemstilling nr. 3

Hvem skal registreres som panthaver i grunnboken ved tinglysing av pantobligasjon hvor et borettslag er påført dokumentet som pantsetter og panthaverne er "fellesskapet av andelshavere", "fremtidige fellesskapet av andelshavere" eller lignende? Krever tinglysing at det blir oppgitt organisasjonsnummer for panthaverne?

Tinglysing av slike pantedokumenter er regulert i borettslagsloven § 2-11 første ledd. Som anført i denne bestemmelsen skal slike dokumenter føres i grunnboken med "fellesskapet av innskytere" som panthavere, med en henvisning til lovbestemmelsen. Tinglysing krever ikke oppgitt organisasjonsnummer.

Dokumentet skal ikke returneres som uklart selv om lovens tekst ikke er benyttet i feltet for panthaver, så lenge dokumentet ellers fremstår som klart og tinglysing forstår hva rekvirenten har ment.

NB! Dette må ikke blandes sammen med at tinglysing ikke krever organisasjonsnummer for rekvirent/innsender av dokumentet. Her må det som ved andre dokumenter påføres rekvirentopplysninger med organisasjonsnummer.

Problemstilling nr. 4**Blir norsk avdeling av utenlandsk foretak (NUF) godtatt som hjemmelshaver til eiendomsrett, festerett eller annen rettighet?**

Ved registreringer i grunnboken godtar tinglysingen NUF som rettighetshaver. Bakgrunnen for dette er at et NUF er gitt norsk organisasjonsnummer og sånn sett anses som egnet registreringssubjekt på vegne av det utenlandske selskapet. Et NUF er ikke et eget rettssubjekt og det er derfor signaturreglene knyttet til det utenlandske foretaket som er avgjørende for hvem som kan opptre på vegne av et NUF.

Ved senere disposisjoner må det innleveres en firmaattest. Det kan utstedes to ulike firmaattester til norske avdelinger av utenlandske foretak. I den ene varianten fremkommer legitimasjonsopplysninger, mens i den andre fremkommer ikke dette.

- Dersom det av firmaattesten fremgår legitimasjonsopplysninger, dvs. hvem som har signaturrett for selskapet, legges dette til grunn.
- Dersom firmaattesten *ikke* har signaturbestemmelser gjelder samme praksis som for andre utenlandske selskaper, se nedenfor i kapittel 3.2, problemstilling nr. 2.

Problemstilling nr. 5**Kan et utenlandsk foretak registreres som hjemmelshaver til eiendomsrett, festerett eller andre rettigheter i grunnboken?**

Et utenlandsk foretak kan registreres som hjemmelshaver til eiendomsrett, festerett eller andre rettigheter i grunnboken. Ved tinglysing av dokument som overfører hjemmel eller rettighet til et utenlandsk foretak må rettssubjektet identifiseres i vedlagt dokument, for eksempel en utenlandsk firmaattest, styreprotokoll, bekreftelse fra offentlig myndighet eller notarius publicus i utlandet.

Problemstilling nr. 6**Kan et enkeltpersonforetak registreres som hjemmelshaver til eiendomsrett, festerett eller andre rettigheter i grunnboken?**

Et enkeltpersonforetak er en organisasjonsform hvor én fysisk person står ansvarlig for en næringsvirksomhet. Enkeltpersonforetaket er ikke et selvstendig rettssubjekt. Det er den fysiske personen som pådrar seg rettigheter og plikter gjennom næringsvirksomheten.

I grunnboken er det den formelle rettighetshaveren som skal registreres. Det innebærer at det er den fysiske personen, identifisert med navn og fødselsnummer, som skal oppgis i dokumenter for tinglysing, og som dermed registreres i grunnboken.

Dette gjelder for alle typer rettigheter, også som panthaver for en panterett.

Problemstilling nr. 7

Kan et kommunalt foretak registreres i grunnboken som hjemmelshaver til eiendomsrett, festerett eller andre rettigheter i grunnboken?

Kommunale foretak opprettes av kommunen for å drifte eller forvalte en del av kommunens virksomhet. Mange kommuner har opprettet kommunale foretak for å forvalte kommunens eiendommer. Kommunale foretak er en del av kommunen og er ikke selvstendige juridiske personer. Opprettelse og organisering av kommunale foretak er regulert i kommuneloven kapittel 9.

Siden kommunale foretak ikke er selvstendige rettssubjekter, men forvalter et virksomhetsområde på vegne av kommunen, er det kommunen som skal registreres som formell hjemmelshaver i grunnboken. Dette fordi grunnboken skal gi uttrykk for det formelle eierforholdet.

Dersom det er behov for å registrere forvalteransvaret kan dette gjøres ved å registrere det kommunale foretaket som kontaktinstans i matrikkelen. Det kommunale foretaket må da ta kontakt med lokal matrikkelmyndighet i sin kommune for å få registrert seg som kontaktinstans for de aktuelle eiendommene de forvalter. Dette vil sikre at korrespondanse om eiendommene, for eksempel faktura for eiendomsskatt og nabovarsler, går til det kommunale foretaket og ikke til kommunens sentraladministrasjon.

Problemstilling nr. 8

Kan en underenhet under et selskap, identifisert med underorganisasjonsnummer, registreres som hjemmelshaver til eiendomsrett, festerett eller andre rettigheter i grunnboken?

For å sikre at grunnboken er et rettslig troverdig rettsvernregister har tinglysningsloven og forskriften bestemmelser om både klarhet og form. Ett av kravene er at hjemmelshavere til eiendomsrett eller andre rettigheter skal identifiseres med fødselsnummer eller organisasjonsnummer, jf. tinglysningsforskriften § 4a. Kravet må tolkes i lys av at grunnboken skal gi opplysninger om hvilke rettigheter og forpliktelser som er tinglyst på en eiendom, samt hvem som er rettighetshavere til disse. Vi legger derfor til grunn at bare subjekter som faktisk kan pådra seg rettigheter og plikter kan føres som hjemmelshaver i grunnboken.

En underenhet av et selskap er ikke et selvstendig rettssubjekt. Det er selskapets hovedorganisasjonsnummer som skal brukes for å identifisere selskapet som hjemmelshaver i grunnboken. Dette gjelder for alle typer rettigheter, også som panthaver for en panterett.

Ved tinglysing av utleggsforretninger godtar vi at en underenhet registreres som prosessfullmektig eller saksøker i grunnboken. I disse sakene legger vi til grunn namsmyndighetens vurdering av at underenheten er den berettigede til kravet mot saksøkte, og at grunnboken dermed vil gi et korrekt uttrykk for den underliggende rettigheten selv om saksøkeren er en underenhet. Vi legger videre til

grunn namsmyndighetens vurdering av at den oppgitte underenheten har rett til å opptre som prosessfullmektig.

Problemstilling nr. 9**Kan "allmennheten" registreres som rettighetshaver i grunnboken?**

Allmennhetens rett til ferdsel over annen manns eiendom er regulert i friluftsløven, og gjelder uten tinglysing. I noen tilfeller kan det likevel være ønskelig å tinglyse rettigheter til allmennheten, for eksempel adkomstrett som vilkår for utbygging i områder der det ligger etablerte turstier eller lignende, eller ulike bruksretter til allmennheten. Slike vilkår vil som regel være fastsatt i kommunale vedtak.

Tinglysingsforskriftens bestemmelser om klarhet og form i §§ 4 og 4a krever identifisering av rettighetshavere, eller hvem som kan slette heftelsen.

Det er mulig å tinglyse rettigheter til allmennheten, men siden det er en gruppering som ikke kan identifiseres med organisasjonsnummer vil det være nødvendig å identifisere hvem som kan slette heftelsen. I tilfeller der rettigheten til allmennheten har utgangspunkt i et kommunalt vedtak er det naturlig at kommunen selv står som rette representant til å slette heftelsen.

3.2 Dokumentasjon for signaturrett

Problemstilling nr. 1

Skal firmaattester, skifteattester og bostyreroppnevnelser være i original, og skal tinglysingen arkivere dem som hjelpedokument?

Når firmaattester, skifteattester og bostyreroppnevnelser sendes inn behøver de ikke å være forelagt tinglysingen i original. Det stilles heller ikke krav til at disse dokumentene skal være bekreftet kopi. Firmaattest nedlastet fra Brønnøysundregistrenes internettside blir også godtatt.

Tinglysingen oppbevarer i utgangspunktet ikke disse dokumentene som hjelpedokument. Dette begrunnes med at disse dokumentene finnes i annet offentlig register. Videre følger det av prinsippet i tinglysingsforskriften § 7 sjette ledd.

Problemstilling nr. 2

Hva kreves av dokumentasjon for å legitimere hvem som kan signere på vegne av utenlandske banker og firmaer?

Når et dokument er underskrevet av en person på vegne av et utenlandsk selskap, bank eller annen juridisk person, må vi ha dokumentasjon på at vedkommende er legitimert til å signere på vegne av selskapet.

Slik dokumentasjon kan være utskrift fra det aktuelle landets foretaksregister, eventuelt med tilleggsdokumentasjon om det aktuelle foretakets signaturbestemmelser.

Dokumentet som skal tinglyses skal være skrevet på norsk, men i spesielle tilfeller kan også dokumenter på andre språk godtas til tinglysing, dersom registerføreren finner det helt ubetenkelig. Det kreves da fremlagt oversettelse bekreftet av en translatør som er autorisert av norsk myndighet, jf. tinglysingsforskriften § 5 første og andre ledd.

Dokumentasjonen på signaturrettet er et hjelpedokument, og et hjelpedokument på andre språk trenger i utgangspunktet ikke oversettelse hvis registerføreren ikke er i tvil om innholdet, jf. tinglysingsforskriften § 5 fjerde ledd.

Videre må dokumentene og oversettelsene legaliseres for å ha rettsvirkninger i Norge, se nedenfor.

En alternativ prosess er at notarius publicus i det aktuelle landet også bekrefter at vedkommende som signerer har kompetanse til å foreta den aktuelle disposisjonen. Dokumentasjon for signaturrett er da lagt fram for notarius publicus, og han/hun bekrefter at vedkommende har signert dokumentet i henhold til det aktuelle landets krav til dokumentasjon for signaturrett. Selve dokumentasjonen for signaturrett er da ikke nødvendig å oversette og sende med dokumentet til tinglysing i Norge. Men også en slik notarialbekreftelse må legaliseres for å ha rettsvirkning i Norge.

Vi skiller mellom ordinær legaliseringsprosess og forenklet legalisering (såkalt "apostille").

Ordinær legalisering

Ved ordinær legalisering skal dokumentet være bekreftet av notarius publicus i landet. Deretter legaliseres det av landets utenriksdepartement at notarialbekreftelsen er ekte og at vedkommende har myndighet som notarius publicus. Til slutt skal norsk ambassade eller konsulat verifisere utenriksdepartementets bekreftelse.

Forenklet legalisering ("apostille")

For å unngå en lang rekke legaliseringer ble mange land i 1961 enige om å sløyfe kravet om legalisering av utenlandske offentlige dokumenter ("apostille-konvensjonen"). Mellom land som er parter i konvensjonen er det tilstrekkelig at en offentlig instans utpekt av vedkommende land legaliserer dokumentet. For disse landene utføres legaliseringsprosessen ved at den utpekte instansen påfører dokumentet et apostillestempel.

[Oversikt over land som har tiltrådt konvensjonen](#)[Oversikt over myndighet til å gi apostillepåtegning i hvert enkelt land](#)

I Norge er det statsforvalteren i det enkelte fylke som påfører apostillestempel på dokumenter til bruk i utlandet.

Les mer om legalisering og apostillepåtegning hos [Utenriksdepartementet](#) eller [Statsforvalteren](#).

Se også kapittel 3.7 problemstilling nr. 5 om krav til legalisering/apostille av vitnebekreftelser gjort av utenlandsk notarius publicus.

Problemstilling nr. 3

Hvem skal signere for lag/forening, forholder vi oss til opplysninger i Brønnøysundregistrene vedrørende styrets sammensetning eller opplysninger i fremlagt årsmøteprotokoll?

Lag og foreninger har ikke plikt til å registrere seg i Enhetsregisteret i Brønnøysund. Hvis de har valgt å registrere seg, så legger vi til grunn at de er en registerenhet etter enhetsregisterloven § 4, og plikter dermed å melde endringer vedrørende styrets sammensetning, jf. enhetsregisterloven § 15.

Etter enhetsregisterloven § 11 har et tilknyttet register rett og plikt til å bruke opplysninger som er registrert i Enhetsregisteret. Selv om vi ikke er et tilknyttet register, så legger vi de samme regler til grunn for vår praksis.

Dokumenter som ikke er signert i samsvar med opplysninger i Enhetsregisteret vil som hovedregel bli returnert.

Lag og foreninger som *ikke* er registrert i Enhetsregisteret må dokumentere hvem som kan signere ved å legge ved rett kopi av vedtektene og siste årsmøteprotokoll som viser hvem som sitter i styret.

Problemstilling nr. 4

Hvem kan signere for sameier?

Alminnelige tingsrettslige sameier, herunder realsameier, har ingen særskilt regulering av hvem som representerer sameiet. Siden et slikt sameie heller ikke er en egen juridisk person, er det klare utgangspunktet at samtlige sameiere må samtykke for å disponere over eiendommen som eies i sameie.

Unntaksvis kan et valgt styre ha fått myndighet til å disponere over eiendommen, jf. sameieloven § 6. Vilkåret for å gi et styre representasjon er at det er fastsatt i skrevne vedtekter, både at det skal være et styre og hvilke fullmakter styret skal ha. Tinglysingsmyndigheten kan bare godta signatur fra et styre dersom det samtidig er lagt ved kopi av dokumentasjon som viser hvem som sitter i styret, og kopi av vedtektene som viser at styret kan disponere over sameieeiendommen.

Merk at eierseksjonssameier har en særskilt representasjonsbestemmelse i tinglysingsloven § 13 sjette ledd, jf. eierseksjonsloven § 60. Se kapittel 12.3 problemstilling nr. 2.

3.3 Signatur på vegne av offentlige myndigheter

(Se også kapittel 4.3 om fullmakter fra offentlige myndigheter)

Problemstilling nr.1

Hvem kan undertegne på vegne av kommunen?

Som hovedregel er det ordføreren som er legitimert til å undertegne på vegne av kommunen, jf. kommuneloven § 6-1 andre ledd. Varaordfører kan opptre i ordførerens sted uten nærmere dokumentasjon, jf. kommuneloven § 6-2 fjerde ledd.

Unntaksvis kan ordførerens myndighet delegeres til andre folkevalgte eller til administrasjonen, jf. kommuneloven § 6-1 andre ledd. Det kreves da at gyldig attestert kopi av delegasjonsfullmakten/vedtaket legges frem i original eller bekreftet kopi. Ved bekreftet kopi kan advokat eller eiendomsmegler bekrefte kopien, alternativt kan en fra kommunen bekrefte kopien ved hjelp av stempel fra kommunen. Det kreves imidlertid ikke at kommunen skal legge ved delegasjonsreglement eller lignende som viser at ordføreren i egenskap av sin posisjon har lov til å delegere sin kompetanse i den enkelte sak.

Les mer i kapittel 4.5 problemstilling nr. 5 om hvilke disposisjoner fullmektigen kan foreta seg ved bruk av fullmakt.

Når det gjelder bekreftelse av underskriften (vitner) følger det av tinglysingsloven § 17 at skjøte eller pantedokument som er utstedt av offentlig myndighet ikke trenger å være bekreftet. Dersom ordføreren har underskrevet dokumentet, vil ordførerstempelet vise at vedkommende er legitimert. Er det andre som har undertegnet dokumentet i henhold til fullmakt, vil det fremgå av fullmakten hvem som er berettiget. I begge tilfeller er imidlertid dokumentet utstedt av offentlig myndighet, og følgelig kreves ikke bekreftelse av underskriften.

Signaturreglene ovenfor gjelder i de tilfellene hvor kommunen opptrer som hjemmelshaver på lik linje med et privat rettssubjekt, ved overdragelse, beheftelse og pantsettelse av kommunens eiendom.

Ved disponering over allerede tinglyste heftelser, for eksempel slettinger, nedkvisering eller transport av tinglyste panteretter, godtar tinglysingen signatur fra en ansatt i kommunen sammen med kommunens stempel eller brevark. Vi legger i slike tilfeller til grunn at den ansatte opptrer i henhold til sin fullmakt.

I andre tilfeller, hvor kommunen opptrer som offentlig myndighet, godtar vi også signatur og stempel fra en ansatt i kommunen. Dette gjelder f.eks. dersom kommunen opptrer som følge av lovpålagte oppgaver etter plan- og bygningsloven.

Når det gjelder disponering over eiendom som tilhører fylkeskommunen, så må fylkesordføreren gi fullmakt til Statens vegvesen eller kommunen hvis det er slik at de skal disponere over fylkesveger, jf. vegloven § 9

andre ledd. Vegdirektoratet er rett myndighet for saker som gjelder riksveger, jf. vegloven § 9 første ledd.

Problemstilling nr. 2

Kan vi godta dokumenter som kun er godkjent elektronisk?

For dokumenter som gir uttrykk for en rettshandel, f.eks. skjøter, pantedokumenter, erklæring om rettigheter e.l., jf. tinglysingsloven § 13, vil det være krav om en fysisk eller elektronisk signatur for å tinglyse dokumentet. Elektronisk signatur betyr i denne sammenhengen en signatur, basert på et kvalifisert elektronisk sertifikat, som kan mottas i fagsystemet for elektronisk tinglysing.

Oversendelsesbrev og dokumenter som tjener som vedlegg eller dokumentasjon til en tinglysingssak, kan godtas som kopier eller brev som er elektronisk godkjent i etatens saksbehandlingssystem.

Offentligrettslige vedtak som kan eller skal tinglyses etter særskilt hjemmel, f.eks. fredningsvedtak etter kulturminneloven, jf. lovens § 22 (5), kan også godtas som elektronisk godkjente vedtak. Vedtaket kan godkjennes elektronisk i den aktuelle instansens saksbehandlingssystem, og utskrift av vedtaket sendes til tinglysing uten fysiske signaturer. Vi krever at saksbehandlers navn fremgår av vedtaket, og at det har påtegning om at det er elektronisk godkjent internt.

3.4 Signatur på vegne av private foretak

(Se også kapittel 4.4 om fullmakter fra private foretak)

Problemstilling nr. 1

Hvem anses som rette vedkommende til å signere et dokument der hjemmelshaver eller rettighetshaver har gått konkurs?

Under konkursbehandlingen er det bostyrer som kan forplikte konkursboet, jf. konkursloven § 85, tredje ledd. En bostyrerattest viser hvem som er oppnevnt bostyrer, og denne må fremlegges slik at tinglysingsmyndigheten ser at rette vedkommende har signert.

Problemet oppstår når konkursboet er innstilt, det har gått lang tid siden innstillingen, og bostyrer er forhindret fra å signere.

For å løse slike tilfeller kan tinglysingen godkjenne at dokumentet signeres av signaturberettiget, alternativt styret, på det tidspunktet selskapet gikk konkurs, oppnevnt avviklingsstyre, eller eventuelt alle aksjonærene. Signatur fra tingretten, samt tidligere bostyrer, godtas også.

Av dokumentasjon for at rette vedkommende signerer dokumentet ved abandonering, kan innstillingen fra tingretten eller abandoneringsvedtaket fra bostyret kreves fremlagt. Dersom dokumentet signeres av tidligere signaturberettiget, styre, avviklingsstyre eller bostyrer, skal firmaattest eller bostyreropplevning fremlegges.

Problemstilling nr. 2

Hvem kan signere en melding om hjemmelsendring som følge av fusjon eller fisjon?

Det stilles ikke krav til formell overskjøting ved fusjon eller fisjon som er foretatt med hjemmel i aksjeloven og allmennaksjeloven kapittel 13 eller 14. Tinglysing av hjemmelsendringen utløser ikke plikt til å betale dokumentavgift eller tinglysingsgebyr. Se kapittel 2.2 problemstilling nr. 3 om dokumentavgiftsspørsmålet ved fusjon/fisjon. Forholdet til konsesjonsregelverket må imidlertid undersøkes som vanlig.

Tinglysingsmyndigheten ser det som en fordel at det brukes skjøte, men kan ikke kreve at skjøte sendes inn, så lenge alle relevante opplysninger er med. Opplysninger om en gjennomført fusjon eller fisjon er tilgjengelig gjennom foretaksregisterets elektroniske kunngjøringer, og det vil derfor som regel ikke være nødvendig å legge ved særskilt dokumentasjon.

Meldingen om hjemmelsendringen ved fusjon eller fisjon skal som hovedregel signeres av signaturberettiget, alternativt styret, i det overtakende selskapet, jf. aksjeloven § 13-17 og allmennaksjeloven § 13-18. I fisjonstilfeller, der overdragende selskap består, kan alternativt signaturberettiget eller styret i overdragende selskap bekrefte opplysningene i meldingen om hjemmelsendring. Det er ikke nødvendig med vitnebekreftelser på utsteders signatur på meldingen/skjøtet.

Problemstilling nr. 3

I hvilken grad kan daglig leder signere på dokumenter som overdrar eller behefter en eiendom hvor hjemmelshaver i grunnboken er et aksjeselskap?

Daglig leder kan representere selskapet utad i saker som inngår i den daglige ledelse, jf. aksjeloven § 6-32.

Etter aksjeloven § 6-14 (2) omfatter den daglige ledelse ikke "*saker som etter selskapets forhold er av uvanlig art eller stor betydning*".

For tinglysingsmyndigheten er det vanskelig å vurdere om en konkret disposisjon er av uvanlig art eller av stor betydning. Sett på bakgrunn av at vi har flere tusen rettstiftelser hver dag og at vi må ha regler som ivaretar en effektiv, og mest mulig sikker og riktig saksbehandling må vi kreve at dokumentene er undertegnet av signaturinnehaver.

Hvis selskapet således ønsker at daglig leder skal kunne skrive under som hjemmelshaver på dokumenter som skal tinglyses må vedkommende gis signaturrett eller utstyres med fullmakt.

Vi legger for øvrig til grunn at denne praksis er i tråd med Hålogaland lagmannsretts kjennelse av 22. februar 1999 (LH-1998-1036).

Problemstilling nr. 4

Kan varamedlemmer signere som signaturberettiget uten at det fremlegges dokumentasjon på at medlemmet faktisk har fungert som styremedlem i den aktuelle saken?

I de fleste tilfeller vil signaturberettiget i selskaper være minst to styremedlemmer i fellesskap. I slike tilfeller skal tinglysingen i utgangspunktet godta at varamedlemmet signerer for selskapet uten dokumentasjon på at vedkommende faktisk har opptrådt som styremedlem i det konkrete tilfellet. Forutsetningen er at vedkommende fremgår som varamedlem av firmaattesten. Vi legger da til grunn at varamedlemmet har handlet innenfor de rammer og fullmakter vedkommende har, og at dette er et forhold innad i selskapet.

I de tilfeller hvor varamedlemmet disponerer alene, skal tinglysingen være mer restriktive og ikke godta varamedlemmets signatur uten nærmere dokumentasjon på at vedkommende har fungert som styremedlem i den konkrete saken. Det samme vil gjelde situasjoner hvor varamedlemmene utgjør mer enn halvparten av de som samlet disponerer for selskapet.

Problemstilling nr. 5

I hvilken grad kan prokurist signere på dokumenter til tinglysing?

Prokura er særlig form for fullmakt som brukes i næringslivet og som gir prokuristen myndighet til å opptre på vegne av foretaket i alt som hører til den daglige driften av selskapet. Prokuristen kan likevel ikke uten uttrykkelig fullmakt overdra eller behefte foretakets faste eiendom eller realregistrerbart løsøre, jf. prokuraloven § 1.

Ved tinglysing av dokumenter kan prokuristen signere på alle dokumenter så lenge det ikke innebærer at foretakets eiendom blir overdratt eller beheftet, som for eksempel: transport, prioritetsvikelse, pantefrafall, sletting av pant og andre rettigheter, og samtykke ved urådighet.

For andre disposisjoner over eiendom, for eksempel fradeling og sammenslåing, kan prokuristen signere under forutsetning at det ikke medfører økte heftelser på noen av eiendommene. En sammenslåing av en beheftet og en ubeheftet eiendom vil for eksempel medføre utvidelse av heftelsene til å gjelde hele den sammenslåtte eiendommen, og kan derfor ikke begjæres av prokurist.

Prokurist kan signere på begjæring om oppdeling i eierseksjoner, og begjæring om reseksjonering.

Prokuristen kan ikke signere for foretaket ved overføring av hjemmel, pantsettelse, registrering av borettslag/andel, eller ved annen beheftelse av foretakets eiendom, med mindre dette uttrykkelig fremgår av fullmakten.

Problemstilling nr. 6

Hvem kan signere for et avviklet selskap?

Dersom et avviklet selskap har grunnbokshjemmel til en eiendom eller en annen tinglyst rettighet, er det viktig å få overført hjemmelen til ny eier, eller slette utgåtte rettigheter.

Avviklingsstyret, eller en eller flere som er gitt signaturrett for avviklingsstyret, kan signere på nødvendige dokumenter for å få overført grunnbokshjemmel eller slette. Dersom det ikke er oppnevnt et eget avviklingsstyre, kan alle som satt i styret på avviklingstidspunktet signere, eventuelt en eller flere som er gitt signaturrett. En siste mulighet er å la alle aksjonærene i det avviklede selskapet signere. En fullmakt som ble gitt av selskapet før det ble avviklet kan ikke brukes. Dette ble slått fast av Høyesterett i dommen Rt. 2007 s. 602.

Hvis det avviklede selskapet er slettet fra foretaksregisteret i Brønnøysund, må en firmaattest eller annen dokumentasjon som viser hvem som var berettiget til å signere på vegne av det avviklede selskapet legges ved. Med annen dokumentasjon menes det for eksempel årsmøte- eller styreprotokoller. I dokumentasjonen må det komme frem hvem som kunne signere på vegne av selskapet før avviklingen, eventuelt hvem som var de siste medlemmene av styret.

3.5 Krav til underskrift

Problemstilling nr. 1

Hvilke krav stilles til underskrift?

Hovedregelen er at det skal foreligge original underskrift skrevet på vanlig måte for hånd.

Følgende unntak godtas av tinglysingsmyndigheten:

- Påholden penn. Underskriveren skriver sitt navn mens pennen blir ført av en annen. Medhjelperen skriver sitt navn. Det skal gis påtegning om at så er skjedd. Samme krav til vitner som ellers, jf. tinglysingsloven § 17, jf. tinglysingsforskriften § 3.
- Fingeravtrykk sammen med navnet skrevet med blokkbokstaver.
- Signaturstempel sammen med legeattest eller bekreftelse fra advokat, eiendomsmegler, megler eller annen person som nevnt i tinglysingsforskriften § 3 tredje ledd. Vi krever kun en kort begrunnelse for hvorfor signaturstempel er benyttet. Legeattesten/bekreftelsen trenger ikke fremlegges med original signatur.

I alle nevnte unntak må det stilles særlig strenge krav til klarhet i vitnepåtegningen(e).

Som hovedregel bør dokumenter til tinglysing signeres med penn. Dersom dokumentet er signert med blyant eller utviskbar penn («kryssordpenn»), er dette ikke en selvstendig nektegrunn, men det må gjøres en konkret helhetsvurdering av blant annet om kravet til klarhet i tinglysingsforskriften § 4 er oppfylt.

Problemstilling nr. 2

Godtas tinglysingsgjenpart av pantedokument hvor det er skrevet "sign." i stedet for at det er signert med håndskrift? Godtas det at navn står skrevet med maskin og at bank har bekreftet "rett gjenpart"?

Det fremgår av tinglysingsloven § 6 at den som forlanger noe tinglyst skal levere inn gjenpart av dokumentet. I henhold til tinglysingsforskriften § 6 tredje ledd, skal gjenparten være en korrekt gjengivelse av det dokument som blir tinglyst.

Likevel godtas, "sign." når kredittinstitusjon under offentlig tilsyn, eller offentlig bank og offentlig fond, advokat eller autorisert megler, bekrefter "rett gjenpart" og signatur i henhold til tinglysingsforskriftens § 6 tredje ledd.

Problemstilling nr. 3

Et aksjeselskap er overdrager eller pantsetter. Dokumentet er kun signert med et privat navn uten henvisning til aksjeselskapet. Kan dette godtas?

Det fremgår av firmaattesten hvem som har signaturrett for selskapet.

Utgangspunktet i foretaksnavneloven § 7-1 er at partsangivelse i dokumenter skal skje ved at det fulle foretaksnavnet skrives med leselige bokstaver, stemples eller lignende, og at den eller de signaturberettigede egenhendig skriver sitt navn.

Som hovedregel skal det derfor signeres med henvisning til selskapet, eller fullmakt. For eksempel, "etter fullmakt" eller "for X AS".

Dokumentet vil likevel bli tinglyst når det ikke foreligger tvil om at signaturen er foretatt på vegne av selskapet.

3.6 Vergemål

Problemstilling nr. 1

Når må det foreligge samtykke fra statsforvalteren ved tinglysing?

Etter lov om vergemål av 26. mars 2010 nr. 9 § 4 er det statsforvalteren i det enkelte fylke som er lokal vergemålsmyndighet.

Personer under vergemål kan deles i tre kategorier:

- Mindreårige
Personer som ikke har fylt 18 år. Den mindreårige kan i hovedsak ikke selv foreta rettslige handlinger. Mindreårige blir representert av verge, normalt den eller de som har foreldreansvar etter reglene i barneloven, jf. vergemålsloven § 16.
- Personer under vergemål med fratakelse av rettslig handleevne
Myndig person som ved dom er satt under vergemål med fratakelse av rettslig handleevne. Personen kan ikke selv foreta rettslige handlinger, og blir representert av oppnevnt verge.
- Personer under vergemål uten fratakelse av rettslig handleevne
Myndig person som etter vedtak fra statsforvalteren er satt under vergemål. Personen er legitimert til å foreta rettslige handlinger selv, men blir normalt representert av oppnevnt verge.

Visse disposisjoner over fast eiendom, som er *gjort av verge på vegne av person under vergemål*, krever samtykke fra statsforvalteren for å tinglyses, jf. vergemålsloven § 39. Samtykkekravet gjelder tilsvarende for andel i borettslag, jf. fjerde ledd i bestemmelsen.

Statsforvalteren skal samtykke i følgende tilfeller:

- Avhending av eiendom, jf. vergemålsloven § 39 første ledd bokstav a
Alle former for avhending omfattes, både fritt salg og gave.
- Erverv av eiendom, jf. vergemålsloven § 39 første ledd bokstav a
Det er bare kjøp som omfattes, se unntak for erverv ved arv og gave.
- Pantsette eiendom, jf. vergemålsloven § 39 første ledd bokstav b
- Tinglyse rettighet eller servitutt i eiendom der person under vergemål har hjemmel til tjenende eiendom, jf. vergemålsloven § 39 første ledd bokstav a, b og c
- Slette rettighet eller servitutt der person under vergemål er rettighetshaver til rettigheten eller servitutten, jf. vergemålsloven § 39 første ledd bokstav a og d
- Endring av eiendom, jf. vergemålsloven § 39 første ledd bokstav g
Samtykkekravet gjelder i de tilfellene vergen representerer hjemmelshaver på begjæring om fradeling, sammenslåing, seksjonering, oppheving av seksjonering mv.

Statsforvalteren trenger ikke samtykke i følgende tilfelle:

- Overdragelse av eiendom fra dødsbo
Forutsetningen er at skjøtet eller et sikringspant sendes inn sammen med hjemmelserklæringen, eller det tidligere er tinglyst hjemmelserklæring og sikringspant. Bakgrunnen for dette er at eiendommen ikke blir regnet som utlagt på skiftet til arvingen som er under vergemål.
- Erverv ved arv og gave
Erverv av eiendomsrett eller rettighet ved arv og gave er regulert av vergemålsloven § 42, og er ikke omfattet av samtykkekravet.

Samtykket fra statsforvalteren kan bekreftes direkte på dokumentet som skal tinglyses, jf. pkt 2.1 og 3.1 i veiledningen "Erverv og avhendelse av fast eiendom" fra Statens sivilrettsforvaltning.

Alternativt vil vi også godta at samtykket fra statsforvalteren er dokumentert i et eget skriv eller vedtak. Et slikt skriv eller samtykke må være utformet slik at det er dekkende for det som skal tinglyses.

I salgstilfeller vil statsforvalterens vedtak om godkjenning av salget være tilstrekkelig dokumentasjon for å tinglyse de dokumentene som vanligvis inngår i et salg gjennom eiendomsmegler eller advokat. Det vil si både sikringspantedokument og hjemmelsdokument (skjøte, hjemmelserklæring eller hjemmel til andel i borettslag).

I andre tilfeller må skrivet fra statsforvalteren inneholde et konkret samtykke til tinglysing av det aktuelle dokumentet. Eiendommen eller borettslagsandelen må være identifisert med registerbetegnelse (gnr./bnr. eller org.nr./andelsnr), og samtykket må ellers være formulert slik at det dekker den disposisjonen som vergen signerer for.

Vi godtar at samtykkeerklæringer og vedtak som elektronisk godkjente dokument fra statsforvalterens saksbehandlingssystem, uten fysisk signatur.

Vi legger til grunn at statsforvalteren ved sitt samtykke også bekrefter at det er oppnevnt verge som signerer dokumentet. Det er derfor ikke nødvendig å legge ved vergeoppnevnelsen sammen med tinglysingsdokumentene.

Problemstilling nr. 2

I hvilke tilfeller skal vergemål anmerkes i grunnboken?

Vergemål med fratakelse av rettslig handleevne skal anmerkes i grunnboken. Det er tingretten som har myndighet til å beslutte slikt vergemål, og avgjørelsen skal treffes ved dom, jf. vergemålsloven § 73. Retten skal selv sørge for at dommen blir tinglyst i grunnboken, jf. vergemålsloven § 77.

Statsforvalteren har myndighet til å treffe midlertidige vedtak om vergemål, etter visse kriterier, jf. vergemålsloven § 61 første ledd. Dersom

et midlertidig vedtak gjelder fratakelse av rettslig handleevne, skal statsforvalteren sørge for tinglysing av vedtaket, jf. tredje ledd.

Vergemål uten fratakelse av rettslig handleevne verken kan eller skal anmerkes i grunnboken.

Problemstilling nr. 3

Kan en oppnevnt verge delegere hele eller deler av sitt oppdrag til en tredjeperson?

Vergens rett til å disponere på vegne av en person under vergemål er en personlig og lovregulert rett. Det er derfor ikke anledning til å videredelegere representasjonsretten til en tredjeperson.

Dette er imidlertid ikke til hinder for at vergen kan gi fullmakt til en tredjeperson til å handle på vegne av en person under vergemål i en konkret sak.

Problemstilling nr. 4

Hva er en fremtidsfullmakt?

Reglene om fremtidsfullmakter står i vergemålsloven kapittel 10, og innebærer at en person kan gi en representasjonsfullmakt som skal tre i kraft en gang i fremtiden når gitte betingelser er oppfylt.

Ordningen med fremtidsfullmakt er en frivillig, privatrettslig ordning, og er et alternativ til vergemål for den som ønsker å ordne forholdene selv.

En fremtidsfullmakt kan gjelde økonomiske og personlige forhold, men kan begrenses til å gjelde bestemte områder. Dersom en fremtidsfullmakt skal omfatte rett til å disponere over fast eiendom eller borettslagsandel, må den inneholde informasjon om slik disposisjonsrett. Det er ikke nødvendig å spesifisere en konkret eiendom eller borettslagsandel i fullmakten, da fullmaktsgiver gjerne kan ha skiftet bolig/eiendom i tiden fra fullmakten er skrevet til den trer i kraft.

En vedvarende fremtidsfullmakt trer i kraft med en gang og fortsetter å gjelde inn i fremtiden også etter at fullmaktsgiveren har mistet sin handleevne. Slike fullmakter kan brukes som vanlige fullmakter ved tinglysing og trenger ikke stadfestelse fra statsforvalteren.

[Les mer om fremtidsfullmakter \(Sivilrettsforvaltningen\).](#)

Må en fremtidsfullmakt være stadfestet av statsforvalteren for å gi fullmektigen legitimasjon til å tinglyse?

Ja, tinglysingsmyndigheten krever at fremtidsfullmakter er stadfestet av statsforvalteren før fullmektigen kan disponere på vegne av fullmaktsgiveren.

Det er fullmektigen selv som må vurdere om fullmaktsgiveren er kommet i en tilstand som gjør at fremtidsfullmakten er trådt i kraft. Han eller hun

må da be statsforvalteren stadfeste at fullmakten er i kraft, jf. vergemålsloven § 84. Forutsatt at fremtidsfullmakten gir fullmektigen rett til å disponere over fullmaktsgiverens faste eiendom, skal statsforvalteren sørge for at stadfestingsattesten blir tinglyst i grunnboken, jf. forskrift til vergemålsloven § 30 andre ledd. Fullmektigen vil deretter være legitimert til å representere fullmaktsgiveren i de disposisjoner som følger av fremtidsfullmakten.

Når dokumenter sendes til tinglysing må hele fremtidsfullmakten legges ved. Dette gjelder uavhengig av om hele, eller deler av, fremtidsfullmakten ble sendt til Kartverket sammen med stadfestelsen. Grunnen til at vi trenger å se hele fullmakten på nytt er for å forsikre oss om at fullmakten ikke er trukket tilbake. Fullmaktsgiver er ikke fratatt rettslig handleevne og kan tilbakekalle en fremtidsfullmakt dersom han eller hun har evnen til å forstå betydningen av dette. Tilbakekall skjer normalt ved at fullmaktsgiveren krever fullmakten tilbake eller får den ødelagt, jf. vergemålsloven § 89.

Fremtidsfullmakten kan sendes inn i original, eller som en bekreftet rett kopi. Ved bruk av kopi, må kopien både ha en påtegning som bekrefter at kopien er en rett kopi og at fullmakten fortsatt gjelder (inneståelseserklæring). Erklæringen må være datert samme dag, eller senere enn dateringen på dokumentet som kreves tinglyst. Inneståelseserklæringen kan kun påføres av personer som kan vitne alene på tinglysingsdokumenter, for eksempel advokater og eiendomsmeglere, jf. tinglysingsforskriften § 7 andre ledd, jf. § 3.

Det er ikke nødvendig med særskilt samtykke fra statsforvalteren på dokumenter som er tinglyst på grunnlag av en stadfestet fremtidsfullmakt.

Problemstilling nr. 5

Kan en verge eller fullmektig etter fremtidsfullmakt overdra en eiendom eller borettslagsandel til seg selv?

Nei, vergemålslovens habilitetsregler tilsier som utgangspunkt at vergen er inhabil til å representere den vergetrengende når vergen selv har en interesse i saken, jf. vergemålsloven § 34. I slike tilfeller må statsforvalteren oppnevne en setteverge til å håndtere eiendomsoverdragelsen.

Dersom statsforvalteren imidlertid har vurdert vergens habilitet, og kommet til at vergens interesser ikke strider mot den vergetrengendes i det konkrete tilfellet, må statsforvalteren skrive en erklæring om at habilitetsspørsmålet er vurdert og vergen funnet habil. Erklæringen må legges ved dokumentene til tinglysing.

Tilsvarende gjelder for en fullmektig etter fremtidsfullmakt. Vergemålslovens habilitetsregler gjelder tilsvarende for fullmektigen, jf. vergemålsloven § 86, med mindre fremtidsfullmakten uttrykker at fullmektigen kan overdra til seg selv. Dersom vergen er inhabil, kan han eller hun be statsforvalteren oppnevne en verge med begrenset mandat til å håndtere eiendomsoverdragelsen, jf. vergemålsloven § 86 andre ledd.

3.7 Bevitnelse

Problemstilling nr. 1

Skal hjemmelshavers underskrift på et skjøte eller pantedokument bekreftes av vitner når det er et statlig forvaltningsorgan som er hjemmelshaver?

Etter tinglysingsloven § 17, jf. tinglysingsforskriften § 3, skal hjemmelshavers underskrift bekreftes når et skjøte eller pantedokument blir utstedt. Tinglysingsloven § 17 åpner for unntak fra vitneplikten hvis utsteder er en "offentlig myndighet". Under offentlig myndighet faller de samme gruppene som er nevnt under kapittel 4.3. problemstilling nr. 1, og trenger følgelig ikke vitner på hjemmelshavers underskrift så lenge forvaltningsorganets stempel står over underskriften.

Problemstilling nr. 2

Må en bostyrer som er oppnevnt av tingretten ha vitner på sin underskrift på skjøtet?

En bostyrer oppnevnt av tingretten behøver ikke vitner på sin underskrift på skjøtet. Bostyrer anses som tingrettens forlengede arm iht. tinglysingsloven § 17. Bostyreroppnevning må legges ved.

Problemstilling nr. 3

Hvem kan vitne alene på skjøter og pantedokumenter?

Kravet til vitnepåtegning på skjøter og pantedokumenter er regulert av tinglysingsloven § 17 og tinglysingsforskriften § 3. I tinglysingsforskriften § 3 er det gitt en uttømmende liste over hvem som kan vitne alene på skjøter og pantedokumenter.

Etter forskriftsendring gjeldende fra 1. januar 2025 kan personer med følgende titler vitne alene:

- dommer eller jordskiftedommer
- lensmann, politistasjonssjef eller politibetjent
- namsmann eller namsfullmektig
- forliksrådsmedlem
- advokat eller autorisert advokatfullmektig
- jurist som yter rettslig bistand som ledd i næringsvirksomhet og har stilt sikkerhet etter advokatloven § 68 første ledd
- statsautorisert eller registrert revisor
- eiendomsmegler, jurist med tillatelse til å være fagansvarlig og ansvarlig megler, megler som har tillatelse til å være ansvarlig megler, eller eiendomsmeglerfullmektig

- notarius publicus

Tittelen "megler" er en beskyttet tittel i eiendomsmeglingsloven. Ingen får kalle seg megler uten at de er gitt tillatelse fra Finanstilsynet. Slik tillatelse gis enten etter reglene i eiendomsmeglingsloven § 4-3 eller etter forskrift om overgangsregler til eiendomsmeglingsloven § 5. Alle som er gitt tillatelse til å bruke "megler"-tittelen kan vitne alene.

Tittelen "fagansvarlig" er en funksjonstittel etter eiendomsmeglingsloven. Alle eiendomsmeglingsforetak skal ha en fagansvarlig person (fagansvarlig), som enten har eiendomsmeglerbrev, jf. § 4-2, advokatbevilling eller tillatelse etter § 4-3. Vi legger til grunn at den som kaller seg faglig leder eller fagansvarlig innehar slik kompetanse, og tillater at vedkommende kan bekrefte en underskrift alene i medhold av tinglysingsforskriften § 3.

Problemstilling nr. 4

Må personer som kan vitne alene etter tinglysingsforskriften § 3 legge ved dokumentasjon på at de har rett til bruke titlene som er opplistet i bestemmelsen?

Nei, tinglysingsmyndigheten legger som klart utgangspunkt til grunn at personer som vitner alene med henvisning til en av titlene i tinglysingsforskriften § 3 har rett til å bruke den. Vitnet må gjenta navnet sitt med blokkbokstaver, og tydelig angi tittelen som gir rett til å vitne alene, gjerne ved bruk av stempel.

Ved tvil om et dokument er riktig bevitnet kan registerføreren kreve ny eller nye vitnebekreftelser. Dette følger av tinglysingsforskriften § 3 femte ledd.

Problemstilling nr. 5

Må vitnepåtegning som er gjort av utenlandsk notarius publicus legaliseres for å være gyldig i Norge?

Ja, dokumenter som er vitnebekreftet av utenlandsk notarius publicus må legaliseres for å få rettsvirkning i Norge. Dette gjelder imidlertid ikke for dokumenter som er bekreftet av notarius publicus i et av de nordiske landene, eller av tjenestemann ved norsk ambassade eller konsulat i utlandet.

Formålet med legalisering er å bekrefte at vedkommende som har vitnebekreftet dokumentet har myndighet som notarius publicus i det aktuelle landet.

I mange land gjøres legaliseringen etter en forenklet prosess, ved påføring av apostille-stempel. Se problemstilling nr. 2 i kapittel 3.2 om legalisering/apostille.

Problemstilling nr. 6

Hvilke underskrifter krever bevitnelse ved tredjemannspant?

Ved tinglysing av pantedokument med hjemmelshaverssamtykke er det ikke et lovkrav om bevitnelse av pantsetters underskrift, kun bevitnelse av hjemmelshavers samtykke. Det er dermed ikke krav til bevitnelse av pantsetters underskrift i disse tilfellene. Kartverket har utarbeidet et eget skjema for tredjemannspant som skal ta høyde for at pantsetters underskrift ikke krever bevitnelse.

4 FULLMAKT

4.1 Original fullmakt eller kopi

Problemstilling nr. 1

Kreves det at fullmakter leveres inn ved hver sak, og skal vi alltid kreve original fullmakt eller kan kopi godtas?

I tilfeller der hoveddokumentet er underskrevet etter fullmakt vil fullmakten være et nødvendig hjelpedokument for å vise at hjemmelshaveren har samtykket til disposisjonen, jf. tinglysningsloven § 13.

Som hovedregel skal fullmakter foreligge i original. Det følger imidlertid av tinglysningsforskriften § 7 andre ledd andre punktum at kopier kan godtas dersom:

- person som nevnt i tinglysningsforskriften § 3 tredje ledd, det vil si person som kan vitne alene på skjøter og pantedokumenter, bekrefter rett kopi, og
- erklærer at fullmakten gjaldt da dokumentet som skal tinglyses ble signert. Erklæringen må være datert.

Fullmakter kan signeres elektronisk av fullmaktsgiveren, jf. Hålogaland lagmannsretts kjennelse LH-2024-59140. Vi krever da at en person som nevnt i tinglysningsforskriften § 3 tredje ledd innestår for at fullmakten er en rett gjengivelse/utskrift av den originale fullmakten, og at den gjaldt da dokumentet som skal tinglyses ble signert.

Med tanke på bevitnelse av hjemmelshavers underskrift ved elektroniske signaturer er det avgjørende at en person som nevnt i tinglysningsforskriften § 3 tredje ledd innestår for at fullmaktsgiver har signert fullmakten elektronisk.

Personer med titler etter eiendomsmeglingsloven, slik som "fagansvarlig", og "megler", kan også innestå alene på fullmakter, jf. vår uttalelse i kapittel 3.7 problemstilling nr. 3.

Ved papirbasert tinglysing krever vi at fullmakten leveres inn i hver sak. Tinglysingsmyndigheten har ikke mulighet for å oppbevare og administrere fullmakter for papirbaserte disposisjoner over fast eiendom eller borettslagsandeler. Dette følger av hovedregelen i tinglysningsforskriften § 7 andre ledd.

For elektronisk tinglysing foreligger det et fullmaktsregister som gir rettighetshaver anledning til å gi en samarbeidende virksomhet rett til å handle på deres vegne. Dette følger av tinglysningsforskriften § 7 tredje ledd. En standardisert fullmakt må i forkant sendes tinglysingsmyndigheten. Nærmere informasjon og omfang av denne ordningen følger av artikkelen «Fullmakter ved elektronisk tinglysing», (se www.kartverket.no/e-tinglysing).

Problemstilling nr. 2

Noen tingretter har tidligere tinglyst fullmakter. Fullmakter er ikke gjenstand for tinglysing idet en fullmakt ikke stifter rett i fast eiendom, jf. tinglysingsloven § 12. Siden fullmakter i visse tilfeller likevel er blitt tinglyst, blir spørsmålet om disse derfor kan legges til grunn.

Tinglysingsmyndigheten ser bort fra slike "tinglyste" fullmakter og vil kreve fullmakten innsendt på vanlig måte. Fullmakten er feilaktig blitt tinglyst, og den kan videre være trukket tilbake fra fullmaktsgiver uten at fullmakten er blitt begjært slettet fra grunnboken.

4.2 Opplysninger på fullmakten

Problemstilling nr. 1

Har tinglysingen hjemmel til å kreve fødselsnummer (11 siffer), organisasjonsnummer og eiendomsbenevnelse på fullmakter?

Hjemmelshavers navn, fødsels- eller organisasjonsnummer, sivilstatus m.m. skal påføres dokumentet, jf. tinglysningsforskriften § 4a. Ved bruk av fullmakt må tilsvarende opplysninger tydelig fremgå av fullmakten

Som hovedregel krever vi følgende identifisering i fullmakter:

- **Fullmaktsgiver**
Fullmaktsgiver vil være hjemmelshaver til den aktuelle eiendommen eller borettslagsandelen som skal disponeres over.
Tinglysningsforskriften § 4a krever at hjemmelshaver er identifisert med navn og fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer.
- **Fullmektig**
Fullmektig er den som fullmakten gir rett til å disponere over den aktuelle eiendommen eller borettslagsandelen. Vi har ikke hjemmel til å kreve fullt fødselsnummer, men krever som minimum identifisering med fullt navn og fødselsdato.
- **Eiendom eller borettslagsandel**
Det må tydelig fremkomme i fullmakten hvilken eiendom eller borettslagsandel fullmakten gjelder. Dersom fullmakten skal gjelde for flere eiendommer må alle eiendommene eller borettslagsandelene identifiseres i fullmakten. Identifisering av fast eiendom eller borettslagsandel gjøres på følgende måte jf. tinglysningsforskriften § 10 andre ledd bokstav a:
 - **Fast eiendom:** kommunenummer, gårdsnummer, bruksnummer og eventuelt festenummer og/eller seksjonsnummer.
 - **Borettslagsandel:** borettslagets organisasjonsnummer og andelsnummer. Merk: Angivelse av borettslagets eiendom (gnr. og bnr.) er ikke tilstrekkelig til å identifisere en borettslagsandel.

Tinglysingen skal i utgangspunktet ikke tolke fullmaktens innhold, men forholde seg til teksten i fullmakten. Det vil si at tinglysingen heller ikke godtar disponering av utskilte parseller, dersom det i fullmakten bare er gitt tillatelse til å disponere over det gårds- og bruksnummeret parsellen er utskilt fra. Dersom fullmakten skal omfatte å gjelde også for senere utskilte parseller må dette uttrykkelig fremkomme i fullmakten.

Unntaksvis kan dokument og fullmakt ses i sammenheng, selv om identifikasjon av hjemmelshaver etter kravene i tinglysningsforskriften § 4a kun fremkommer på fullmakten. Det er imidlertid viktig å utøve skjønn i hvert enkelt tilfelle, det er kravet til klarhet som skal stå i fokus. Skiftefullmakter vil for eksempel regelmessig ikke inneholde identifisering av eiendommer. Det vil imidlertid gå frem av eventuell vitnebekreftelse av underskrifter at fullmektigen også kan disponere over eiendommer eller borettslagsandeler som inngår i dødsboet.

Problemstilling nr. 2

Er fullmakter personlige slik at de ikke kan videretransporteres med mindre fullmakten selv uttrykkelig gir adgang til dette?

Som utgangspunkt legger vi til grunn at fullmakter er personlige og dermed ikke kan transporteres, med mindre det uttrykkelig går frem av fullmakten at den kan transporteres.

Fullmakten kan av sammenhengen med øvrige innsendte dokumenter imidlertid synes å være transportabel. Ett moment som taler i mot at fullmakten kan transporteres, er tilfeller hvor fullmektigen personlig er særlig egnet til å utføre oppdraget.

Dersom tinglysingen får inn fullmakter som er transportert videre, må alltid transportkjeden kontrolleres. Fullmektigens transporterklæring trenger ikke være bekreftet av nye vitner. Det er tilstrekkelig at den opprinnelige fullmaktsgiveren, det vil si hjemmelshaveren, sin underskrifter er bevitnet i samsvar med tinglysingsforskriften § 3, jf. tinglysingsloven § 17.

4.3 Fullmakter fra offentlige myndigheter

(Se også kapittel 3.3 om signatur på vegne av offentlige myndigheter)

Problemstilling nr. 1

Skal statlige forvaltningsorganer dokumentere hvem som har stillingsfullmakt til å undertegne hjemmelsdokumenter på deres vegne? Hvilke organer er "statlige forvaltningsorganer"?

Statlige forvaltningsorganer trenger ikke å fremlegge dokumentasjon for at rett ansatt har undertegnet hjemmelsdokumenter (skjøte/overføring av borettslagsandel) eller andre dokumenter som er sendt til tinglysing. Det forutsettes at forvaltningsorganet har påført dokumentet sitt stempel over underskriften da dette er dokumentasjonen for ansettelsesforholdet. Bakgrunnen for denne praksisen er at forvaltningsorganets stempel gir tilstrekkelig legitimasjon til å foreta tinglysingen. Videre vil hensynet til en effektiv og rask tinglysing tale for en slik praksis.

Spørsmålet er så hvilke organer som faller inn under "statlige forvaltningsorganer". Her må vi skille mellom rene statlige organer og de organer som er skilt ut fra staten av praktiske og økonomiske hensyn.

Rene statlige organer trenger følgelig ikke dokumentere at rett ansatt har undertegnet dokumentet. Eksempler på rene statlige organer er: departementene, direktoratene og andre statlige forvaltningsorganer (for eksempel Forsvarsbygg) som er registrert i grunnboken som STATEN V/.

Videre vil følgende offentlige innretninger falle inn under statlige forvaltningsorganer: Norges vassdrags- og energidirektorat, Statens vegvesen og lignende.

Statlige forvaltningsbedrifter som er selvstendige rettssubjekter ved egen lov eller vedtak etter statsforetaksloven § 7, jf. § 1, faller i utgangspunktet ikke inn under statlige forvaltningsorganer, men av praktiske årsaker og reelle hensyn velger tinglysingsmyndigheten å behandle også disse som statlige forvaltningsorganer. Dette gjelder for eksempel Statskog SF, Helseforetakene, Statnett SF, Statkraft SF, Statsbygg, Bane NOR og lignende.

De som klart faller utenfor er typisk de som har gått inn under en av selskapsformene norsk lovgivning gir hjemmel for: AS, ASA, BA og lignende. Eksempler på slike er: Equinor, Telenor, Avinor, Mesta, Vinmonopolet og NRK.

Problemstilling nr. 2

Dersom statsforvalterens opptrer på vegne av statlig myndighet, skal tinglysingen da automatisk legge til grunn at de har sin fullmakt til å representere staten i orden?

Dersom statsforvalteren som forvaltningsmyndighet eksempelvis har samtykket til slettelse av en heftelse om vernevedtak på vegne av staten,

departement eller liknende, må tinglysingens legges til grunn at han har sin fullmakt i orden. Generelt kan det sies at tinglysingens skal legges til grunn at statsforvalteren kan opptre på statens vegne i de saker statsforvalteren selv mener seg berettiget til det.

4.4 Fullmakter fra private foretak

(Se også kapittel 3.4 om signatur på vegne av private foretak)

Problemstilling nr. 1

Må representant for pantlover fremlegge fullmakt som dokumenterer at den som påtegner pantedokumentet (ved pantefrafall, prioritetsbestemmelse, sletting etc.) har den nødvendige kompetanse?

Hovedregel er at det kreves firmaattest og evt. fullmakt for å dokumentere hvem som kan forplikte selskapet.

Tinglysingsmyndigheten godtar at ansatte i norske banker, eiendomsmeglere, pensjonskasser og Innovasjon Norge ikke trenger å fremlegge firmaattest og evt. fullmakt for å vise at vedkommende har den nødvendige kompetanse. Det er tilstrekkelig at de bruker bankens/firmaets stempel sammen med påtegningen og signerer.

Ved utleggsforretninger aksepterer tinglysingen at inkassobyråer kan slette disse som prosessfullmektig uten å måtte fremlegge firmaattest.

Begrunnelsen for at nevnte selskap ikke trenger å legge ved dokumentasjon for signaturrett ved påtegning på pantedokumenter, er at forvaltning av pantedokumenter antas å være en del av deres daglige virksomhet.

NB! Ved tvil skal tinglysingen kreve dokumentasjon som nevnt over for å være trygg på at den som har kvittert på dokumentet har den nødvendige kompetanse.

Problemstilling nr. 2

Enkelte selskap har fullmakt til å forvalte pantedokumenter for kommuner, pensjonskasser og legater/fond. Må fullmakten fremlegges ved tinglysing av påtegninger på pantedokumentet (pantefrafall, prioritetsvikelse, sletting)?

Tinglysingen tillater at banker og andre selskaper (for eksempel Intrum AS) som sletter eller gjør påtegninger på pantedokumenter på vegne av en kommune, pensjonskasse eller legat/fond, gjør dette direkte uten at de behøver å angi annen kompetanse enn: "For...x...kommune iht. fullmakt". Påtegningen etterfølges av stempel og underskrift fra banken/selskapet i tråd med retningslinjene som er skissert i problemstilling nr. 1.

Når banker eller andre selskap representerer private rettighetshavere, kommer de på linje med enhver annen som opptrer i forhold til fullmakt, de samme krav stilles.

Problemstilling nr. 3

Kan en fullmakt som er utstedt av tidligere styre/signaturberettiget benyttes ved tinglysing i dag?

Det er tre typesituasjoner:

1. En eldre fullmakt ble i sin tid underskrevet av den/de som på det gjeldende tidspunktet representerte selskapet (signaturberettiget/styre). På samme tid ble fullmakten benyttet til å signere et dokument på vegne av selskapet (f.eks. skjøte eller pantedokument), men dokumentet ble ikke tinglyst. I dag har selskapet fått et nytt styre/signaturberettiget, og spørsmålet er om dokumentet kan tinglyses uten nye underskrifter.

I disse tilfellene vil dokumentet bli godtatt til tinglysing dersom original fullmakt legges ved, sammen med en firmaattest som viser hvem som var signaturberettiget i selskapet på det tidspunktet fullmakten ble utstedt. Dersom fullmakten er trukket tilbake etter signeringen, vil en kopi av fullmakten bli godtatt hvis det nye styret/signaturberettiget, en advokat, eiendomsmegler, statsautorisert eller registrert revisor bekrefter at fullmakten var gyldig på tidspunktet for signeringen.

2. En eldre fullmakt ble i sin tid underskrevet av den/de som på det gjeldende tidspunktet representerte selskapet (signaturberettiget/styre). Fullmakten ble ikke brukt på dette tidspunktet, men ble brukt til å signere et dokument etter at selskapet fikk nytt styre/signaturberettigede. Spørsmålet er om dokumentet blir godkjent til tinglysing, eller om det nye styret må utstede ny fullmakt.

Tinglysingsmyndigheten godtar den gamle fullmakten med tilhørende firmaattest, under forutsetning av at en advokat, eiendomsmegler eller statsautorisert revisor innestår med en erklæring om at fullmakten fortsatt gjelder. Dette gjelder uavhengig av om fullmakten blir innsendt i original eller kopi.

3. Selskapet som i sin tid gav fullmakten er oppløst før fullmektigen bruker fullmakten til å disponere over eiendommen. Spørsmålet i dette tilfellet er om det i det hele er mulig å disponere på vegne av et rettssubjekt som ikke lenger eksisterer.

Spørsmålet ble avgjort av Høyesteretts kjæremålsutvalg i kjennelsen publisert i Rt. 2007 s. 602. Kjæremålsutvalget konkluderte med at man i tinglysingssammenheng ikke kan benytte en fullmakt etter at selskapet som gav fullmakten er oppløst.

Problemstilling nr. 4

Dersom A og B har signaturrett i fellesskap, kan A transportere sin fullmakt til B, slik at B signerer alene?

Dersom A og B i fellesskap har signaturrett, kan ikke A alene gi fullmakt til B til å underskrive for A, slik at kun B underskriver både for seg selv og på vegne av A. A har ikke signaturrett alene, og slik transport må eventuelt både A og B underskrive på.

4.5 Enkeltspørsmål om bruk av fullmakt

Problemstilling nr. 1

Godtas fullmakt ved utfylling av pkt 7 i skjøtet?

Ja, slik bruk av fullmakt godtas.

Problemstilling nr. 2

Godtas bruk av fullmakt ved hjemmelshavers underskrift på seksjoneringssøknaden?

Ja, bruk av slik fullmakt godtas. Denne fullmakten trenger ikke vitneunderskrifter, jf. tinglysingsloven § 17, jf. § 13.

Advokat som opptrer på vegne av hjemmelshaver trenger ikke å legge frem fullmakt, jf. KMDs Veileder til eierseksjonslovens offentligrettslige regler. Dokumentet som tinglyses er kommunens vedtak (Melding til tinglysing) og ikke skjemaet «Søknad om seksjonering».

Problemstilling nr. 3

I hvilke tilfeller kreves vitnebekreftelse på fullmakter?

Kravene til vitnebekreftelse gjelder for utsteders og hjemmelshavers signatur på skjøter og pantedokumenter. Dette følger direkte av ordlyden i tinglysingsloven § 17. For fullmakter vil kravet til vitnebekreftelse bare gjelde dersom fullmakten skal benyttes til å signere disse dokumenttypene.

Dersom fullmakten utelukkende skal benyttes til å signere andre dokumenttyper, for eksempel hjemmelserklæring ved arv/skifte/uskifte, er det ikke krav om at fullmaktsgivers signatur skal være bevitnet.

I tilfeller der fullmakten må ha vitnebekreftelse vil kravene i tinglysingsforskriften § 3 gjelde for vitnene. Det innebærer at vitnene på fullmakten ikke kan være nært beslektet med fullmektigen.

Problemstilling nr. 4

Selvkontrahering - kan en fullmektig tre inn i de disposisjoner fullmaktsgiver har gitt fullmakt til å foreta?

Generell fullmaktslære tilsier at fullmektig ikke har adgang til selv å tre inn i de disposisjoner fullmaktsgiver har gitt vedkommende fullmakt til å foreta. Se Borgarting lagmannsretts kjennelse i LB-2017-78642.

Hvis fullmaktsgiver har gitt fullmakt til for eksempel å overdra eiendom, så har ikke fullmektigen rett til å overdra eiendommen til seg selv med mindre det står uttrykkelig i fullmakten at det gis rett til selvkontrahering.

Fullmektigen har heller ikke anledning til å gi sin fullmakt videre til en annen person som deretter overskjøter eiendommen til den første

fullmektigen, med mindre det uttrykkelig fremgår av fullmakten at den kan transporteres.

Problemstilling nr. 5**Hvilke disposisjoner kan fullmektigen foreta seg ved bruk av fullmakt?**

Når det gjelder fullmaktens innhold, skal tinglysingens som utgangspunkt ikke tolke disse, men forholde seg til teksten i fullmakten. Dette vil for eksempel si at dersom fullmakten spesifiserer hvilke dokumenter fullmaktshaver kan signere, skal tinglysingens som hovedregel ikke godta signering av dokumenter som ikke er nevnt i fullmakten. Videre skal tinglysingens heller ikke godta disponering av utskilte parseller, dersom det i fullmakten bare er gitt tillatelse til å disponere over det gårds- og bruksnummeret parsellen er utskilt fra.

5 SKJØTE

5.1 Utfylling av skjøte

Problemstilling nr. 1

Kan utsteder (selger på side 1 av skjøte) være en annen enn den som har grunnbokshjemmel?

Etter tinglysningsloven § 13 må den som har grunnbokshjemmel enten utstede skjøte eller samtykke til hjemmelsovergangen. Det vil si at utsteder og den som har grunnbokshjemmel ikke trenger å være samme fysiske eller juridisk person. Hvis utsteder er en annen enn den som har grunnbokshjemmel, skal utsteder signere på side 2 av skjøtet, mens den som har grunnbokshjemmel skal signere på side 3. Bakgrunnen for å akseptere en slik praksis er at det er direkte hjemlet i lov.

Husk at fødselsnummer/organisasjonsnummer på hjemmelshaver må fremkomme i dokumentet. Dette følger av tinglysningsforskriften § 4a.

Problemstilling nr. 2

Hvilken kontroll fører tinglysningsmyndigheten med gaveskjøter der det er gitt bestemmelser om særeie?

En gavegiver kan sette som vilkår for gaven at den skal være særeie på mottakerens hånd. Dette følger av ekteskapsloven § 48. Når en eiendom eller borettslagsandel gis i gave med en bestemmelse om særeie er det naturlig av særeievilkåret skrives i punkt 6 i skjøtet. Vilkåret vil da bli tinglyst på eiendommen eller borettslagsandelen, og ekstrahert på grunnboksbladet.

Når det er krysset av for gave i skjøtet, og det samtidig er gitt bestemmelser om særeie i punkt 6, skal tinglysingene ikke ta nærmere stilling til hvor stor gaveandelen er. Så lenge noe av det som overdras er gave, skal vi anmerke særeie dersom det er uttalt i skjøtet.

Dersom særeiet bare omfatter en del av eiendommen eller borettslagsandelen, vil det være et forhold mellom ektefellene ved en eventuell skilsmisse å avgjøre hvor stor andel av eiendommen særeiet utgjør.

5.2 Vedlegg til skjøte

Problemstilling nr. 1

Hva skal godtas ved plassmangel i rubrikk 6 på skjøte (særskilte avtaler som kan og skal tinglyses), eventuelt annen nødvendig informasjon som sendes med som vedlegg til skjøtet.

Følgende godtas:

- Ved plassmangel lager innsender et eget ark som kalles "tillegg til skjøte" hvor bestemmelsene blir ramset opp, som for eksempel en veirett over hovedbruket eller naboeiendommen (hvis den tjenende eiendommen har en annen hjemmelshaver enn utsteder av skjøte, må han undertegne og fullt fødselsnummer må påføres). Dette ene arket kan således brukes som tillegg, og det forlanges ikke eget tinglysingsgebyr.
- Det samme gjelder dersom annen nødvendig informasjon kommer som et eget vedlegg til skjøtet – dette godtas som tillegg til skjøtet.
- Dersom kjøpekontrakt skal kunne tinglyses sammen med skjøte, skal eget gebyr forlanges og innsender må eventuelt nevne særskilt hvilke bestemmelser som skal tinglyses for å unngå senere misforståelser.

Problemstilling nr. 2

Må tinglyst ektepakt fremlegges for å overføre hjemmel i grunnboken når det gjelder gaver mellom ektefeller?

Ekteskapsloven § 55 stiller krav om tinglysing i både ektepaktregisteret og grunnboken for å oppnå rettsvern ved gave mellom ektefeller. Det er lagt til grunn at kravet om dobbelttinglysing ikke kan strekkes så langt at ektepakten må tinglyses i grunnboken. Rettsvernet anses å være sikret også hvor det i grunnboken tinglyses et gaveskjøte, mens ektepakten tinglyses i ektepaktregisteret, se Holmøy/Lødrup/Asland Ekteskapsloven med kommentarer s. 438. Vi krever altså ikke at ektepakten tinglyses i grunnboken.

Ved overføring av hjemmel i henhold til gaveskjøte, må vi imidlertid ta i betraktning ekteskapsloven § 50, som fastslår at gaver mellom ektefeller må skje i ektepakt for å være gyldige. Hvis det ikke fremkommer på annet vis må vi derfor be om bekreftelse på at ektepakt som omhandler eiendommen som overføres som gave i henhold til skjøte foreligger. Dette kan i utgangspunktet skje uformelt per telefon eller e-post.

Ofte er det i disse tilfellene inntatt i skjøtets punkt 6 at gaven skal være mottakers særeie. Ekteskapsloven § 48, som bestemmer at giver av en gave kan bestemme at gaven skal være mottakerens særeie, gjelder ikke mellom ektefeller. Avtale om formuesordningen mellom ektefeller må gjøres i ektepakt, jf. ekteskapsloven kapittel 9. Skal særeiebestemmelsen tinglyses må det også bekreftes at ektepakten inneholder en slik bestemmelse.

5.3 Tvangssalgsskjøte

Problemstilling nr. 1

Hvilke heftelser skal slettes ved tinglysing av tvangssalgsskjøter?

Tvangsfullbyrdsloven § 11-33 regulerer dette:

Rendyrkede pengeheftelser slettes automatisk med mindre det fremgår av tvangssalgsskjøtet at nærmere bestemte rendyrkede pengeheftelser skal bli stående. Følgelig skal en rendyrket pengeheftelse slettes når et tvangssalgsskjøte ikke sier at slik heftelse skal bli stående.

Andre heftelser (enn de rendyrkede pengeheftelser) blir stående, med mindre det fremgår av tvangssalgsskjøtet at noen av dem skal slettes.

Problemstilling nr. 2

Skal tinglysingsmyndigheten av eget tiltak slette meldinger om at tvangssalg er besluttet når tvangssalgsskjøte tinglyses?

Ja, meldinger om tvangssalg besluttet slettes som åpenbart opphørt når tvangssalgsskjøtet kommer inn, jf. tinglysingsloven § 31.

6 ARV OG SKIFTE

6.1 Privat skifte

Problemstilling nr. 1

Hva menes med arving?

Begrepet defineres i arveloven § 2.

- *Arving*
Med begrepet arving menes den som etter loven eller etter testament har rett til arv etter arvelateren.

Begrepene loddeier, testamentsarving og legatar er ikke lenger i bruk, og er erstattet med fellesbegrepet «arving».

Problemstilling nr. 2

Hvem kan skrive under på hjemmelserklæringen?

Hjemmelen overføres fra avdøde til arvingene ved tinglysing av "Hjemmelserklæring i forbindelse med arv, skifte, uskifte". Skifteattest og et eventuelt testament skal legges ved.

Følgende personer kan skrive under på hjemmelserklæringen:

1. De arvinger som har påtatt seg gjeldsansvaret på vegne av de selvskiftende arvinger iht. arveloven §116. Hvem disse personene er vil fremkomme av skifteattesten.

eller

2. Dersom eiendommen skal overføres til en testamentsarving i henhold til testament, kan testamentsarvingen skrive under på hjemmelserklæringen alene, under den forutsetningen at han/hun har påtatt seg gjeldsansvaret iht. arveloven § 116.

eller

3. Alle arvinger som fremkommer av skifteattesten.

eller

4. Fullmektig for arvingene. De gjeldsovertagende arvingene kan gi fullmakt til en av arvingene eller til en utenforstående. Fullmakter i original, eller kopi med inneståelseserklæring, må legges ved. Les mer om krav til fullmakter i kapittel 4.

eller

5. Testamentsfullbyrder. En testamentfullbyrder er en som arvelater i testament oppnevner til å disponere over boet. Denne ansees som fullmektig i boet ved privat skifte. Dersom det er oppnevnt en

testamentsfullbyrder vil det fremkomme av skifteattesten.

eller

6. Eiendomsmegler, megler, eiendomsmeglerfullmektig, advokat eller advokatfullmektig.

Problemstilling nr. 3

Skal tinglysingsmyndigheten aktivt kontrollere at innholdet i testamentet samsvarer med skifteattest, eventuelt hjemmelserklæringen?

En hjemmelserklæring skal som hovedregel være fylt ut med alle arvingene som fremkommer på skifteattesten. Disse personene er arvinger etter avdøde og representerer boet, jf. tinglysingsloven § 14. Se også tinglysingsavgjørelse A84-13. Dersom arvingene gjennom bobehandlingen kommer frem til at en av arvingene skal bli sittende med hele eiendommen/borettslagsandelen, eller at den skal selges til noen andre, sendes det inn et skjøte sammen med eller etter tinglysing av hjemmelserklæringen. Skjøtet signeres av de gjeldsovertagende arvingene.

Dersom en av arvingene er tilgodesett med eiendommen i et testament, kan eiendommen overføres direkte til denne personen i hjemmelserklæringen. I enkelte tilfeller kan bosituasjonen imidlertid tilsa at testamentet ikke skal følges, og da må man falle tilbake på hovedregelen om at eiendommen overføres til alle arvingene på skifteattesten som representanter for boet. Hvis dette skjer skal det foreligge skriftlig samtykke fra den som er tilgodesett i testamentet, med mindre vedkommende selv eller en advokat har underskrevet hjemmelserklæringen.

Tinglysingsmyndigheten skal i utgangspunktet ikke kontrollere om hjemmelserklæringen er fylt ut i henhold til bestemmelser i testamentet, men har anledning til å vurdere de enkelte sakene med et visst skjønn.

Problemstilling nr. 4

Hvordan skal hjemmelserklæringen fylles ut når den faste eiendommen er lengstlevendes særeie?

Det er bare lengstlevendes arvinger som arveberettiget til vedkommendes særeiemidler, dette følger av arveloven § 21 første ledd, jf. § 29. Dersom det foreligger ektepakt må denne fremlegges sammen med skifteattest.

Hvis *førstavdøde* hadde særeie på den faste eiendommen og boet ble overtatt i uskifte, så er det kun førstavdødes arvinger som eiendommen skal fordeles mellom.

Problemstilling nr. 5

Hvilken dokumentasjon skal legges ved i skiftesaker for utenlandsk statsborger som er registrert med hjemmel til eiendom eller borettslagsandel i Norge?

Skifteordningen varierer fra land til land, og vi må vurdere dokumentasjonen som er vedlagt fra sak til sak. Som utgangspunkt bør dokumentasjonen vise hvem som er legitimert til å disponere over boets eiendeler, og hvem som er arvinger etter avdøde. Innsendelsen bør også henvise til hvilken instans i landet som kan bekrefte at dokumentasjonen er riktig.

Vi benytter norsk rett i forhold til dokumentavgiftsloven, det vil si at det gis fritak for de samme personene som ville fått fritak etter norsk rett.

Problemstilling nr. 6

Hvordan skal hjemmelserklæringen fylles ut når gjenlevende samboer er en av arvingene i boet?

En gjenlevende samboer arver på visse vilkår fire ganger folketrygdens grunnbeløp etter den avdøde samboeren, jf. arveloven § 28 b. Justisdepartementet har slått fast i en tolkningsuttalelse at samboeren er å regne som loddeier i boet i forhold til skiftereglene (JDLOV-2009-1466). Det innebærer at samboeren vil være oppført på skifteattesten sammen med øvrige arvinger/loddeiere.

Samboerens arverett er etter arveloven beløpsfastsatt til 4 G, mens hjemmelserklæringen må fylles ut med ideelle andeler i brøker. Omgjøringen fra beløp til brøk vil variere etter den totale verdien i boet, og det er de gjeldsovertakende arvingene som er ansvarlige for at boet gjøres opp med riktig fordeling. Tinglysingsmyndigheten vil legge til grunn de brøkene som er gitt i hjemmelserklæringen uten videre kontroll av den totale verdien i boet.

Det kan også tenkes at samboerens arverett blir utlagt i andre verdier i boet. Dersom eiendommen ikke har tjent som felles bolig, og gjenlevende samboer ikke skal sitte med hjemmel til noen andel av eiendommen til slutt, kan hjemmelserklæringen fylles ut slik at den overfører eiendommen direkte til de øvrige arvingene i boet, slik at det ikke påløper dokumentavgift for «midlertidig» overføring av ideell andel til gjenlevende samboer.

Gjenlevende samboer må medsignere hjemmelserklæringen dersom vedkommende også er oppført som gjeldsovertakende arving på skifteattesten, og det er de gjeldsovertakende arvingene som signerer. Se [kapittel 6.1 problemstilling nr. 2](#).

Problemstilling nr. 7

Kan de selvskiftende arvingene disponere over den faste eiendommen uten at grunnbokshjemmelen er overført til dem?

Det følger av tinglysingsloven § 14 at grunnbokshjemmel som eier har bare den grunnboken utpeker som eier eller som godtgjør at rådigheten er gått over til ham ved eierens død.

Det følger av rettspraksis, juridisk teori og fast tinglysingspraksis at det må tinglyses hjemmelserklæring for arvingene før det skal anses godtgjort at rådigheten over eiendommen er gått over til dem i medhold av tinglysingsloven § 14. Arvingene vil ikke kunne få tinglyst dokumenter hvor de disponerer over eiendommen før hjemmelserklæringen er tinglyst, jf. tinglysingsloven § 13. Vi viser i denne forbindelse til Borgarting lagmannsretts avgjørelse RG 2012-257 og tinglysingsavgjørelsene TGLA - 1979-2 og TGLA-1980-1, samt Austenå m.fl., Tinglysingsloven med kommentarer, 9. utg. (1990) s. 133-134 og Høgetveit Berg og Bråthen-Otterbech s. 188.

6.2 Offentlig skifte

Problemstilling nr. 1

Kan oppnevnt bostyrer underskrive på skifteskjøte ved offentlig skifte, eller er det bare tingretten som kan gjøre dette?

Bostyrer kan undertegne på skifteskjøter på vegne av tingretten, jf. arveloven § 150. I disse tilfellene må det sendes inn en bekreftelse på bostyreroppnevningen fra tingretten.

I tillegg kan tingretten selv undertegne skifteskjøter, også i tilfeller der en bostyrer har vært inne i bildet.

For spørsmål om bevitnelse, se kapittel 3.7

Problemstilling nr. 2

Hvilke skjema skal benyttes ved tinglysing av hjemmelsovergang ved offentlig dødsboskifte?

Ved offentlig skifte er det ikke nødvendig å overføre hjemmel fra dødsboet over til de enkelte arvingene. Skjemaet "Hjemmelserklæring ved arv/skifte/uskifte" er laget for dette bruk ved privat skifte og skal brukes i kombinasjon med uskifteattest/skifteattest. Skjemaet er ikke ment til bruk ved offentlig skifte.

Bostyrer ved offentlig skifte skal bruke skjøte for å overføre hjemmel direkte til den eller de personene som skal overta fast eiendom i dødsboet.

6.3 Uskifte

Problemstilling nr. 1

Er det ved overføring av hjemmel fra avdøde ektefelle til lengstlevende ektefelle påkrevd at hjemmelserklæring er utfylt, eller er det tilstrekkelig for å tinglyse hjemmelsovergang å benytte uskifteattesten som hjemmelsdokument?

Som hovedregel skal man fylle ut standardisert hjemmelserklæring ved tinglysing av hjemmelsovergang ved arv, skifte og uskifte. Dette følger av tinglysingsforskriften § 2 andre ledd bokstav e.

Dersom uskifteattesten kommer inn uten hjemmelserklæring, og det kun er denne hjemmelsovergangen som skal tinglyses, skal vi forholde oss til hovedregelen og kreve hjemmelserklæring.

Dersom gjenlevende ektefelle har overtatt boet etter førsteavdøde i uskifte, og skal overdra eiendommen videre til noen andre, er det tilstrekkelig at det sendes inn skjøte og uskifteattest. Det er da ikke nødvendig å fylle ut hjemmelserklæring for at hjemmelsovergangen mellom ektefellene skal kunne tinglyses.

I tilfeller hvor begge ektefellene er døde, og hjemmelen skal overføres til arvingene i henhold til skifteattest ved hjemmelserklæring (og eventuelt videre i et skjøte), kan hjemmelsovergangen mellom de avdøde ektefellene tinglyses på bakgrunn av uskifteattesten eller av skifteattest som dokumenterer at boet etter førsteavdøde ble overtatt i uskifte. Det vil da ikke være av betydning hvem av ektefellene som står oppført som avdøde i hjemmelserklæringen, ettersom vi vil ha alle nødvendige opplysninger for å kunne registrere denne hjemmelsovergangen.

6.4 Fullmakt til å disponere uten skifteattest

Problemstilling nr. 1

Arveloven § 95 bestemmer at dersom boets midler må antas å gi intet eller bare et minimalt beløp til fordeling etter at begravesutgiftene er dekket, overlater retten midlene til den som har ordnet med begravelsen, eller en annen som har stått avdøde nær. Det fremgår videre at vedkommende blir ansvarlig for boets og avdødes forpliktelser kun innenfor rammen av de mottatte midler.

Tinglysingen har erfart at slektsarvinger i slike tilfeller ønsker å overta fast eiendom avdøde etterlot seg. Spørsmålet er hva som kreves som hjemmelsdokument for å få eiendommen overdratt.

I utgangspunktet kan det synes tvilsomt om et bo inneholdende fast eiendom eller en borettslagsandel kan medføre intet eller bare et minimalt beløp til fordeling. I praksis må boet være under 1 G.

Dersom en fast eiendom eller borettslagsandel unntaksvis fremkommer på § 95-fullmakten, eller det på annen måte er dokumentert fra tingretten at denne har medregnet eiendommen i verdivurderingen av boet, kan § 95-fullmakten i utgangspunktet benyttes ved tinglysing. Det må minnes om at det kan tenkes at tingretten har tatt feil vedrørende eiendommen, da det viser seg at det har vært noe til skifte likevel.

Fremgår ingen fast eiendom eller borettslagsandel på § 95-fullmakten eller annen dokumentasjon fra tingretten, men det likevel viser seg at avdøde etterlater seg eiendom, kan det tyde på at kunnskap om eiendommens verdi har vært ukjent for tingretten og derfor at eiendommen ikke har vært medregnet i verdivurderingen av boet.

Den faste eiendommens eller borettslagsandelens verdi kan være såpass høy at vanlig skifteattest skulle vært utstedt. Vanlig skifteattest må derfor fremskaffes, eiendommen/borettslagsandelen vil tilfalle avdødes arvinger/testamentsarvinger, og hjemmelsovergang gjøres på vanlig måte med skifteattest og hjemmelserklæring.

Dersom det imidlertid viser seg at boet fortsatt kan ansees som et «§ 95-bo», skal eiendommen kunne disponeres over av den som fremkommer på § 95-fullmakten. Denne personen er ikke nødvendigvis avdødes arving.

For å overføre grunnbokshjemmelen til eiendommen fra avdøde, må det fylles ut et skjøte. Eiendommen kan enten overføres til den som utpekes i § 95-fullmakten, eller til andre. Den som utpekes i § 95-fullmakten må signere i skjøtet, og legge ved § 95-fullmakten som dokumentasjon. De vanlige reglene om bevitnelse av underskrift gjelder.

Videre vil dokumentavgift beregnes på vanlig måte, med mindre skjøtemottakeren har krav på fritak i henhold til bestemmelser i dokumentavgiftsloven eller Stortingets vedtak om dokumentavgift.

Dersom ikke ny/endret attest kan fremskaffes fra tingretten, vil en siste mulighet eventuelt kunne være å begjære grunnbokshjemmel etter tinglysingsloven § 38a, gitt at vilkårene i bestemmelsen er oppfylt. Det følger av arvelovens § 118 at hvis det foreligger vesentlige feil ved skifteattesten så kan den kreves rettet.

6.5 Vilkår i testament

Problemstilling nr. 1

Skal vilkårene i et testament tinglyses?

Det fremgår av arvelovens § 40 at arvelater innenfor lovens rammer kan bestemme hvem som skal arve ham eller henne, og at en dødsdisposisjon må fremgå av et testament for å være gyldig. Som dødsdisposisjon regnes avtale og gave som verken hadde eller var ment å ha realitet for arvelateren i hans eller hennes levetid.

For å få tinglyst en rett som følger av et vilkår i et testament, må retten være definitiv. Det må altså dreie seg om en endelig rettsstiftelse som har til gjenstand en fast eiendom. Dette følger av tinglyssloven § 12. Det er imidlertid mulig både å endre og tilbakekalle et testament. Derfor anser vi ikke den testamentariske disposisjonen for å være endelig så lenge testatoren lever.

Vilkårene i et testament skal tinglyses når testator er død, ettersom disse nettopp er en forutsetning for testators disposisjon.

Arvelater kan for eksempel gi bestemmelser om særerie i testament som vilkår for arven, jf. ekteskapsloven § 48. Det følger videre av arveloven § 51 at testator kan bestemme hvilke eiendeler pliktdelsarven skal omfatte, og av arveloven § 52 at arvelateren kan bestemme i testament at også pliktdelsarv skal være særerie.

Andre bestemmelser inntatt i testament som gjelder fast eiendom, som for eksempel boretter, bruksretter eller forkjøpsretter, er vilkår som skal tinglyses.

Arvelater kan videre ved testament begrense livsarvingers rett til å råde over pliktdelsarv, jf. arveloven § 53 første ledd, eller behefte eiendommen med et privat beslagsforbud etter reglene i dekningsloven kapittel 3.

Problemstilling nr. 2

Hvordan kan en arvelater begrense livsarvingers råderett over pliktdelsarv?

I arveloven § 53 er det inntatt en bestemmelse om at en arvelater ved testament kan begrense en livsarvinges råderett over pliktdelsarven frem til arvingen fyller 25 år, når det må anses for å være til det beste for livsarvingen.

Det følger av arveloven § 53 tredje ledd at «Arvingens råderett og kreditorenes dekningsrett skal være begrenset som nevnt i dekningsloven § 3-2, hvis ikke noe annet er fastsatt i testamentet. Er råderetten ikke begrenset som nevnt i dekningsloven § 3-2, er kreditorenes dekningsrett begrenset bare etter dekningsloven § 3-1».

Ved råderettsbegrensning over arv utover pliktdelsarven, må man gå frem etter reglene om private beslagsforbud som følger av dekningslovens kapittel 3.

Problemstilling nr. 3

Hvilke vilkår må være oppfylt for at et beslagsforbud inntatt i testament skal kunne tinglyses?

Etter dekningsloven § 3-1 kan det i testament tas forbehold om at kreditorene ikke kan søke dekning i et formuesgode for eldre gjeld som erververen har pådratt seg før overdragelsen blir gjennomført. Slike beslagsforbud kan tinglyses dersom de er inntatt i et testament. Etter dekningsloven § 3-2 kan slike forbehold også tas med hensyn til fremtidig gjeld, altså gjeld som erververen pådrar seg etter at overdragelsen er blitt gjennomført, «såfremt det i forbindelse med forbeholdet bestemmes at erververen ikke skal ha adgang til å gjøre seg nytte av formuesgodet ved salg eller pantsettelse eller på lignende måte».

For å få tinglyst et beslagsforbud for fremtidig gjeld, må altså testatoren ha formulert en slik råderettsbegrensning som begrenser arvingens salgs- og pantsettelsesadgang over eiendommen. Ifølge forarbeidene til dekningsloven er dette et vilkår for gyldigheten av beslagsforbud for fremtidig gjeld, jf. Ot.prp.nr.50 (1980–1981) side 146.

I de tilfellene testamentet ikke inneholder noen bestemmelse som begrenser arvingens råderett over arven, men det likevel er inntatt i testamentet at beslagsforbudet skal gjelde fremtidig gjeld, eventuelt at det kun er henvist til dekningsloven § 3-2, må vi legge til grunn at det ikke foreligger et gyldig beslagsforbud for fremtidig gjeld, og at bestemmelsen derfor ikke er gjenstand for tinglysing. At det ikke er inntatt en bestemmelse om slik råderettsbegrensning, hindrer likevel ikke at et beslagsforbud for eldre gjeld etter dekningsloven § 3-1 kan tinglyses.

Et beslagsforbud etter dekningsloven må tinglyses i grunnboken for å få rettsvern. Dette følger av dekningsloven § 3-3 første ledd.

Et beslagsforbud inntatt i testament kan ikke tinglyses før testator er død, ettersom det er mulig både å endre og tilbakekalle et testament. Derfor anser vi ikke den testamentariske disposisjonen for å være endelig så lenge testatoren lever. I tillegg kan hjemmelshaveren fritt disponere over eiendommen så lenge han lever. I tidsrommet før hjemmelshaveren dør, er det dermed ikke behov for rettsvern for beslagsforbudet, fordi eiendommen fortsatt er i testatorens eie.

Et beslagsforbud som er inntatt i et testament har imidlertid rettsvern uten tinglysing fra arvefallet og inntil boet er overtatt til privat skifte eller så lenge boet er under offentlig skiftebehandling. Dette følger av dekningsloven § 3-3 andre ledd fjerde punktum. I tilfeller der boet skal skiftes privat kan testament med bestemmelse om beslagsforbud tinglyses straks etter testators dødsfall, for å sikre at rettsvernet består når arvingene overtar boet til privat skifte.

Hvis beslagsforbudet derimot er inntatt i en arvepakt hvor det disponeres over fast eiendom, kan beslagsforbudet tinglyses før hjemmelshaveren er død. Da er innholdet en endelig rettsdisposisjon som er bindende for utstederen, jf. arveloven § 49.

Problemstilling nr. 4**Hvordan kan vilkårene i et testament slettes?**

Dersom vilkårene for sletting er oppfylt i henhold til de alminnelige reglene for sletting etter tinglysingsloven §§ 28-32 a, kan vilkåret slettes på denne bakgrunn. For eksempel kan en livsvarig borett slettes når rettighetshaveren er død, og en forkjøpsrett kan slettes når rettighetshaveren samtykker til det.

Når det gjelder vilkår om særeeie, kan mottakeren ikke endre slike bestemmelser hvis det ikke er særskilt hjemlet eller klart forutsatt av arvelateren, jf. ekteskapsloven § 48 tredje punktum.

Enkelte urådigheter som begrenser testamentsarvingens råderett over eiendommen, vil ofte ikke være aktuelle å slette etter tinglysingslovens alminnelige regler om sletting. Dette fordi det gjerne ikke er angitt en eller flere bestemte rettighetshavere som kan samtykke til sletting.

Det følger imidlertid av arveloven § 53 fjerde ledd at en bestemmelse i testament om begrenset råderett kan oppheves eller omdannes etter reglene i stiftelsesloven. Den som forpliktelsen hviler på, eller den som ellers råder over de midler saken gjelder, kan søke Stiftelsestilsynet om å få vilkåret opphevet jf. stiftelsesloven § 55 tredje ledd. Vi gjør oppmerksom på at minst ett av de fire alternative vilkårene i stiftelsesloven § 46 første ledd må være oppfylt.

Stiftelsestilsynet opphever det underliggende rettsforholdet ved å fatte et vedtak. For å få slettet heftelsen i grunnboken må vedtaket sendes til Kartverket sammen med en begjæring om sletting.

Les mer om dette på [Lotteri- og stiftelsestilsynets nettsider](#).

6.6 Overdragelse fra arvingene

Problemstilling nr. 1

Kan en fullmektig ved privat skifte overdra eiendom/borettslagsandel i dødsboet til seg selv?

Generell fullmaktslære tilsier at det ikke er adgang til å skjøte eiendommen over til seg selv, jf. tinglysingsavgjørelse A85-14 og LB-2017-78642.

Hvis de arvingene som har overtatt gjeldsansvaret har gitt fullmakt til en av arvingene å fordele boet, så har denne arvingen ikke rett til å overskjøte eiendommen til seg selv, med mindre det står uttrykkelig i fullmakten. Fullmektig har heller ikke anledning til å gi sin fullmakt videre til en annen person som deretter overskjøter eiendommen til fullmektigen, med mindre det uttrykkelig fremgår av fullmakten at den kan transporteres.

Problemstilling nr. 2

Kan gjeldsovertagende arving ved privat skifte overdra eiendom/borettslagsandel i dødsboet til seg selv?

Dersom gjeldsovertagende arving er alene om å overta boet til privat skifte, er han ikke fullmektig, men har betegnelsen selvskiftende/gjeldsovertagende arving. En gjeldsovertagende arving kan overdra eiendommen til seg selv uten signatur fra de andre arvingene så lenge han er den eneste som er gjeldsovertagende. Dersom det er flere gjeldsovertagende arvinger i boet, må disse også signere på skjøte, eller eventuelt gi fullmakt.

I de tilfeller hvor kun en arving har tatt ansvaret for gjeld og forpliktelser, så er det ingen andre arvinger som kan gi noen fullmakt. De har ingen fullmakt å gi siden de ikke har rett til å forføye over boet. Den selvskiftende arvingen kan derfor i prinsippet gi fullmakt til tredjemann som deretter overskjøter eiendommen tilbake til han selv. Derfor kan han også overdra eiendommen direkte til seg selv.

Problemstilling nr. 3

En utenlandsk statsborger arver fast eiendom i Norge, og selger videre umiddelbart. Kan tinglysingsmyndigheten kreve norsk fødselsnummer eller D-nummer for at eiendommen skal kunne overdras videre?

Dersom en arving er utenlandsk, og ikke har norsk fødselsnummer, skal D-nummer benyttes, jf. tinglysingsforskriften § 4a annet ledd.

Dersom eiendommen skal overskjøtes direkte til en ny eier, og arvingen ikke skal sitte med eiendommen, kan tinglysingen ikke kreve norsk fødselsnummer eller D-nummer. Dette forutsetter imidlertid at hjemmelserklæring og skjøte sendes inn i samme konvolutt.

Det samme må også legges til grunn dersom det sendes inn en hjemmelserklæring og en sikringsobligasjon (pantedokument med urådighet) samtidig. Dersom en sikringsobligasjon følger hjemmelserklæringen, betyr det at eiendommen står foran et fremtidig salg videre. Arving(ene) skal følgelig ikke sitte med eiendommen, og tinglysing kan ikke kreve norsk fødselsnummer eller D-nummer.

Problemstilling nr. 4

Dersom ikke alle arvingene påtar seg gjeldsansvaret skal det tinglyses en påtegning med urådighet på eiendommen.

Ved tinglysing av hjemmelserklæring ved arv, skifte og uskifte skal alle arvingene med krav på andel i avdødes eiendom oppføres som nye hjemmelshavere i felt 4. og de gjeldsovertagende arvinger som er legitimert ved skifteattest underskriver i felt 5.

De arvinger som ikke har overtatt avdødes gjeld, har ikke kompetanse til å disponere over sine ideelle andeler av eiendommen før den endelige fordelingen av midlene er foretatt. Vanligvis skjer dette samtidig med tinglysing av hjemmelserklæringen ved at skjøte som overdrar eiendommen videre legges ved.

De gjeldsovertagende arvingers disposisjonsrett over fast eiendom er imidlertid ikke begrenset til kun å gjelde hvor tinglysing av hjemmelsovergang til arvingene og videre skjøting skjer samtidig. Hvis hjemmelsovergang først tinglyses til alle arvingene, må det derfor tinglyses en urådighetspåtegning på eiendommen, som gir uttrykk for at bare de gjeldsovertagende arvinger kan disponere over eiendommen. En slik påtegning skal tinglysing anmerke av eget tiltak. Når det blir tinglyst et skjøte skal tinglysingsmyndigheten av eget tiltak slette urådighetsklausulen.

De gjeldsovertagende arvinger må ved disposisjoner over boets eiendom fremlegge skifteattest. De gjeldsovertagende arvingers legitimasjon etter arveloven § 118 er i utgangspunktet ikke tidsbegrenset. På et gitt tidspunkt vil man imidlertid kunne legge til grunn at boet er skiftet. Det vil være den som hevder at så er tilfelle, som har bevisbyrden for at skifte har funnet sted.

6.7 Skifte ved testamentsfullbyrder

Problemstilling nr. 1

Testamentsfullbyrders legitimasjon ved privat skifte.

En arvelater kan i testament bestemme at en bestemt person skal forestå skiftet. En slik testamentsfullbyrderoppnevning er bindende for testamentsarvingene, men ikke for arvelaterens ektefelle og livsarvinger. Dette følger av arveloven § 99.

Ved privat skifte skal testamentsfullbyrderen fungere som fullmektig for arvingene. Dersom ektefelle og livsarvinger ikke protesterer mot oppnevningen anses fullmaktsforholdet akseptert, og tingretten vil utstede skifteattest til testamentsfullbyrderen, jf. arveloven § 118 andre ledd.

Når det er utstedt skifteattest til testamentsfullbyrderen vil hun eller han være legitimert til å forestå det private skiftet, og det skal ikke være nødvendig for arvingene å gi en særskilt skiftefullmakt til testamentsfullbyrderen.

Dette innebærer at testamentsfullbyrderen kan signere både på hjemmelserklæring og skjøte ved å legge fram skifteattesten som legitimasjonsdokument.

Problemstilling nr. 2

Kan testamentsfullbyrder skjøte direkte fra avdøde til ny hjemmelshaver?

Tidligere var skifte ved testamentsfullbyrder en skifterettslig særordning. Etter en lovendring i 1995 ble særordningen opphevet, og skiftet skal foregå etter de alminnelige reglene om offentlig eller privat skifte.

Ved privat skifte vil testamentsfullbyrderen opptre som fullmektig for arvingene, og den alminnelige framgangsmåten for tinglysing må følges. Dette innebærer at det må tinglyses hjemmelserklæring over på samtlige arvinger, med mindre testamentet angir en annen fordeling. Deretter kan testamentsfullbyrderen utstede skjøte til ny hjemmelshaver.

7 PANT

7.1 Parter og panteobjekt

Problemstilling nr. 1

Godtar tinglysingsmyndigheten pantedokumenter som skal ha pant i hele eiendommen hvor pantsetter og panthaver er hjemmelshaver til en ideell halvpart hver? En slik pantsettelse medfører at panthaver i tillegg til å få pant i pantsetters ideelle halvdel også får pant i sin egen ideelle halvdel.

Borgarting lagmannsrett fant i sin kjennelse av 29.07.2002, publisert LB-2002-2233, at det ikke var hjemmel for å nekte en slik pantobligasjon tinglyst. Som begrunnelse for å godta en slik tinglysing anførte lagmannsretten at et pantedokument med pant i hele eiendommen vil være bedre omsettelig enn om panteretten bare omfatter en ideell andel. Også i tilfelle salg av eiendommen, vil det være av betydning for kreditor etter obligasjonen at den hefter i hele eiendommen og ikke bare i en ideell halvpart. Lagmannsretten fant på dette grunnlag at kreditor hadde en legitim interesse i å få obligasjonen tinglyst i hele eiendommen, og godkjente således pantedokumentet til tinglysing.

Tinglysingsmyndigheten vil på bakgrunn av denne kjennelsen godta slike pantedokumenter til tinglysing.

Problemstilling nr. 2

Godtar tinglysingsmyndigheten pantedokumenter hvor det er oppført flere pantsettere, panthavere og pantobjekter?

Ved tinglysing av pantedokumenter skal det benyttes standardisert blankett, jf. tinglysingsforskriften § 2 andre ledd bokstav c. I tillegg til rammene som følger av det standardiserte oppsettet setter tinglysingsloven § 8, jf. tinglysingsforskriften § 4, generelle krav til dokumenters klarhet og form. Vurderingstemaet er derfor om dokumentet er tilstrekkelig klart hva gjelder oppsett og utfylling, særlig med hensyn til hva rettsstiftelsen omfatter og på hvilke objekter dokumentet skal tinglyses.

I prinsippet skal det ikke være noe til hinder for at blanketten inneholder volummessig omfattende felt for "pantsettere" og "pantobjekt", og at disse feltene fylles ut med diverse navn og pantobjekter. Et pantedokument som omfatter et stort antall pantsettere og/eller et stort antall eiendommer, vil imidlertid kunne bli så volumiøst, og i gitte situasjoner så uklart, at dokumentet kan bli avvist ved begjæring om tinglysing.

For å sikre effektiv identifikasjonskontroll skal dokumenter som skal tinglyses i grunnboken ha tydelig identifisering av hjemmelshaver. Hjemmelshavers navn, fødsels- eller organisasjonsnummer, sivilstatus m.m. skal påføres dokumentet, jf. tinglysingsforskriften § 4a. Ved bruk av fullmakt må tilsvarende opplysninger tydelig fremgå av fullmakten. Unntaksvis kan dokument og fullmakt ses i sammenheng, selv om

identifikasjon av hjemmelshaver etter kravene i tinglysingsforskriften § 4a kun fremkommer på fullmakten. Dette anses å være tilstrekkelig grunnlag for tinglysingsmyndighetens kontroll av at rett hjemmelshaver har samtykket til tinglysing, jf tinglysingsloven § 13 første ledd.

Ved begjæring om tinglysing, vil registerføreren måtte vurdere det enkelte pantedokument med hensyn til dets klarhet og form.

Problemstilling nr. 3

Godtar tinglysingsmyndigheten at det tas pant i årlig erstatning som fastsettes etter vassdragsreguleringsloven?

Panteloven § 2-1 første ledd fastsetter hva som kan pantsettes. Foruten eiendomsrett til fast eiendom kan ifølge denne bestemmelsen "tinglyst særlig rett" pantsettes. Da panteloven er av alminnelig karakter står loven tilbake for bestemmelser om pant i annen lovgivning jf. § 1-2, tredje ledd.

Av vassdragsreguleringsloven § 30 syvende ledd fremkommer det imidlertid at erstatning som fastsettes etter vassdragsreguleringsloven ikke særskilt kan overdras, pantsettes eller gjøres til gjenstand for arrest eller utlegg. Tinglysingsmyndigheten godtar derfor ikke pantsettelse av årlig erstatning som fastsettes etter vassdragsreguleringsloven.

7.2 Prioritetsvikelse, nedkviktering og pantefrafall

Problemstilling nr. 1

I de tilfeller et pantedokument inneholder flere panteobjekt og/eller panthavere, godtas begjæring om nedkviktering i kun en/enkelte av eiendommene det er tinglyst pant i, og godtas begjæring om nedkviktering for kun en/enkelte av panthaverne, eller skal slik begjæring avvises av tinglysingsmyndigheten?

Tinglysingsmyndigheten har i utgangspunktet ikke hjemmel for å avvise slik begjæring. Dersom det entydig fremgår hvordan nedkvikteringen skal forstås, skal slik nedkviktering tinglyses.

Reglene om klarhet og form får imidlertid anvendelse, jf. tinglysingsloven § 8 og tinglysingsforskriften § 4. Er det uklart hvordan begjæringen er å forstå, kan nevnte hjemler være avvisningsgrunner.

Problemstilling nr. 2

Ved arealoverføring med hjemmel i matrikkellova § 15, skal det foreligge pantefrafall i det areal som skal overføres. Hvordan skal panthaver formulere pantefrafallet?

Det kan være hensiktsmessig at pantedokumentet blir innsendt av kommunen, sammen med resten av dokumentene som skal tinglyses, slik at alt kommer i en pakke. Hvis panthaver ikke ønsker å sende pantedokumentet til kommunen, kan det sendes direkte til tinglysingsmyndigheten.

Panthaver må uansett innsendelsesmåte følge reglene for sletting i tinglysingsloven § 32, hva gjelder påtegning på originalt pantedokument eller sletting på løs erklæring. Pantefrafallet kan formuleres på følgende måte:

”X frafaller pant i areal som overføres mellom gnr.../ bnr... og gnr.... og bnr.... på yyy m2”.

Problemstilling nr. 3

Hvem kan slette en tinglyst prioritetsvikelse?

Når en prioritetsvikelse er tinglyst vil det innebære at en senere tinglyst heftelse blir gitt en bedre prioritet enn det tinglysingstidspunktet skulle tilsi. I forhold til slettereglene vil det være rettighets-/panthaveren som har fått en bedre prioritet som er ”den berettigede” til å slette vikelsen etter tinglysingsloven § 32 første ledd.

I tilfeller der heftelsen som det er veket for allerede er slettet, kan vi vurdere å slette prioritetsvikelsen etter alternativet ”åpenbart opphørt” etter tinglysingsloven § 31 andre ledd. I slike tilfeller er det ikke vesentlig hvem som krever slettingen.

Problemstilling nr. 4

Hva kreves av dokumentasjon for å tinglyse nedkviktering, prioritetsvikelse eller andre disposisjoner som begrenser omfanget eller verdien av en panterett etter tinglysingsloven § 32?

Det følger av tinglysingsloven § 32 femte ledd at reglene for sletting i § 32 gjelder tilsvarende for nedkviktering, prioritetsvikelse eller andre disposisjoner som begrenser omfanget eller verdien av en tinglyst heftelse. Vi henviser derfor til kapittel 9.1 problemstilling nr. 1 for en gjennomgang av dokumentasjonskravene som gjelder for tinglysing av nedkviktering, prioritetsvikelse eller andre disposisjoner som begrenser omfanget eller verdien av en panterett.

7.3 Utleddsforretninger

Problemstilling nr. 1

Blir det arkivert gjenpart av utlegg og/eller slettingsbegjæring av utlegg?

Utleddsforretninger tinglyses i hovedsak elektronisk, og det blir ikke arkivert gjenpart av utleddsforretning. Tilsvarende gjelder de utleddsforretninger som blir tinglyst på papir, jf. tinglysningsforskriftens § 6 femte ledd. Dette har sin bakgrunn i at andre offentlige instanser oppbevarer slik informasjon. Derimot skal tinglysingen beholde gjenpart ved sletting av utleddsforretning og ved tinglysing på ny. Dette har praktiske hensyn. Blant annet vil gjenparten kunne tjene som bevis hvis en prosessfullmektig/saksøker hevder at tinglysingen har slettet utlegget på bristende grunnlag, eller tinglysingen har slettet utlegget i alle eiendommer utlegget hefter i, selv om det kun var en av eiendommene slettingen gjaldt i følge prosessfullmektig/saksøker.

Problemstilling nr. 2

Kan namsmannen endre eller slette en tinglyst utleddsforretning?

Den klare hovedregelen er at en tinglyst utleddsforretning bare kan slettes etter begjæring fra saksøker eller prosessfullmektig. Saksøker er forpliktet til å gi skriftlig avkall på sin rett etter utlegget når utlegget er falt bort, jf. tvangsfullbyrdsloven § 7-27. Plikten til å gi avkall på utlegget gjelder uavhengig av bortfallsgrunnen, og vil også gjelde når et utlegg er opphevet etter klagebehandling ved namsmyndighetene.

I motsetning til sletting i Løsøreregisteret er det ikke gitt forskriftsbestemmelser om at slettemeldingen kan formidles via namsmannen. For tinglyste utlegg i fast eiendom eller borettslagsandeler må derfor saksøker eller prosessfullmektig selv sende slettemeldingen direkte til tinglysningsmyndigheten.

Unntaksvis kan namsmannen slette eller endre en tinglyst utleddsforretning. Det gjelder i følgende tilfeller:

- **Endring i protokollen som følge av skrive- eller regnefeil eller "lignende klar feil", jf. tvisteloven § 19-8.**

Bestemmelsen tar sikte på feil av typen forglemmelser og skrivefeil. Det er ikke adgang til å rette feil i faktum, slik som feil angivelse av parter, eller feil i rettsanvendelsen.

Under henvisning til denne bestemmelsen tillater vi imidlertid at namsmannen sletter åpenbare duplikatinnføringer av utlegg, som følge av teknisk eller menneskelig svikt ved bruk av klienten for elektronisk tinglysing av utleddsforretninger.

- **Bortfall av utleggs pant ved vedtatt eller stadfestet gjeldsordning, jf. gjeldsordningsloven § 3-6.**

Det fremgår av bestemmelsen at namsmannen skal sørge for sletting av utlegg som ikke har virkning for gjeldsordningen etter at

gjeldsordningen er vedtatt eller rettskraftig stadfestet. Dokumentasjon på at dette er skjedd må sendes inn sammen med en oversikt over hvilke utlegg som skal slettes.

- **Sletting av panteheftelser etter gjennomført gjeldsordning, jf. gjeldsordningsloven § 7-2.**

Det går frem av bestemmelsen at namsmannen sørger for avlysning av heftelser som er bortfalt etter gjennomført gjeldsordning. Vi krever da dokumentasjon fra namsmannen eller tingretten om at gjeldsordningen er gjennomført, og en oversikt over hvilke panteheftelser som skal slettes.

Bestemmelsen gjelder alle panteheftelser, også tinglyste pantedokumenter. Det er slått fast i en tolkningsuttalelse fra Justisdepartementet (JDLOV-1999-991) at det ikke er nødvendig å sende inn originale pantedokumenter for avlysning. Det er tilstrekkelig at namsmannen viser til at heftelsen er falt bort som følge av gjeldsordningen.

- **Namsmannens beslutning om å oppheve utlegg, jf. tvangsfullbyrdsloven § 7-28.**

Dersom saksøker eller prosessfullmektig ikke kan eller vil oppfylle sin plikt til å slette et oppgjort eller bortfalt utlegg, jf. tvangsl. § 2-27, kan namsmannen på begjæring treffe beslutning om å oppheve utlegget. I en avgjørelse fra Borgarting lagmannsrett fra 2000 (LB-2001-4046) stilles det krav om at tinglysingsmyndigheten skal kontrollere at det er truffet en formelt korrekt avgjørelse. Vi skal derfor føre en ytre kontroll med at saksbehandlingsreglene i tvangsl. § 7-28 andre ledd er fulgt, og vi stiller følgende krav ved namsmannens begjæring om sletting etter tvangsl. § 7-28:

1. Det må vedlegges utskrift av namsboken som viser at det er truffet en formell beslutning om å oppheve utlegget etter tvangsl. § 7-28.

2. Klagefristen på én måned fra beslutningstidspunktet må være utløpt før slettebegjæringen sendes til tinglysing, med mindre saksøker skriftlig har godtatt opphevelsen av utlegget. Dokumentasjon på dette må i såfall legges ved til tinglysing.

Merk at særnamsmyndighetene, f or eksempel Statens Innkrevingssentral, kemnerkontorene med flere, er både namsmann og prosessfullmektig i utleggssaker de behandler. Særnamsmennene kan derfor, som prosessfullmektig, slette utlegg de selv har behandlet etter hovedregelen i tvangsfullbyrdsloven § 7-27, og vil ikke ha behov for å treffe formell beslutning etter § 7-28.

Problemstilling nr. 3

Må original utleggsprotokoll sendes inn ved retinglysing av utlegg?

Nei, utleggspant er i motsetning til ordinære pantedokumenter ikke knyttet til et omsettelig dokument, og vi krever ikke at original protokoll blir

innlevert ved retinglysing av utleggspant. Dette gjelder selv om retinglysing blir gjort etter femårsfristen i tinglysingsloven § 30 eller borettslagsloven § 6-14 (3).

Tinglysingssystemet er på nåværende tidspunkt ikke tilrettelagt for elektronisk retinglysing av utleggspant etter utløpet femårsfristen, og utleggsprotokollen må i disse tilfellene sendes inn i papir. Elektroniske innsendelser som gjelder retinglysing av utleggspant etter femårsfristen vil bli nektet tinglyst.

7.4 Prioritetsavklaringer

Problemstilling nr. 1

Når et sikringsdokument blir elektronisk tinglyst, og et pantedokument, skjøte, eller et annet dokument kommer inn på papir samme dag, skal vi da ha samtykke fra rettighetshaver til urådigheten som er tinglyst samme dag?

Det følger av tinglysingsloven § 20 første ledd at når et dokument er registrert, går det rettserverv som dokumentet gir uttrykk for, i kollisjonstilfelle foran rettserverv som ikke er registrert samtidig eller tidligere. Dokument som sendes inn på papir vil få registreringstidspunkt klokken 21.00 den dagen det blir registrert. Et elektronisk tinglyst dokument vil få registreringstidspunkt på det klokkeslettet det blir registrert.

Dersom en urådighet blir elektronisk registrert før klokken 21.00, krever vi samtykke fra rettighetshaver til urådigheten for tinglysing av papirdokument som blir registrert samme dag. Mangler slikt samtykke er ikke vilkårene for tinglysing oppfylte. Dokumentet vil derfor bli nektet etter tinglysingsloven § 7 fjerde ledd.

Dersom en urådighet blir elektronisk registrert etter klokken 21.00, krever vi ikke samtykke fra rettighetshaver til urådigheten for tinglysing av papirdokument som er registrert samme dag.

Dersom en urådighet blir elektronisk registrert presis klokken 21.00, vil det bli likestilt med papirdokumenter tinglyst samme dag, og vi krever ikke samtykke fra rettighetshaver til urådigheten for papirdokument som er registrert samme dag. Se mer om dette i problemstilling 2.

Problemstilling nr. 2

Når det kommer inn et sikringsdokument og et pantedokument, skjøte, eller et annet dokument samme dag, begge på papir, skal vi da ha samtykke fra rettighetshaver til urådigheten som er tinglyst samme dag?

Dokument som sendes inn på papir vil få registreringstidspunkt klokken 21.00 den dagen de blir registrert. Det følger av tinglysingsloven § 20 andre ledd at disse dokumentene får likestilt prioritet. Vi skal da ikke kreve samtykke fra rettighetshaver til urådighet innkommet som papirdokument og registrert samme dag.

Hvis det derimot blir tinglyst en midlertidig forføyning som hindrer rettighetshaver å rå over eiendommen, skal dokumenter som kommer inn samme dag nektes. Vi viser i den forbindelse til Borgarting lagmannsretts kjennelse av 23.10.1998 (LB-1998-2574).

Etter tinglysingsloven § 7 fjerde ledd skal registerføreren nekte tinglysing når vilkårene for tinglysing ikke er til stede. Avgjørelsen treffes på grunnlag av dokumentet selv og de andre dokumenter og bevis som foreligger. En midlertidig forføyning vil etter sitt innhold være grunnlag for

at andre dokumenter ikke kan tinglyses. Tinglysingsloven § 20 annet ledd løser ikke spørsmålet. Det er likegyldig om kjennelsen som nedlegger forbud mot disponering, er innkommet til tinglysing eller om tinglysingsmyndigheten på annen måte er kjent med innholdet.

7.5 Pantedokumenter

Problemstilling nr. 1

Må alle frivillig stiftede panteretter utformes på det standardiserte skjemaet "Pantedokument"?

Utgangspunktet er at panteretter skal utformes på det standardiserte skjemaet "Pantedokument" for å kunne tinglyses. Dette følger av tinglysingsforskriften § 2 første ledd bokstav c. Forskriftsbestemmelsen handler om "dokumenttyper" og tar sikte på de rene panterettene, det vil si pantsettelse som er løsrevet fra andre rettsstiftelser. Bestemmelsen hindrer imidlertid ikke at panteretter kan tas inn i andre dokumenter når det er en sammenheng mellom rettsstiftelsene. Typisk eksempel er panterett for restkjøpesummen som inntas til tinglysing i skjøtets punkt 6.

Problemstilling nr. 2

I hvilke tilfeller kan og skal et konkursbos legalpanterett sikres rettsvern ved tinglysing av pantedokument?

Et konkursbo vil ved konkursåpningstidspunktet automatisk få lovbestemt panterett i alle pantebeheftede eiendeler som tilhører konkursskyldneren. Reglene følger av panteloven § 6-4 (1).

Hva gjelder legalpant i konkursskyldnerens formuesgode (fast eiendom og borettslagsandel), legger Kartverket til grunn at slik panterett har rettsvern uten tinglysing, og at slikt legalpant ikke kan tinglyses i grunnboken. Legalpantet blir i slike tilfeller å likestille med de «sterke» legalpant som er regulert i panteloven § 6-1 første, annet og tredje ledd.

Dersom noen av panthaverne innløser konkursboets legalpant etter panteloven § 6-4 (2), skal inntredenen i legalpanteretten tinglyses etter alminnelige regler, jf. § 6-4 (4) siste punktum. Bostyrer må i slike tilfeller tinglyse et alminnelig pantedokument med innløseren som panthaver. Det er ikke krav om hjemmelshavers signatur. Det bør gå klart frem av dokumentet at det gjelder inntreden i førsteprioritets legalpanterett etter panteloven § 6-4 (4). Tinglysing av dokumentet utløser ikke tinglysingsgebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing m.v. § 4 første ledd nr. 3.

Problemstilling nr. 3

Hva er vilkårene for å anmerke påstand om ombytte av prioritet der et nytt pantedokument skal avløse ett eller flere tidligere tinglyste pantedokumenter?

Tinglysingsmyndigheten tar ikke stilling til prioriteten til en heftelse. På visse vilkår kan vi imidlertid anmerke påstand om ombytte av prioritet. Hvorvidt en panterett får dekning etter den påståtte prioriteten er det domstolene som må ta stilling til ved et eventuelt tvangssalg.

Vilkårene for å tinglyse påstand om ombytte av prioritet følger av borettslagsloven § 6-10. Bestemmelsen er kodifisering av ulovfestet rett,

og vilkårene er derfor de samme for fast eiendom og borettslagsandeler. Dette følger av forarbeidene.

De tre vilkårene som må være oppfylt er:

1. Det nye pantedokumentet kan ikke ha høyere pålydende enn det eller de som det blir påstått ombyttet med.
2. Det nye pantedokumentet må tinglyses senest samtidig med at det eller de pantedokumentene det blir ombyttet med blir slettet. Dette betyr at sletting av det opprinnelige pantedokumentet ikke kan ha skjedd i forkant av at ombyttet skal tinglyses
3. Det nye pantedokumentet må inneholde en erklæring fra pantsetteren om at panteretten skal tre inn i prioriteten til en tidligere tinglyst panterett.

Alle tre vilkår må være oppfylt for at påstanden om ombytte av prioritet blir anmerket i grunnboken.

Problemstilling nr. 4

Kan man få tinglyst en transport av et elektronisk tinglyst pantedokument, til tross for at det av grunnboken fremkommer at pantefordringen er «uomsettelig»?

Ja, at det av grunnboken fremkommer «uomsettelig», hindrer ikke at slik transportpåtegning kan tinglyses. Transportpåtegningen må påføres et papirdokument. Den tinglyste pantefordring må entydig identifiseres, med tinglysingsdato og dokumentnummer. Transportpåtegningen må på vanlig måte underskrives av den i grunnboken legitimerede panthaver. Det påløper vanlig tinglysingsgebyr.

Problemstilling nr. 5

Kan man tinglyse panteforhøyelse eller panteutvidelse ved å påtegne det opprinnelig tinglyste pantedokumentet?

Nei. Dersom en panterett skal utvides til å sikre et høyere beløp, eller til å hefte i flere eiendommer, vil forhøyelsen eller utvidelsen i realiteten innebære et nytt rettserverv. Forhøyelsen eller utvidelsen får rettsvern fra tinglysingstidspunktet, jf. tinglysingsloven § 20, og vil prioritetsmessig være uten kobling til eventuell tidligere tinglyst panterett.

For å sikre rettsvern for et høyere beløp, eller utvidelse til nye eiendommer, må det tinglyses nytt pantedokument, jf. tinglysingsforskriften § 2.

8 HEFTELSE

8.1 Enkeltspørsmål om ulike heftelser

Problemstilling nr. 1

I interesseforeninger/ huseierforeninger/ sameier har man ofte bestemmelser om pliktig medlemskap i velforening/interesselag med mer. Klausulen er gjerne inntatt i skjøtets pkt. 6 ved første gangs overskjøting av nyoppført bolig. Er klausulen gjenstand for tinglysing?

Først, for å avgrense mot eierseksjoner: I eierseksjonssameier er panterett som følge av mislighold i anledning sameieforholdet unødvendig å tinglyse. Det følger direkte av eierseksjonsloven § 31 at det er lovfestet panterett for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. (Lovfestet panterett kalles også legalpant). Dette legalpant tinglyses ikke. Det opplyses i så fall på attesten der stampelet settes at dette ikke er tinglyst. Men dersom det vedtas mer omfattende panterett, kan dette tinglyses, jf. eierseksjonsloven § 31 tredje ledd. En slik begjæring må vi da ta til følge som pengeheftelse.

Utenom eierseksjonsforhold kan det stå eksempelvis "pliktig medlemskap i huseierforening" eller lignende. Medlemskapet er knyttet opp til det å eie/feste eiendom. Det kan være vedtekter med bestemmelse om brøyteplikt, hvilke farger som skal brukes på husvegger osv. Av og til er det knyttet et pengebeløp til forpliktelsen.

Bestemmelse om pliktig medlemskap kan tinglyses jf. tinglysingsloven § 12.

Problemstilling nr. 2

Registrering av avtaler og overenskomster fra kraftselskaper vedrørende kabelanlegg, kraftledninger og nettstasjoner.

Disse avtalene kan registreres som rettighet for kraftselskapet på den faste eiendommen. Slike rettigheter kan også pantsettes. Merk at tinglysing av slike avtaler kan medføre matrikuleringsplikt, se kapittel 14.4.

Problemstilling nr. 3

Hva skal tinglysingsmyndigheten kontrollere ved tinglysing av jakt- og fiskerettigheter?

Det følger av viltloven § 28 annet ledd og laks- og innlandsfiskeloven § 19 at jaktrett og fiskerett som hører til fast eiendom ikke kan skilles fra eiendommen for lengre tid enn 10 år om gangen, uten når jaktretten eller fiskeretten følger bruksrett til eiendommen.

Tinglysingsmyndigheten tolker bestemmelsen slik at det først må vurderes om rettigheten er knyttet til eiendomsretten til grunnen, eller om det gjelder en rettighet i fremmed eiendom (fiskeretten/jaktretten eies av en

annen enn grunneieren). Dersom rettigheten er knyttet til eiendomsretten til grunnen, vil rettigheten ikke kunne tinglyses dersom den er angitt å gjelde for lengre tid enn 10 år. Hensynet bak disse bestemmelsene er å sikre eiendommens verdi og grunnlaget for varige inntekter fra jakt- eller fiskeretten. En vurdering av om hvorvidt rettigheten som skal tinglyses vil kunne være i strid med dette hensynet, vil være en materiellrettslig vurdering, som ligger utenfor det tinglysingsmyndigheten kan ta stilling til. Dette innebærer at rettigheter som er knyttet til eiendomsretten til grunnen ikke kan tinglyses for lengre tid enn 10 år, uavhengig av omfanget av rettigheten.

Annerledes stiller det seg dersom jakt- eller fiskeretten allerede er skilt fra eiendommen, og utgjør en rettighet i fremmed eiendom, altså at jakt- eller fiskeretten eies av en annen enn grunneieren (mest aktuelt for fiskeretter). En ren transport av jakt- eller fiskerettighet som ligger til en eiendom, som en realservitutt på en annen eiendom, vil kunne tinglyses selv om rettigheten strekker seg for lengre tid enn 10 år. I disse tilfellene kan det imidlertid tenkes at det kreves avklaring av konsesjon etter konsesjonsloven § 3, og avklaring av forbudet mot deling i jordlova § 12.

8.2 Urådigheter

Problemstilling nr. 1

Hvordan skal man fortolke urådighetsklausuler hvor det fremgår at eiendommen ikke kan selges uten samtykke/godkjennelse av NN? Gjelder begrensningen også for pantsettelse?

Innledning

En urådighetserklæring kan som hovedregel utformes til å gjelde spesifikke rettshandler, typisk salg og pantsettelse. Alle andre rettshandler kan da tinglyses uten krav til samtykke fra rettighetshaveren.

Dersom urådighetserklæringen kun krever samtykke ved salg, vil imidlertid panteloven § 1-3 komme til anvendelse. Bestemmelsen sier at når en rett ikke kan avhendes, eller bare kan avhendes på visse vilkår, gjelder samme begrensning med hensyn til adgangen til å pantsette retten.

Utgangspunktet er altså at dersom samtykke må innhentes ved salg av eiendommen, gjelder dette også dersom eiendommen skal pantsettes. Andre rettigheter, som servitutter og avtaler, kan tinglyses uten samtykke.

I mange tilfeller kan det i grunnboken være innført enten at "samtykke" eller "godkjennelse" er nødvendig for å selge eiendommen. I slike tilfeller kan en slik registrering ha skjedd bevisst fordi det er forskjell mellom begrepene "samtykke" og "godkjennelse". Imidlertid kan det også være at man under registreringen har valgt de to begrepene tilfeldig, uten å tenke på at de har forskjellig betydning.

Eierseksjoner

I et eierseksjonssameie kan det være bestemt i vedtektene visse begrensninger i den enkelte sameiers rettslige rådighet, typisk at styret skal godkjenne nye eiere ved salg av seksjoner. Dette følger av eierseksjonsloven § 24 tredje ledd. En slik vedtektsfestet rådighetsbegrensning vil ofte være tinglyst sammen med seksjoneringsbegjæringen, og da gjerne kodet som urådighet i grunnboken. Dersom det er tinglyst en slik urådighet til fordel for sameiestyret, må vi ved overdragelse av seksjoner i sameiet ha samtykke fra sameiestyret i samsvar med alminnelige signaturbestemmelser. Samtykke fra daglig leder og/eller prokurist kan også godtas. Etter fast praksis er det imidlertid lagt til grunn at slike urådigheter ikke er til hinder for pantsettelse.

Festetomter

Utgangspunktet i tomtfesteloven § 17 er at festeren fritt kan overdra festeretten, og dermed selge bygningen som står oppført på tomten med tilhørende festekontrakt til hvem han vil. Det kan imidlertid avtales i festekontrakten at bortfester skal samtykke til overføring. Bortfester kan bare nekte å samtykke til overføringen dersom det foreligger «saklig grunn». Det skal i realiteten mye til.

I henhold til panteloven § 1-3 annet ledd er det slik at det som ikke kan omsettes fritt, heller ikke kan pantsettes fritt.

Tomtefesteloven § 18 har en egen bestemmelse om pantsettelse. Utgangspunktet er at festeren har rett til å pantsette festeretten og de bygningene festeren har på tomten, så langt ikke annet følger av lovbestemmelser eller avtale om avgrensning i retten til overføring.

Slik tinglygingsmyndigheten ser det innebærer ikke kravet til samtykke til overdragelse av festeretten fra grunneier i tomtefesteloven § 17 et salgsforbud, eller begrensninger i omsetningsadgangen, og det stanser dermed ikke pantsettelsesadgangen. Fester har derfor anledning til å pantsette festeretten uten samtykke fra grunneier, til tross for tinglyst urådighet på eiendommen.

Andre tilfeller

I andre tilfeller må man være varsom med å fortolke urådigheten på annen måte enn hva som fremkommer av ordlyden i det tinglyste dokument. Som regel skal tinglysingen ikke begi seg inn på en fortolkning, men overlate til rekvirent å bringe klarhet i forholdet. Dette innebærer at tinglyst krav til "samtykke" ved salg/overskjøting i utgangspunktet også utløser krav til samtykke ved pantsettelse, jf. panteloven § 1-3.

Problemstilling nr. 2

Hvordan bør samtykke til tinglysing utformes når det er tinglyst en urådighet?

For å tinglyse en frivillig disposisjon på en eiendom eller borettslagsandel hvor det er tinglyst en urådighet må det være gitt samtykke fra rettighetshaver til urådigheten.

Vurderingen av om samtykke er gitt beror på en skjønnsmessig bevisvurdering, jf. tinglygingsloven § 7 fjerde ledd, og utgangspunktet er at samtykket må være utformet på en slik måte at det er utvilsomt at samtykket gjelder det innsendte dokumentet/rettsstiftelsen.

For å sikre en effektiv tinglygingsprosess foretrekker vi at rettighetshaver gir samtykket, med stempel og signatur, direkte på dokumentet som skal tinglyses.

I tilfeller der det er upraktisk eller vanskelig å gi samtykke direkte på dokumentet, kan rettighetshaver utforme samtykket i en egen erklæring. Det må da gå tydelig frem av erklæringen at samtykket gjelder tinglysing av det aktuelle dokumentet på den aktuelle eiendommen/borettslagsandelen.

Hvis erklæringen ikke sendes i original må den bekreftes rett kopi. Personer listet opp i tinglygingsforskriften § 3 tredje ledd bokstav a. - i., samt ansatte hos meglerkontorene, banker, kommunen og staten, kan bekrefte at erklæringen er lagt frem i rett kopi.

Problemstilling nr. 3

Skal rettighetshaver til tinglyst urådighet samtykke ved tinglysing av hjemmelsendring som følge av fisjon, fusjon eller omdanning?

Tinglysing av hjemmelsendringer som følge av omorganisering som bygger på selskapsrettslige kontinuitetsbetrakninger, jf. Justisdepartementets rundskriv G-06/2005, regnes ikke som hjemmelsovergang etter tinglysingsregelverket, og vi krever ikke samtykke i slike tilfeller.

Hjemmelsoverføringer som følge av omdanninger som utelukkende bygger på skattemessig kontinuitet, og dermed får fritak for dokumentavgift etter Stortingets vedtak om dokumentavgift § 2 første ledd bokstav k, regnes derimot som ordinære hjemmelsoverføringer. Rettighetshaver til tinglyst urådighet må samtykke på vanlig måte ved tinglysing av slik hjemmelsovergang.

Se også kapittel 2.2 problemstilling nr. 3 om dokumentavgiftsfritaket.

8.3 Servitutter

Problemstilling nr. 1

Kan rettighetshaver til en servitutt, for eksempel en vegrett, tinglyse overføring av rettigheten til andre uten at hjemmelshaveren på tjenende eiendom har samtykket?

En tinglyst servitutt vil være ekstrahert i grunnboken på tjenende eiendoms grunnboksblad, det vil si på den eiendommen der rettigheten utøves. Forholdet mellom partene er regulert i lov om særlege råderettar over framand eigedom (servituttloven) av 29. nov 1968. Rettighetshaveren har som utgangspunkt en vid rett til å avhende hele eller deler av rettigheten, så lenge det ikke medfører økning av belastningen for tjenende eiendom, jf. servituttloven § 9.

Tinglysingsmyndigheten utøver en formalkontroll om vilkårene for tinglysing er oppfylte, og skal i liten grad kontrollere det underliggende materielle rettsforholdet mellom partene. Ved overføring av servitutter legger vi til grunn at rettighetshaveren kan overføre hele eller deler av rettigheten uten at vi kontrollerer vilkårene etter servituttloven § 9. Samtykke fra hjemmelshaver til tjenende eiendom er derfor ikke nødvendig.

Problemstilling nr. 2

Hva krever vi for å kunne tinglyse endringer eller slettinger av rettigheter som er inntatt i tinglyste jordskifterettsbøker og andre rettsbøker når de enkelte rettighetene ikke er anmerket særskilt i grunnboken?

Når noen ønsker å endre eller slette de enkelte rettighetene, krever vi at den som sender endrings- eller slettelsesdokument til tinglysing legger ved nødvendig dokumentasjon for at det er gitt en rettighet. Dette kan gjøres ved at det legges ved en kopi av forsiden av den tinglyste rettsboken og den delen av rettsboken der rettigheten er beskrevet. I tillegg krever vi at rettigheten blir tydelig avmerket slik at det er utvilsomt hva som skal endres/slettes.

9 SLETTING

9.1 Sletting etter begjæring

Problemstilling nr. 1

Hva kreves av dokumentasjon for å slette et pantedokument etter tinglysingsloven § 32?

Etter lovendringen som trådte i kraft 18.04.2017 er det hensiktsmessig å dele pantedokumentene i to kategorier:

- Kategori 1: De såkalte «enkle» pantedokumentene. Dette er pantedokumenter uten skylderklæring. De aller fleste pantedokumenter i dag er i denne kategorien.
- Kategori 2: Pantedokumentene som følger reglene for omsetningsgjeldsbrev. Dette er pantedokumenter med skylderklæring. Disse pantedokumentene er sjeldne å se i dag. Inn under denne kategorien faller også panterett som er knyttet til innløsningspapir som ikke er omsetningsgjeldsbrev. Sistnevnte eksisterer knapt i dag.

Sletting av pantedokumenter i kategori 1 kan skje på løs erklæring, uansett hvem som er rettighetshaver/panthaver og uansett når og hvordan dokumentet er tinglyst.

Sletting av pantedokumenter i kategori 2 skal som hovedregel skje ved innlevering av originaldokumentet med påtegning om sletting. Følgende rettighetshavere kan imidlertid også her slette på løs erklæring:

- en bank som har konsesjon som bank etter [finansforetaksloven § 2-7](#)
- en bank med filial i Norge og hovedsete i en annen EØS-stat som har rett til å drive virksomhet som bank i Norge etter [finansforetaksloven § 5-2](#)
- en institusjon som nevnt i [finansforetaksloven § 1-6 første ledd](#)

I tillegg vil regelen om løs erklæring i kategori 1 også gjelde for kategori 2 hvis det i dokumentet uttrykkelig «er tatt forbehold om om at det ikke kan overdras», jf. tinglysingsloven § 32 andre ledd andre punktum.

Problemstilling nr. 2

Hvilken dokumentasjon skal sendes inn for å slette en personlig rettighet når rettighetshaveren er død?

Hovedregelen ved sletting av rettigheter er at rettighetshaveren signerer en slettebegjæring. Når rettighetshaveren er død er dette ikke mulig, og for de personlige rettighetene er det da tilstrekkelig at en tredjeperson sender en slettebegjæring til Tinglysingen, og begjærer rettigheten slettet. Det er ikke nødvendig å dokumentere selve dødsfallet med utskrift fra

folkeregisteret, dødsfallsmelding eller lignende. Dette kan vi selv kontrollere mot folkeregisteret.

Denne slettemåten vil bare kunne benyttes ved de personlige og ikke-overførbare rettighetene, typisk føderåd og boretter. Dersom vi er i tvil om hvordan rettigheten er å forstå kan det være aktuelt å kreve dokumentasjon på at rettigheten er personlig og ikke-overførbart, for eksempel ved kopi av stiftelsesgrunnlaget.

Vurderingstemaet ved sletting uten rettighetshavers samtykke er om heftelsen "åpenbart er opphørt" etter tinglysningsloven § 31 andre ledd. I rettspraksis og teori er det lagt til grunn at vilkåret "åpenbart" skal tolkes strengt (se for eksempel Tinglysing av Berg og Bråthen-Otterbech (2009) s. 362 flg. og Borgarting lagmannsretts avgjørelse i LB-2010-183375). Dersom heftelsen gjelder en forkjøpsrett som skal sikre at en eiendom holdes i familien eller rett til utskilt tomt, vil det fort bli spørsmål om rettigheten er ment å gå i arv. Vi må da kreve at arvingene samtykker til slettingen.

I noen tilfeller er rettighetshavere ikke identifisert med fødselsnummer i grunnboken. I slike tilfeller kan det også være aktuelt å kreve dokumentasjon på at personen som er død virkelig er den rettighetshaveren som grunnboken utpeker.

Problemstilling nr. 3

Hvordan kan man slette bestemmelse om årlig erstatning, fastsatt i ekspropriasjonsskjønn etter vassdragsreguleringsloven og vannressursloven?

Ved ekspropriasjon til arealer til vassdragsregulering, vil det ved skjønn bli fastsatt en årlig erstatning til grunneier, jf. vassdragsreguleringsloven § 30 femte ledd og vannressursloven § 51 fjerde ledd. Avgjørelsen skal tinglyses, og blir anmerket på eiendommene som blir tilkjent årlig erstatning, jf. oteigningslova § 22. Årlig erstatning som fastsettes etter vassdragsreguleringsloven kan ikke særskilt overdras, pantsettes eller gjøres til gjenstand for arrest eller utlegg, jf. vassdragsreguleringsloven § 30 syvende ledd.

Det kan senere bli aktuelt å innløse den årlige erstatningen til et engangsbeløp etter vassdragsreguleringsloven § 30 sjette ledd og vannressursloven § 51 femte ledd. Også en slik innløsning skal tinglyses, ved at anmerkningen om årlig erstatning blir slettet fra eiendommens grunnboksblad.

En ryddig måte å tinglyse en slik innløsning er at grunneier utformer en erklæring. Erklæringen kan f.eks. lyde:

"ERKLÆRING

Som hjemmelshaver til gnr, bnr i kommune, bekrefter jeg at det er gjort avtale med Statkraft Energi AS om den årlige erstatningen fastsatt i skjønn av, takstnr., skal løses inn med et engangsbeløp.

Krav til den ovenfor nevnte erstatningen, som er tinglyst på grunnbokbladet til eiendommen, kan derfor slettes."

Det er ikke nødvendig å legge ved det opprinnelig tinglyste skjønnet ved en slik innløsning. Innløsningen vil bli ført i grunnboken som en gebyrfri sletting av bestemmelsen om årlig erstatning. Eventuelt andre ekstraherte elementer fra ekspropriasjonsskjønnet vil bli stående.

Når det gjelder endringer eller slettinger av rettigheter som er inntatt i andre tinglyste rettsbøker, må disse vurderes i forhold til tinglysingsloven § 12, og eventuelt tinglyses som en påtegning med ordinær gebyrberegning. Se kapittel 8.3 problemstilling nr. 2.

Problemstilling nr. 4

Kan en urådighetserklæring som er tinglyst som en del av et pantedokument slettes på løs erklæring?

Ja, dersom det bare er urådighetserklæringen som skal slettes, er det tilstrekkelig å sende en egen sletteerklæring til tinglysing. Det er bare når panteretten skal slettes at det kan være krav om at originalt pantedokument sendes inn, se kapittel 9.1 problemstilling nr. 1.

Problemstilling nr. 5

Utleddsforretning tinglyst senere enn tre måneder før fristdagen har ingen rettsvirkning overfor skyldnerens konkursbo. Kan slike utlegg slettes på begjæring fra bostyrer?

Ja, det følger av dekningsloven § 5-8 første ledd at slike utlegg ikke har rettsvirkning overfor boet. Når bostyrer begjærer utlegget slettet, legger vi samtidig til grunn at bostyrer inntar for at eiendelen ikke senere abandoneres eller at utleggets behov for rettsvern vil aktualiseres på annen måte under den videre bobehandlingen. De kan derfor slettes som åpenbart opphørt etter tinglysingsloven § 31.

Tremånedersfristen regnes fra tinglysingstidspunktet, og selve fristdagen regnes ikke med. Dette følger av rettspraksis.

9.2 Sletting ex officio

Problemstilling nr. 1

Når kan fremgangsmåten for sletting hjemlet i tinglysingsloven § 31 benyttes?

Ex officio betyr "av eget initiativ".

Sletting ex officio kan således oversettes som sletting av eget tiltak, og er hjemlet i tinglysingsloven § 31.

Virkningen av tinglysing, etablering av rettsvern, som nevnt i §§ 20-23, faller bort når visse frister utløper. Det er således bare det særlige rettsvern som tinglysingen gir som faller bort, heftelsene i seg selv kan fremdeles bestå. Om heftelsen faller bort vil avhenge av de alminnelige foreldelsesreglene, og er ikke et forhold tinglysingsmyndigheten skal kontrollere da foreldelsesfristene og tinglysingsfristene løper hver for seg.

Det er viktig å være klar over at virkningen av tinglysingen faller bort i det øyeblikk fristen utløper, uten hensyn til at heftelsen faktisk er slettet fra grunnboken.

Etter tingl. § 31 første ledd kan en heftelse slettes ex officio når virkningen av tinglysingen er falt bort. Tidspunktet for når virkningen skal sies å ha falt bort er hjemlet i tinglysingsloven §§ 28-30.

§§ 28-31 handler om de tilfeller da en slettelse finner sted uten noen tinglysing av beviset, mens den ordinære slettebestemmelsen i § 32 handler om det tilfelle da det tinglyses bevis for at en heftelse er bortfalt (avlysing).

Tinglysingsloven § 28 første ledd – 30 års fristen

Denne bestemmelsen gjelder heftelser som ikke skal hvile på eiendommen for alltid. Bestemmelsen gjelder i utgangspunktet alle heftelser, men er mest praktisk for pantedokumenter.

Stiftelsesgrunnlaget vil være avgjørende for om en heftelse skal hvile på eiendommen for alltid. Servitutter og festerett som ikke er tidsbestemt kan som regel ikke slettes etter tinglysingsloven § 28, da de normalt er ment å hvile på eiendommen for alltid såfremt ikke noe annet fremgår.

Foreldelse etter 30-års regelen forhindres ved at heftelsen blir tinglyst på ny innen fristens utløp. Begjæring om retinglysing må være tinglyst før fristens utløp, og utgangspunktet er da at heftelsen beholder samme prioritet som opprinnelig tinglyst dokument, med påtegning om retinglysing. En ny 30-års frist begynner å løpe. Dersom begjæringen om retinglysing kommer inn etter fristens utløp, mister det som utgangspunkt sin opprinnelige prioritet, og får prioritet fra retinglysingstidspunktet.

Det betyr at dersom en heftelse som ikke er ment å hvile på eiendommen for alltid er tinglyst for over 30 år siden, og ikke retinglyst innen 30-års fristen, kan den slettes fra eiendommen ex officio.

I tinglygingsloven § 28 tredje ledd bestemmes det at tinglysing av påtegning på tidligere tinglyst dokument ikke avbryter fristen etter første ledd, med mindre påtegningen inneholder en uttrykkelig gjentakelse av rettsstiftelsen, da avbrytes fristen. Praktisk vil dette si at for eksempel påtegning om forhøyelse av pantekravet og panteutvidelser avbryter 30-års fristen. Påtegning om prioritetsvikelse, nedkvitteringer og pantefrafall avbryter derimot ikke 30-års fristen.

Det må imidlertid påpekes at pantedokumenter for eksempelvis Landkreditt, Husbanken og liknende panthavere vanligvis har lenger løpetid enn 30 år, og da kan de ikke slettes etter § 28 1. ledd. Det samme gjelder for innskuddsobligasjoner så lenge det eksisterer et leieforhold knyttet til pantedokumentet.

Tinglygingsloven § 29 første ledd – Dokument som lyder på bestemt tid eller noens levetid

Dersom et dokument lyder for en bestemt tid eller på noens levetid, gjelder ikke 30-års fristen i § 28.

Dersom for eksempel en leiekontrakt lyder på 25 års varighet, kan denne slettes etter tingl. § 31 andre ledd ("åpenbart opphørt") når tiden er utløpt selv om det ikke har gått 30 år. Forutsetter da selvfølgelig at det ikke er rom for forlengelse eller liknende i selve dokumentet. Dokumentet bør derfor sjekkes i pantebok.

Dersom et dokument lyder på noens levetid, for eksempel en borett, kan dette slettes når det godtgjøres at vedkommende er død.

Tinglygingsloven § 29 andre ledd – Minstetid fastsatt

Denne bestemmelsen innebærer en utvidelse i forhold til 30-års regelen som er hjemlet i § 28, og gjelder i de tilfeller hvor heftelsen ikke skal hvile på eiendommen for alltid, men det er fastsatt en minstetid for dokumentets gyldighet. For eksempel, en leiekontrakt på 10 år gir rett til fornyelse.

Heftelsen kan da slettes 3 år etter utløpet av minstetiden, men aldri før det har gått 30 år.

For eksempel, er minstetiden 10 år, kan dokumentet ikke slettes før det er gått 30 år.

Er minstetiden 35 år, kan dokumentet ikke slettes før det er gått 38 år.

Bestemmelsen får bare selvstendig betydning i forhold til § 28 for dokumenter hvor minstetiden er mer enn 27 år. Da går man over 30-års fristen.

Tinglygingsloven § 29 tredje ledd – Særbestemmelse om pantedokumenter

Det kan forekomme bestemmelser om forfallstid i pantedokumenter. Pantedokumenter med bestemt forfallstid i dokumentet kan slettes når det er gått 5 år etter den tinglyste forfallstid, men aldri før det er gått 30 år. Blir typisk gjeldene for pantelån til Landbruksbanken, Husbanken og liknende, da disse har en løpetid som vanligvis er lenger enn 30 år, vanligvis 30-45 år. Obligasjonene kan altså slettes når det er gått 35-50 år siden tinglysingen, avhengig av løpetiden.

Tinglysingsloven § 30 – Utleddsforretninger

Utleddsforretninger og skifteutlegg kan slettes ex officio 5 år etter tinglysingen. Foreldelsesfristen avbrytes ved fornyet tinglysing innen fristen.

Tinglysingsloven § 31 andre ledd – "Åpenbart opphørt"

Sletting etter § 31 andre ledd tar sikte på helt klare tilfeller hvor selve heftelsen er bortfalt.

Etter rettspraksis er vilkåret "åpenbart" tolket strengt. Det kreves overveiende sannsynlighet for at heftelsen er opphørt. Dersom det er tvil om retten er bortfalt, kan den ikke slettes etter § 31 andre ledd. Registerfører skal ikke ta stilling til vanskelige tolkingsspørsmål.

Problemstilling nr. 2**Kan urådigheter med forankring i de gamle jordlovene av 1928 og 1955 slettes ex officio som "åpenbart opphørt" etter tinglysingsloven § 31 andre ledd?**

Urådighetene det er snakk om er typisk registrert i grunnboken som for eksempel "Innskrenkning i eierrådighet iht. jordloven".

Rådighetsbegrensningene etter 1955-loven var av midlertidig karakter, og hadde maksimal varighet på 20 år. Kapittel 12 i loven ble opphevet i 1984, og alle rådighetsbegrensninger er derfor falt bort i dag.

Urådigheter etter 1928-loven falt bort 1. januar 1976, jf. den nå opphevede jordloven (1955) § 47.

Virkingen av urådighetene med bakgrunn i de gamle jordlovene av 1928 og 1955 er i dag åpenbart opphørt, og kan i utgangspunktet slettes av tinglysingsmyndigheten av eget tiltak.

De senere årene har tinglysingsmyndigheten imidlertid jobbet kontinuerlig med å heve kvaliteten på data i grunnboken. I forbindelse med dette arbeidet har vi gjennomgått alle urådigheter som er registrert i grunnboken med fritekst: «Innskrenkning i eierrådighet iht. jordloven», samt sammenlignbare typetilfeller, og slettet de heftelsene som kan slettes av eget tiltak jf. tinglysingsloven § 31 andre ledd. Heftelsene som står igjen, er gjerne ikke rene rådighetsbegrensninger etter jordlovene av 1928 og 1955. Vi kan dermed ikke slette disse eget tiltak, uten ytterligere saksbehandling. Det kan enten være reelle urådigheter eller det kan være annet innhold i stiftelsesdokumentet som skal eller må bestå.

Dersom du mener at urådigheten skal slettes fra grunnboken, må du sende inn en slettebegjæring hvor du beskriver hvilke heftelser i dokumentet som skal slettes. Dersom det fremkommer andre rettigheter eller bestemmelser i dokumentet som skal bestå tinglyst, må dette spesifiseres i slettebegjæringen.

Problemstilling nr. 3

Kan en forkjøpsrett eller annen løsningsrett som er utløpt på lengstetid etter lov om løysingsrettar § 6 jf. § 23 slettes ex officio etter 1. juli 2015?

En løsningsrett, herunder en forkjøpsrett, kan ikke gjelde for mer enn 25 år. Dette følger av lov om løysingsrettar § 6. Bestemmelsen er preseptorisk (ufravikelig), og gjelder for alle avtalebasert løsningsretter som er avtalt etter loven trådte i kraft 1. juli 1995. Bestemmelsen om lengstetid gjelder også for tidligere avtalte løsningsretter, men da slik at lengstetiden tidligst utløper 20 år etter lovens ikrafttredelse, det vil si tidligst 1. juli 2015. Dette følger av overgangsbestemmelsen i lovens § 23.

Vurderingen av om løsningsretten kan slettes vil bygge på vilkåret om den "åpenbart er opphørt" etter tinglysingsloven § 31 andre ledd. Se problemstilling nr. 1 siste avsnitt. Når en løsningsrett er materielt utløpt etter lengstetidsbestemmelsen i lov om løysingsrettar § 6, vil den kunne slettes som åpenbart opphørt.

På grunn av de strenge vilkårene for sletting av eget tiltak må vi likevel gjøre en vurdering av om løsningsretten etter sin art faller inn under lengstetidsbestemmelsen. Merk at bestemmelsen om lengstetid ikke gjelder for løsningsrett som ligger til en annen eiendom, når retten gjelder grunn som er utskilt fra eiendommen som har rettigheten, eller som er egnet til å slås sammen med den, jf. lovens § 6 andre ledd bokstav a. Loven gjelder heller ikke for lovbestemte løsningsretter, jf. § 1 tredje ledd.

Gjelder tilsvarende for en løsningsrett som for eksempel er inntatt i en festekontrakt?

Lov om løysingsrettar gjelder også for løsningsretter til sameieparter i eiendom, eierseksjoner, tomtefesterett og særlig råderett over eiendom, jf. §1 andre ledd. Lengstetidsbestemmelsen i lovens § 6 er ufravikelig og vil gjelde uavhengig av dokumenttype. Slettevurderingen vil derfor være den samme også for løsningsretter i festeforhold.

Problemstilling nr. 4

Kan en forkjøpsrett slettes ex officio dersom en eiendom er solgt og det er tinglyst skjøte til nye hjemmelshavere for mer enn seks måneder siden, jf. lov om løysingsrettar § 12?

En forkjøpsrett må etter lovens hovedregel gjøres gjeldende innen seks måneder etter at forkjøpsrettshaveren fikk eller burde skaffet seg kunnskap om de rettsforhold som utløser forkjøpsretten, jf. lov om løysingsrettar § 12. Bestemmelsen er deklarasorisk, det vil si at det er mulig å avtale avvikende frister og betingelser for forkjøpsretten.

Vurderingen av om fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er utløpt, enten etter lovens regler eller avtalefestede vilkår, blir en konkret bevisvurdering og tolkning som går lenger enn det tinglysingsmyndigheten kan behandle. Og på grunn av den strenge tolkningen av vilkåret "åpenbart opphørt" i tinglysingsloven § 31 andre ledd, vil vi ikke kunne

slette forkjøpsretten bare på grunnlag av at skjøtet er tinglyst for mer enn seks måneder siden.

I slike tilfeller kan forkjøpsretten bare slettes med samtykke fra rettighetshaver, eller at det tinglyses bevis for at heftelsen er falt bort, jf. tinglysingsloven § 32 første ledd.

Problemstilling nr. 5

Kan en næringsleiekontrakt med påheftede panteretter slettes ex officio når leiekontrakten er utløpt?

Utgangspunktet for vurderingen er om leiekontrakten i seg selv er utløpt. Dette må kontrolleres mot kontraktens bestemmelser, og eventuelle bestemmelser om rett til forlengelse. Vurderingen vil normalt knytte seg mot vilkåret «åpenbart opphørt» etter tinglysingsloven § 31 andre ledd, og krever overveiende sannsynlighet for at leieforholdet er opphørt. Leietakers samtykke til sletting vil styrke vurderingen.

Dersom leiekontrakten åpenbart er utløpt, er spørsmålet om påheftede panteretter kan slettes, uten panthavers samtykke. Det følger av rettspraksis at når leiekontrakten åpenbart er opphørt, vil panteretter i leiekontrakten være gjenstandsløse og dermed også åpenbart opphørte, LE-1995-202. Panterettene kan da slettes etter tinglysingsloven § 31 andre ledd.

Denne praksisen gjelder for pantsatte næringsleiekontrakter for lokaler og bygg. Leie av grunn (tomtefeste) og boligleie er særskilt regulert, og kan ikke automatisk vurderes etter de samme kriteriene.

9.3 Sletting av særeiebestemmelse

Problemstilling nr. 1

Hvordan kan man få slettet særeiebestemmelse inntatt i testament eller skjøte?

Giver eller arvelater kan slette vilkåret om særeie som han selv har påheftet eiendommen, jf tinglysingsloven § 32.

Hvis arvelater eller giver er død, er det mulig å søke Stiftelsestilsynet om å oppheve bestemmelsen, jf. stiftelsesloven § 55.

Problemstilling nr. 2

Hvordan slette ektepakter?

Ektepakter kan endres ved å opprette en ny ektepakt, jf. ekteskapsloven § 46 første ledd.

I de tilfeller hvor ekteparet ønsker at kun tinglysingen av ektepakten i grunnboken skal slettes, og ikke selve ektepakten, godtar vi at dette skjer på løs erklæring uten å forlange at det opprettes en ny ektepakt.

Ektepakter kan slettes når de har mistet sin rettsvirkning. Det vil si når ekteskapet er opphørt, enten ved skilsmisse eller ved dødsfall. Boet må i tillegg være oppgjort.

Slettingsbegjæring bør påføres den tinglyste ektepakten eller en kopi av denne. Begjæring om sletting i brevs form godtas også hvis ektepakten er godt nok identifisert, med partenes navn og fødselsnummer, og gjerne dagboknummer.

- Hvis partene er skilt må kopi av skilsmissebevillingen være vedlagt.
- Hvis ekteskapet er opphørt ved død, må kopi av dødsattest eller skifteattest være vedlagt.
- I begge tilfeller må vedkommende som ber om sletting bekrefte at boet er gjort opp.

Det er tilstrekkelig at en av partene sender slettingsbegjæring. Advokat som representerer den ene eller begge partene kan også be om sletting. Tilsvarende gjelder for en avdød ektefelles arvinger.

Hvis det er tinglyst flere ektepakter, må det skrives en slettingsbegjæring per ektepakt.

Bestemmelsene ovenfor gjelder tilsvarende for ektepakt inngått mellom registrerte partnere.

I tilfeller der partene aldri inngikk ekteskap må det vedlegges en utskrift/bekreftelse fra Folkeregisteret som viser at partene ikke har vært gift med hverandre.

10 RETTSAVGJØRELSE

10.1 Fastsettelsesdom eller fullbyrdelsesdom

Problemstilling nr. 1

Hvilke rettsavgjørelser skal tinglysingsmyndigheten akseptere som grunnlag for tinglysing av hjemmelsovergang, servitutter, slettinger med videre?

Tinglysingsmyndigheten godtar rettsavgjørelser fra alle rettsinstanser, også forliksrådet, som grunnlag for tinglysing nevnt ovenfor. En rettskraftig avgjørelse i forliksrådet har domsvirkning på vanlig måte.

Rettsavgjørelser kan være utformet på ulike måter. Spørsmålet om en avgjørelse kan tinglyses, og hvordan den eventuelt skal føres i grunnboken, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Følgende punkter er utgangspunkter for vurderingen.

Fastsettelsesdom

For å kunne overdra en eiendom på grunnlag av rettsavgjørelse, må vi ha med en fastsettelsesdom å gjøre. En typisk slutning i en slik avgjørelse vil for eksempel være "Peder Ås er eier av gnr. 1 bnr. 1 i Oslo kommune". Vi trenger da ikke skjøte, så fremt saksøkte er hjemmelshaver på den tid da tinglysing finner sted. Vi kan også i disse tilfellene se bort i fra kravet til hjemmelshavers samtykke inntatt i tinglysingsloven § 13.

En avgjørelse som slår fast at saksøker har rettigheter eller servitutter for eksempel etter en kjøpekontrakt kan også tinglyses på eiendommen, men da som en pengeheftelse eller servitutt

Fullbyrdelsesdom:

Motstykket til en fastsettelsesdom er fullbyrdelsesdom. En slik dom går ut på noe skal fullbyrdes, som for eksempel at det skal utstedes et skjøte.

Dersom dommens eneste fullbyrdelseselement er at det skal utstedes skjøte, vil tinglysingsmyndigheten legge til grunn at alle materielle vilkår for å bli eier er oppfylt. Dommen kan i slike tilfeller tinglyses som hjemmelsdokument selv om hjemmelshaver ikke har oppfylt sin plikt til å utstede skjøte. Dette følger av langvarig tinglysingspraksis, jf. avgjørelser inntatt i TGLA-1976-18 og TGLA-1985-33.

I andre tilfeller kan det være bestemt at visse vilkår skal være oppfylt før fullbyrdelsen skjer. For eksempel at en viss sum må betales til saksøkte eller liknende. Hvis det er avsagt en fullbyrdelsesdom og vilkårene for å bli eier ikke er oppfylt, er det sikker tinglysingspraksis at dommen *ikke* kan tinglyses. I disse tilfellene krever tinglysingsmyndigheten at det sendes inn et skjøte som er signert av hjemmelshaver, slik fullbyrdelsesdommen bestemmer.

Det gjøres imidlertid unntak for de tilfeller der det fremlegges bevis for at betingelsene i dommen er oppfylt. Austenå/Harbek/Solem skriver i sin "Tinglysingsloven med kommentarer" 9.utg. s. 127 at en fullbyrdelsesdom kan være grunnlaget for en hjemmelsovergang dersom det er bevist at

saksøker har oppfylt alle sine forpliktelser for å bli eier. Eksempel på dette er kvittering fra bank på at kjøpesummen er deponert.

Problemstilling nr. 2

Må rettsavgjørelser som ønskes tinglyst sendes inn i original?

Tinglysingsloven § 6 stiller krav til at dokumentet som ønskes tinglyst leveres inn til tinglysing i original. Hva gjelder rettsavgjørelser, vil vi imidlertid aldri oppleve å få disse innsendt til tinglysing i original. Tinglysingsmyndigheten godtar derfor i disse tilfellene at en bekreftet kopi sendes til tinglysing, så lenge avgjørelsen er rettskraftig. Bekreftelsen på at det er tatt rett kopi, og at avgjørelsen er rettskraftig, må gjøres av advokat eller retten som avsa avgjørelsen.

I de tilfeller rettsavgjørelsen går ut på å kjenne en avtale om hjemmelsovergang ugyldig, eller eiendommen/borettslagsandelen blir inndratt i en straffesak, vil vi enten bare få et oversendelsesbrev med vedlagt dom eller rettsforlik der vi blir bedt om å reversere overføringen, eller det følger med et skjøte der B overfører hjemmelen tilbake til A. Disse sakene vil bli rettet etter tinglysingsloven § 18. Se kapittel 1.2 om retting av grunnboken

Problemstilling nr. 3

I hvilke tilfeller må en rettsavgjørelse være rettskraftig for at den skal kunne tinglyses?

En rettsavgjørelse vil kunne tinglyses i grunnboken eller kraftledningsregisteret dersom den har et innhold som faller inn under tinglysingsloven § 12, borettslagsloven § 6-2 eller kraftledningsregisterloven § 7.

Den aktuelle hjemmelshaver må være part i saken. Unntaksvis kan det tenkes at en rettsavgjørelse vil kunne tinglyses på et formuesgode der ingen av sakens parter har grunnbokshjemmel. Ett slikt tilfelle kan tenkes være at en tidligere hjemmelshaver er død og at vedkommende var part i en sak, mens grunnbokshjemmelen etter dødsfallet er blitt overført til avdødes arving(er). TGLA-1980-18 kan tenkes støtte en slik forståelse.

Det følger av bl.a. rettspraksis at en rettsstiftelse kan tinglyses først når den er rettskraftig. En rettsstiftelse som vil kunne ankes, er følgelig ikke noen endelig rettsavgjørelse og vil derfor som utgangspunkt ikke kunne tinglyses. Tilsvarende gjelder når en rettsavgjørelse er rettidig anket, men ankeinstansen ennå ikke har tatt avgjørelse i saken, eller sistnevntes avgjørelse ikke er rettskraftig. Diverse unntak finnes.

Kartverket forholder seg til følgende føringer for når rettsavgjørelser kan tinglyses. Oppstillingen er ikke uttømmende:

- Dom fra forliksrådet
Tinglyses når det er dokumentert at dommen er rettskraftig.

- Rettsforlik
Tinglyses umiddelbart, selv om ankebehandling med annet resultat enn forliket unntaksvis kan tenkes.
- Beslutning om å gjennomføre tvangsdekning
Tinglyses umiddelbart, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-9 tredje ledd.
- Dom fra tingrett og lagmannsrett
Tinglyses når det er dokumentert at dommen er rettskraftig. Mortifikasjonsdom tinglyses umiddelbart.
- Dom fra Høyesterett
Tinglyses umiddelbart
- Midlertidig sikring (arrest / midlertidig forføyning)
Tinglyses umiddelbart, uavhengig av om avgjørelsen er fattet uten eller etter muntlig forhandling.
Tilsvarende gjelder ved rettens beslutning om beslag og heftelse etter straffeprosesslovens regler, kapittel 16 og 17.
- Kjennelse etter muntlig forhandling som opphever kjennelse om midlertidig sikring fattet uten muntlig forhandling
Tinglyses umiddelbart.
- Kjennelse om tinglysing av stevning etter tinglysingsloven § 19 eller borettslagsloven § 6-2
Tinglyses umiddelbart.
- Jordskifte
Dom fra jordskifteretten tinglyses når den er rettskraftig. Dersom jordskifteretten finner grunn til det, kan en jordskifteavgjørelse i visse tilfeller tinglyses før den er rettskraftig, jf. jordskifteloven § 6-31 andre ledd.

10.2 Jordskifte

Problemstilling nr. 1

Hva kan tinglyses i jordskiftesak?

Rettsutdragene skal tinglyses for å sikre rettsvern for det som er fastsatt i og med saken gjennom dom, rettsforlik, rettsfastsettende vedtak og regulerende vedtak, jf. jordskifteloven § 6-31.

Jordskifteretten kjenner saken best også med tanke på hvilke forhold som krever særskilt behandling ved tinglysing.

Hva skal ekstraheres i grunnboken?

Ved innsendelse av rettsutdrag skal det være vedlagt et oversendelsesbrev. Det skal fremgå av oversendelsesbrevet hva jordskifteretten mener skal ekstraheres særskilt utover "jordskifte" på grunnboksbladet, og det skal da være henvist til sidenummer i rettsutdraget. Det som skal ekstraheres må være innenfor tinglysingsloven § 12.

Det som typisk skal ekstraheres er:

- Opprettelse av nytt grunnboksblad (deling, eller registrering av umatrikulert grunn, herunder brukssameie)
- Heftelser (frafall, sletting og opprettelse)
- Hjemmelsovergang
- Sammenslåing
- Sletting av bruksnummer der samme areal er fradelt flere ganger

Tinglysingsmyndigheten vil ikke av eget tiltak gjennomgå rettsutdraget med tanke på å trekke ut bestemmelser for særskilt ekstrahering i grunnboken. Både oversendelsesbrevet og rettsutdraget blir tinglyst, og oppbevares i panteboken.

Heftelser

Enkelte ganger vil begjæring om frafall, sletting eller opprettelse av heftelse komme inn til tinglysing før jordskiftesaken er avsluttet. Det er ikke nødvendig med egen rettsbok i disse tilfellene, men det må fremgå av oversendelsen og dokumentet hva henvendelsen gjelder. Dersom det er tinglyst en urådighet på eiendommen, må jordskifteretten i det minste ha tatt stilling til denne. Se ellers kapittel 9 for nærmere informasjon om sletting av heftelser.

Hjemmelsovergang

Hjemmelsoverganger skal beskrives i rettsboka. Fødselsnummeret til overdrager og mottaker må oppgis, samt den ideelle andelen av eiendommen som overføres, jf. tinglysingsforskriften § 4a. I enkelte tilfeller kan hjemmelsoverganger bli sendt inn til tinglysing før saken er avsluttet. Det er da ikke nødvendig med rettsbok, men oversendelsesbrevet og dokumentet må inneholde de nødvendige opplysninger og referanser til saken.

Melding til tinglysing

Arealoverføring, oppretting, sammenslåing eller sletting av matrikkelenheter som ledd i sak for jordskifteretten, skal registreres i matrikkelen før tinglysing, jf. matrikkelforskriften § 47 tredje ledd. Det samme gjelder der det etableres rettigheter som er matrikuleringspliktige, jf. matrikkelloven § 6, matrikkelforskriften § 30, tinglysningsloven § 12 a.

Hvis rekvisit av matrikkelføringen er en annen enn den som er registrert som hjemmelshaver i grunnboken, kan vi godta dette som et ledd i jordskiftesaken. Retten må ta stilling til hvem som er ny hjemmelshaver til eiendommen og vi legger dette til grunn for hvem som kan rekvirere matrikkelføring. Det er ikke nødvendig at arvingene skal ha hjemmel til eiendommen før det blir foretatt for eksempel fradelinger.

Sammenslåing

Matrikkelloven § 18 og matrikkelforskriften § 43 gjelder også i jordskiftesaker. Det betyr at jordskiftedommeren må sørge for at vilkårene for sammenslåing er oppfylt. Se nærmere om sammenslåing i kapittel 14.3.

Tinglysningsgebyr

Alle hjemmelsoverganger, opprettelse av nye servitutter mv., som ledd i en jordskiftesak, er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 punkt 9.

Dokumentavgift

Ved tinglysing av hjemmelsovergang skal det betales dokumentavgift etter de alminnelige reglene for dokumentavgift.

Påberopes det fritak for dokumentavgift må dette komme klart frem i rettsutdragene sammen med henvisning til hjemmel for fritak. I oversendelsesbrevet må det vises til sidetall i rettsutdraget hvor dette blir beskrevet.

Ved offentlig jordskifte skal det beregnes dokumentavgift som ved oppløsning av sameie, jf. dokumentavgiftsloven § 7 femte ledd og avgiftsrundskriv for dokumentavgift pkt. 3.3 og 3.13.

Konsesjon

I oversendelsesbrevet vil det være henvist til sidetall i rettsutdraget hvor konsesjonsspørsmålet er behandlet. Konsesjonsspørsmålet kan også være redegjort for i selve oversendelsesbrevet. Det er ikke nødvendig å kreve egenerklæring om konsesjonsfrihet eller konsesjonsvedtak fremlagt.

Problemstilling nr. 2**Hvordan skal matrikkelrapporten "Melding til tinglysing" sendes inn i jordskiftesaker?**

I jordskiftesaker som krever flere registreringer i matrikkelen og grunnboken, som for eksempel fradeling, overskjøting og sammenslåing, vil fradelingen skje før rettsutdraget blir sendt til tinglysing.

Matrikkelrapporten "Melding til tinglysing" skal sendes til tinglysingen som et vedlegg til rettsutdraget. Det betyr at jordskifteretten vil få melding til

tinglysing fra kommunen, og at jordskifteretten må returnere meldingen til kommunen etter at den er tinglyst.

10.3 Beslutning om tvangssalg

Problemstilling nr. 1

Hvilke krav stilles til meddelelsen som sendes til tinglysing vedrørende rettens beslutning om å gjennomføre tvangsdekning etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-9?

Tvangsfullbyrdelsesloven § 11-9 tredje ledd bestemmer ikke hvordan meddelelsen skal se ut, om hele eller kun et utdrag av rettsboken skal sendes til tinglysing.

Tinglysingsmyndigheten finner det tilstrekkelig med kun et brev der saksnummeret fremkommer. Det er opp til retten hvordan de vil gjøre oss oppmerksom på forholdet.

Problemstilling nr. 2

Er det nødvendig med gjenpart til tinglysing av sletting av tvangssalg?

Ja, tinglysingsmyndigheten oppbevarer kopi av slettingen av tvangssalget, men ikke selve beslutningen om tvangssalg.

Problemstilling nr. 3

Skal tinglyste urådigheter slettes etter tinglysingsloven § 32 tredje ledd når det tinglyses tvangssalgsskjøte?

Ved tinglysing av tvangssalgsskjøte legger vi til grunn at alle rene pengeheftelser er falt bort, med mindre tvangssalgsskjøte sier at de skal bestå. Dette følger av tinglysingsloven § 32 tredje ledd, sammenholdt med reglene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-31 og § 11-33.

For heftelser som ikke er rene pengeheftelser, slik som leieretter, boretter og lignende, er utgangspunktet det motsatte. Disse heftelsene skal bestå, med mindre tvangssalgsskjøte opplyser om at de er gjort opp eller satt til side etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-21 andre ledd.

En urådighetserklæring er en heftelse som ikke er ren pengeheftelse, og skal derfor som klart utgangspunkt bli stående, med mindre tvangssalgsskjøtet opplyser om at den skal slettes. Et unntak gjelder for de såkalte "sikringsobligasjonene", det vil si panterett og urådighet tinglyst i samme pantedokument. Disse regnes i sin helhet som pengeheftelse, og både panterett og urådighet slettes samlet ved tvangssalgsskjøtet.

10.4 Mortifikasjonsdom

Problemstilling nr. 1

Som resultat av en mortifikasjonssak kan man stå overfor forskjellige utfall av saken.

Mortifisert etter mortifikasjonsloven § 1 annet ledd eller § 2

Det fremgår av mortifikasjonsloven § 12 annet ledd at dersom et tinglyst dokument om pant i fast eiendom mortifisert etter § 1 annet ledd eller § 2, skal det "strykast i grunnbok eller register." Tinglysingsmyndigheten skal i disse tilfellene slette dokumentet fra grunnboken. Dokumentet gjelder da ikke lenger, jf. mortifikasjonsloven § 10. Det kreves ikke at det i domsslutningen uttrykkelig skal opplyses at dokumentet skal slettes, idet dette direkte fremgår av loven.

Mortifisert etter mortifikasjonsloven § 1 første ledd

Dersom mortifikasjon er skjedd etter mortifikasjonsloven § 1 første ledd, skal, i følge § 12 første ledd, en autorisert kopi tjene som original istedenfor det bortkomne dokumentet. Dette skal fremgå av slutningen.

Dommen og den autoriserte kopien kan sendes til tinglysing for å få anmerket i grunnboken at det opprinnelige originaldokumentet er mortifisert, og at kopien tjener som ny original. Det er imidlertid ikke nødvendig å gjøre det umiddelbart. Tinglysingsmyndigheten vil uansett av eget tiltak anmerke at dokumentet er mortifisert første gang den autoriserte kopien kommer til tinglysing med for eksempel påtegning om nedkvittering, pantefrafall eller lignende.

10.5 Ekspropriasjon

Problemstilling nr. 1

Hvordan få overført hjemmel til ekspropriert eiendom?

Det eksproprierte areal må være matrikulert og melding til tinglysing må være tinglyst.

Hovedregelen er at ekspropriaten (den som blir fratatt eiendom) utsteder et skjøte til eksproprianten (den som får eiendom).

Hvis ekspropriaten ikke ønsker å utstede skjøte, må eksproprianten legge frem et rettskraftig skjønn samt en kvittering fra ekspropriaten om at han har mottatt erstatningsbeløpet som oppgjør for ekspropriasjonen. Tinglysingsmyndigheten skal også kontrollere at eventuelle andre betingelser i skjønnnet er oppfylt, forutsatt at det er avgjørende for overføring av hjemmel til eiendommen. Det er ikke et vilkår at ekspropriasjonssaken er rettet mot hjemmelshaveren.

I noen saker hvor ekspropriasjonen tar svært lang tid og eksproprianten ikke har tid til å vente på rettskraftig skjønn, kan eksproprianten få forhåndstiltredelse fra statsforvalteren.

Det følger av oreigningsloven § 25 at eksproprianten kan få overta den eiendom som ekspropriasjonen gjelder før det foreligger rettskraftig skjønn.

Forhåndstiltredelsen er et særskilt tvangsgrunnlag, jfr. tvfbl. § 13-2, jf. skjønnsprosesslovens § 55 jf. oreigningsloven § 25.

Når namsmannen i sin fravikelsesforretning beslutter at eksproprianten **settes i besittelse** av eiendom, så gjelder det både fysisk og juridisk råderett, jf. NOU 1982:17 Ny tinglysingslov og juridisk teori. Grunnbokshjemmel kan overføres på bakgrunn av en rettskraftig fravikelsesforretning som viser til skjønnsprosesslovens § 55 og oreigningslovens § 25, vi bør også ha inn vedtaket fra statsforvalteren vedrørende forhåndstiltredelse.

Hjemmelsoverføringen utløser dokumentavgift med mindre det foreligger noen fritaksgrunn.

11 TOMTEFESTE

11.1 Tinglyse festerett

Problemstilling nr. 1

Hvilke dokumenter skal sendes inn ved tinglysing av festekontrakt, hvor bygning er oppført i tiden mellom inngåelse og tinglysing av festekontrakten?

Kreves det at skjøte på bebyggelsen tinglyses sammen med ny festekontrakt?

Av tinglysingsloven § 15 fremgår det at den som har grunnbokshjemmel til en eiendom også har grunnbokshjemmel til bygninger som blir oppført på eiendommen med mindre grunnboken utpeker noen andre til eier av disse. Som hovedregel skal tinglysingsmyndigheten derfor kreve skjøte på bebyggelsen som er signert av hjemmelshaver/grunneier. Dette er stadfestet i Høyesteretts dom Rt. 2005 s. 1647.

I henhold til langvarig tinglysingspraksis gjøres det imidlertid ett unntak fra denne hovedregelen. Dersom dagens fester er den samme personen som opprinnelig inngikk festekontrakt med grunneieren, og som nå ønsker å tinglyse sin festerett for første gang, er det ikke nødvendig å sende inn skjøte sammen med festekontrakten. Det er en forutsetning at dagens grunneier har signert festekontrakten, enten på tidspunktet for kontraktsinngåelse, eller ved en senere påtegning, iht. tinglysingsloven § 13. Verdien av festeretten og tomtens påstående bygninger skal påføres festekontrakten eller oppgis i et vedlegg som grunnlag for dokumentavgiftsberegningen. Det henvises til LB-2007-167696, hvor Borgarting lagmannsrett stadfestet tinglysingsmyndighetens avgjørelse om å kreve avgiftsgrunnlaget oppgitt i disse tilfellene.

I tilfeller hvor opprinnelig fester er død, og festekontrakten ikke er tinglyst, overføres grunnbokshjemmelen direkte til arvingene. Dette anses ikke for å være noen transport. Slik overføring skjer ved at hjemmelserklæring fylles ut, festekontrakten vedlegges, og forsendelsen tinglyses samlet.

Dersom opprinnelig fester i henhold til eksisterende ikke-tinglyste festekontrakt har overdratt sin festerett til ny fester, må det skje en transport av festekontrakten fra opprinnelig fester til ny fester. Hvis nåværende fester ønsker å tinglyse sin festerett med tilhørende bebyggelse, må man falle tilbake på hovedregelen, hvor det kreves at skjøte sendes inn med signatur av hjemmelshaver/grunneier. Dette kan gjøres ved å sende inn festekontrakten med transportpåtegning(er), og et skjøte som overfører bebyggelsen fra grunneier til nåværende fester. Dokumentavgiftsgrunnlaget for bebyggelsen må påføres skjøtet. Dersom opprinnelig bortfester fortsatt er hjemmelshaver til grunnen, kan alternativt festekontrakten til første fester tinglyses, og transportrekken dokumenteres med skjøter gjennom alle ledd, fra opprinnelig fester til nåværende fester. Dersom det er flere skjøter i en slik transportrekke, vil de bli tinglyst som ett dokument, med ett tinglysingsgebyr.

Dokumentavgiftsgrunnlaget må påføres i siste skjøtet, og settes til dagens markedsverdi av bebyggelsen.

Nedenfor gis en skjematisk oversikt over noen typetilfeller og hva som skal sendes inn i de enkelte tilfellene. I alle tilfeller må man huske å undersøke konsesjonsforholdene.

Stikkord	Typetilfeller	Hva må sendes inn
Samme parter	• Opprinnelig fester er fortsatt fester i dag, og • Opprinnelig bortfester har fortsatt grunnbokshjemmel.	Festekontrakten. Dokumentavgiftsgrunnlag skrives på kontrakten eller i brev/løs erklæring.
Ny bortfester	• Opprinnelig fester er fortsatt fester i dag, og • Det er en ny bortfester/hjemmelshaver til grunnen.	Festekontrakten, med påtegning fra ny hjemmelshaver/bortfester. Dokumentavgiftsgrunnlag skrives på kontrakten eller i brev/løs erklæring.
Ny fester	• Dagens fester har fått tiltransportert festeretten med tilhørende bygning av tidligere fester.	Festekontrakt og skjøte(r) som er signert av hjemmelshaver/bortfester, samt tidligere fester. Dokumentavgiftsgrunnlag skrives på skjøtet.
Festeretten arves, samme bortfester	• Opprinnelig fester er død, og dagens festere er arvinger etter opprinnelig fester, og • Opprinnelig bortfester har fortsatt grunnbokshjemmel.	Festekontrakt, hjemmelserklæring og skifteattest. Dokumentavgiftsgrunnlag skrives på hjemmelserklæringen.
Festeretten arves, ny bortfester	• Opprinnelig fester er død, og dagens festere er arvinger etter opprinnelig fester, og • Det er en ny bortfester/hjemmelshaver til grunnen.	Festekontrakten med påtegning fra ny hjemmelshaver/bortfester, hjemmelserklæring og skifteattest/uskifteattest. Dokumentavgiftsgrunnlag skrives på hjemmelserklæringen.

Problemstilling nr. 2

Skal tinglysingsmyndigheten ved nye festekontrakter knyttet sameie kreve en felles festekontrakt for alle sameierne?

En festerett, kan som eiendomsretten til en grunneiendom, «eies» eller festes i et sameie (samfeste). Når festeretten er knyttet til en eiendom i stedet for fysiske eller juridiske personer, foreligger det et «realsamfeste». Se Borgar Høgetveit Berg «Tinglysing» 2. utg. 2023.

Festeretten må da deles inn i brøker som til sammen utgjør 1/1. Det er ikke nødvendig at dette gjøres i en felles festekontrakt, men gjøres det i flere festekontrakter må de til sammen utgjøre hele festeretten. Det er således ikke mulig å først tinglyse en festekontrakt som kun gjelder halve festeretten og forutsette at resten av festeretten skal tinglyses senere.

Hvis festeretten splittes i flere festekontrakter må det også kreves at de sentrale vilkår er like. Det er for eksempel ikke mulig å tinglyse forskjellige festetider da dette forutsetter at den ene festeretten kan slettes først, noe som nevnt ovenfor vil innebære en «umulig» rettslig konstruksjon. Dette innebærer også at eventuelle innløsningsvilkår i en viss utstrekning må være like.

Selv om det er mulig å benytte flere festekontrakter for samme festerett anbefaler vi at det opprettes en felles festekontrakt. Grunnboken blir klarere og mer oversiktlig med en festekontrakt. Man unngår også enkelte misforståelser med hensyn til innløsningsrett, panteobjekt m.m.

Ved opprettelse av nye realsamfester på festet grunn vil fester i en slik festekontrakt (eller festekontrakter) for eksempel bli registrert slik: "Den til enhver tid fester av boligeiendom på felt XX". Festekontrakten må tinglyses samtidig med at første boligtomt (hovedeiendom) blir festet bort.

Problemstilling nr. 3

En festekontrakt som skal gjelde først om for eksempel 3 måneder, kommer inn til tinglysing. Dersom festekontrakten tinglyses, vil eiendommen i grunnboken være bortfestet før festekontrakten trer i kraft mellom bortfester og fester.

Kan festekontrakten tinglyses?

En slik festekontrakt kan tinglyses på vanlig måte. Betingelsen om at kontrakten først trer i kraft på et senere tidspunkt vil bli ekstrahert i grunnboken, og det gis dermed publisitet om at kontrakten foreløpig ikke er i kraft.

Problemstilling nr. 4

Kan det tas pant i en festekontrakt som er tinglyst før den trer i kraft mellom partene?

Ja, panteretten vil knytte seg til rettigheten etter dokumentet (festekontrakten), og betingelsen om fremtidig ikrafttredelse er ikke til

hinder for at panteretten tinglyses. Det samme gjelder for tinglysing av andre rettigheter i festeretten.

Problemstilling nr. 5

Kan vi kreve oppmålingsforretning på allerede etablerte festeforhold, der gamle festeavtaler er tinglyst som rettighet/leieavtale/ skjøte på bygning på hovedbruket?

Når festearealet ikke har sitt eget grunnboksblad, så er det en meget utilfredsstillende situasjon for rettighetshaver. Denne type grunnboksføring gir også en svært uklar grunnbok.

Matrikkelloven gir i dag ikke hjemmel til å kreve matrikulering av disse festeforholdene, og tinglysingsmyndigheten kan derfor ikke stille et slikt krav. Ved transport av festeforholdet må dette tinglyses som en alminnelig transport av rettighet. Vi anbefaler imidlertid partene å sørge for oppmåling, matrikulering og tinglysing av disse festeforholdene for å klargjøre rettighetsforholdet.

Når matrikkelloven § 7 trer i kraft vil det bli matrikuleringsplikt på disse festeeiendommene for å få tinglyst hjemmelsendring. Det er i dag ikke kjent når denne bestemmelsen vil tre i kraft.

Problemstilling nr. 6

Hvilke tinglysmessige fremgangsmåter kan benyttes når det skal tinglyses en ny festekontrakt på en festeeiendom, eller nye vilkår i en eksisterende festekontrakt?

I noen tilfeller kan det på grunn av endrede forhold være aktuelt å tinglyse en ny festekontrakt på en festeeiendom, eller å endre vilkårene i en eksisterende kontrakt. Dette kan være aktuelt både mellom eksisterende grunneier og fester, eller når festeeiendommen skal overføres til ny fester.

Ny festekontrakt eller endrede vilkår?

En festekontrakt er en privatrettslig regulering av forholdet mellom grunneieren og festeren. Tinglysingsmyndigheten skal legge til grunn partenes forutsetninger, og vi må bygge på de innsendte dokumentene. Utgangspunktet er at en ny utfylt festekontrakt innebærer en begjæring om tinglysing av en i sin helhet ny festekontrakt på festeeiendommen. Vi må da tinglyse kontrakten i samsvar med fremgangsmåten for tinglysing av ny kontrakt. I motsatt fall kan partene uttrykkelig ha fastsatt at det innsendte dokumentet skal tinglyses som nye eller endrede vilkår i den eksisterende festekontrakten.

Dersom det innsendte dokumentet ikke gir klart svar på partenes forutsetninger, må saken returneres med krav om at innsender klargjør om dokumentet skal tinglyses som ny kontrakt eller som endrede vilkår til den eksisterende kontrakten.

Fremgangsmåte – ny festekontrakt

Ved tinglysing av ny festekontrakt må følgende forutsetninger eller vilkår være oppfylt:

- Eventuelle heftelser i den eksisterende festekontrakten må frafalles i denne eller slettes av rettighetshaverne.
- Eventuelle negative strøksservitutter, og andre servitutter som ikke kan frafalles ved sletting av den gamle festekontrakten, må videreføres i ny festekontrakt.
- Eksisterende festekontrakt slettes, og ny kontrakt tinglyses på festeeiendommen.
- Eventuelle heftelser som er frafalt i den gamle festeretten og som skal videreføres i den nye tinglyses på nytt i den nye festeretten med festers samtykke.
- Alle dokumentene kommer samtidig til tinglysing og tinglyses samme dag for at eventuelle panthaveres og andre rettighetshaveres rettigheter ikke skal være uten rettsvern mens tinglysingen foregår.

Fremgangsmåte – nye eller endrede vilkår

Ved tinglysing av nye eller endrede vilkår vil den eksisterende festeretten bestå, og de nye vilkårene vil ikke innvirke på allerede tinglyste heftelser. Dokumentet tinglyses som en påtegning på den tidligere tinglyste festekontrakten.

Problemstilling nr. 7

Må standardisert festekontrakt benyttes for å tinglyse alle festeforhold i grunnboken?

Det klare utgangspunktet er at et hvert festeforhold må skrives på standardisert skjema for å tinglyses. Dette følger av tinglysingsforskriften § 2. Dette gjelder fullt ut for festekontrakter som gjelder feste til bolig eller fritidsbolig. Kravet om standardisert festekontrakt vil også gjelde for næringsfeste som faller inn under tomtefesteloven, det vil si der hovedformålet er "leie av grunn til hus". Eksempelvis vil avtale om leie av grunn til oppføring og drift av kraftstasjon kreve tinglysing av standardisert festekontrakt.

For festeforhold som faller utenfor tomtefesteloven, er det etter gjeldende praksis ikke stilt absolutt krav om standardisert blankett. Bakgrunnen for det er at slike festeforhold gjerne er en del av et større avtalekompleks. Det avgjørende for slike festeforhold er likevel at festeforholdet er så klart formulert i dokumentet at det er utvilsomt hvem som er rettighetshaver(e) og hvordan det skal føres i grunnboken, jf. tinglysingsforskriften § 4. Tilfeller som faller utenfor tomtefesteloven vil være festeforhold der hovedformålet med avtalen ikke er feste til hus på tomten, men til andre installasjoner eller anlegg, for eksempel feste av areal til skianlegg.

Problemstilling nr. 8

Kan en ny festekontrakt, utfomet på dagens standardskjema, tinglyses med henvisning til en tidligere ikke-tinglyst festekontrakt?

Ja, det er ikke til hinder for å tinglyse festekontrakten at den henviser til, og erstatter, en tidligere ikke-tinglyst kontrakt. Vi vil tinglyse kontrakten med de opplysninger som blir gitt om inngåelsestid og festetid. Dersom angitt inngåelsestid er langt tilbake i tid, kan det oppstå spørsmål om hvilken tomtefestelov som gjelder for festeforholdet. Men dette er et materiellrettslig spørsmål mellom partene, og er ikke til hinder for å tinglyse kontrakten.

Problemstilling nr. 9

I hvilken utstrekning kan det godtas forlengelse og endringer i gammel festeavtale uten at de nye vilkårene er i strid med tomtefestelovens regler for "nye avtaler"?

("Gammel festeavtale" er festeavtaler trådt i kraft før det gjaldt noe samlet lovgivning, 01.01.1976, og avtaler trådt i kraft i perioden for den første tomtefesteloven, 01.01.1976-01.01.2002. "Nye avtaler" er festeavtaler trådt i kraft etter ny tomtefestelov, 01.01.2002.)

Vi må skille mellom festeavtaler som er utløpt på tid og der det skjer endringer/forlengelse mens avtaleforholdet løper. Se side 5 i LB-2009-158201.

Etter utløp av eldre festeavtaler for bo- og fritidsformål kan fester ensidig kreve innløsning eller fortsette festeforholdet på «samme vilkår». Det er gjort positivt unntak fra «samme vilkår» for festetid (§7) og festeleie (§15) i tomtefesteloven § 33. Det kan således ikke avtales en begrensning i festetiden når festeforholdet forlenges.

Dersom det skjer en forlengelse og/eller annen endring i festeavtalen mens den fortsatt løper, må alle de ufravikelige reglene i gjeldende tomtefestelov overholdes, jf tomtefesteloven § 2 andre ledd og rettspraksis.

Vi må før tinglysing kontrollere innholdet i avtaleforlengelsen og eventuelt nekte med hjemmel i tinglysingsloven § 8 dersom innholdet bryter med ufravikelige bestemmelser i tomtefesteloven, slik som §§ 7 (festetid) første ledd og 32 (rett til innløsning).

11.2 Innløse festerett

Problemstilling nr. 1

Hvordan tinglyse innløsning av festekontrakt?

Tinglysingsmyndigheten godtar ikke tinglysing av et skjøte som kun overfører grunnbokshjemmelen til eiendomsretten/grunnen med mindre det er tatt stilling til om festekontrakten skal slettes eller ikke. Som hovedregel skal festeforholdet samtidig begjæres slettet av ny hjemmelshaver (fester).

Når festekontrakten skal slettes

Begjæring om sletting kan inntas i skjøtets punkt 6 og må underskrives av fester. Dersom slettebegjæringen utformes som en egen erklæring, må denne erklæringen signeres av både bortfester og fester. Det må dessuten gjøres en henvisning til sletteerklæringen i skjøtets punkt 6.

I noen tilfeller gir festekontrakten rettigheter til bortfester som det kreves eksplisitt samtykke fra bortfester for å slette. Det er i de tilfellene ikke nok at bortfester har undertegnet skjøtet som utsteder. Det kan derfor være hensiktsmessig at bortfester i alle tilfeller undertegner slettebegjæringen i punkt 6 også.

Innsendere av innløsningsskjøter må gå grundig gjennom den opprinnelige festekontrakten og se til at nødvendige heftelser ikke blir begjært slettet. Dette kan typisk være rett til nødvendig tilkomstvei, rett til vann og avløp, eller lignende.

Dersom det er bestemmelser i festekontrakten som gir rettigheter til andre enn bortfester og/eller fester, så kan disse bestemmelsene ikke slettes av bortfester og fester. Innløsningsskjøtet med sletteerklæring skal da returneres rekvirent utinglyst dersom samtykke til sletting fra rettighetshaver ikke er vedlagt.

Det kan være vanskelig å finne ut hvem som er rettighetshavere til slike bestemmelser. Disse rettighetene kan ha en kjent rettighetshaver eller kan angi en ubestemt krets av rettighetshavere (som ofte vil være tilfelle for eksempel ved strøkservitutter).

Dette kan f.eks. være:

- Begrensning på hva og/eller hvor mye som kan bygges på tomten
- Begrensning på hvordan tomten kan benyttes
- Begrensning om at tomten ikke kan deles

Denne type begrensning kalles negative servitutter, og kan være påheftet til fordel for tredjemann. Slike bestemmelser kan også være en strøksservitutt. Et typisk eksempel er et hyttefelt eller boligfelt, hvor det av hensyn til fellesskapet er inntatt reservasjoner. Dette kan være bestemmelser om at det kun er tillatt med hytter opp til en viss størrelse, kun én bebyggelse pr. tomt, eller at det ikke er tillatt med

næringsvirksomhet eller annen generende virksomhet på tomten. Slike reservasjoner kunne ha blitt tinglyst på hele feltet før tinglysingen av festekontraktene og ville da utvilsomt fortsatt som heftelser på tomten etter innløsningen. Det er lagt til grunn i rettspraksis og juridisk teori at det samme vil kunne gjelde selv om bestemmelsene er inntatt i festekontrakter på den enkelte tomt innenfor feltet. Se eksempelvis Thor Falkangers artikkel i Lov og Rett 2006 side 65 flg.

Det er viktig å være oppmerksom på at festekontrakten også kan medføre rådighetsbegrensninger for bortfesteren. Det kan f.eks. være inntatt bestemmelser som skal forhindre at det skjer "fortetning" av hyttefeltet. Denne begrensningen kan også fortsatt gjelde selv om festetomtene innløses.

I tillegg til slike negative servitutter, kan det være gitt rettigheter (positive servitutter) til tredjemann. Dette kan f.eks. være:

- Rett for andre til å ha liggende vann- og kloakkledning over tomten
- Ferdselsrett for andre over tomten

I noen tilfeller er rettighetshaver identifisert, f.eks. med navn og fnr./org.nr. Andre ganger er rettigheten gitt til fordel for en mer ubestemt krets, f.eks. "andre festere" eller "andre tomteeiere" i feltet.

Dersom samtykke til sletting ikke kan fremskaffes fra alle potensielle rettighetshavere, skal det henvises til disse bestemmelsene i skjøtets punkt 6 eller i vedlagt erklæring, samtidig som bortfester og fester erklærer at disse bestemmelsene kan stå registrert på eiendommen etter innløsning av festeretten. Det må fremgå klart av erklæringen hva fester og bortfester aksepterer at skal videreføres på eiendommen. Bortfester og fester trenger ikke av den grunn å ta stilling til det materielle innholdet i bestemmelsene som videreføres på eiendommen. De aksepterer kun at de selv ikke alene har kompetanse til å slette bestemmelsene fra grunnboken. Se problemstilling 3 under for nærmere veiledning om hvordan dokumentene skal fylles ut.

Dersom fester og/eller bortfester fastholder tinglysing av innløsningsskjøtet uten å akseptere at tredjemannsrettigheter kan registreres på eiendommen, vil skjøtet mest sannsynlig bli nektet tinglyst. Det utarbeides da et nektevedtak som kan ankes til Borgarting lagmannsrett av de som har rettslig interesse. Bakgrunnen for at tinglysingen foretar en kontroll av om vilkårene for å slette bestemmelsene i festekontrakten er oppfylt, er blant annet Borgarting lagmannsretts avgjørelse i LB-2018-53208.

Når festekontrakten ikke skal slettes

Unntaksvis godtas det at festeretten blir stående registrert på eiendommen, så lenge erverver uttrykkelig erklærer dette. Det skal da i skjøtets punkt 6 stå at festekontrakten skal bli stående. Bakgrunnen for å tillate at en og samme person har hjemmel til grunn og til festerett er en avgjørelse i Agder lagmannsrett av 21.03.1996 nr. 96-00344K.

Videre kan det forekomme tilfeller hvor grunneier har festet bort sin eiendom, det er foretatt seksjonering av den festede grunnen og grunneier vil kjøpe en seksjon i eierseksjonssameiet. Slike tilfeller har vært oppe i praksis, og registerfører ønsker å presisere at denne konstellasjonen er i orden, og at spørsmålet om sletting av festekontrakten da ikke blir aktualisert.

Problemstilling nr. 2

Hvordan vurderer tinglysingsmyndigheten innløsningssaker?

En festekontrakt inneholder en beskrivelse av den festeretten som er avtalt mellom fester og bortfester. I tillegg inneholder den ofte en rekke andre bestemmelser i tilknytning til festeretten. Disse bestemmelsene kan være heftelser som er ment å gjelde så lenge festeretten gjelder, eller det kan være snakk om bestemmelser som vil gjelde den faste eiendom og som ikke vil falle bort automatisk sammen med festeforholdet.

Bestemmelser i en festekontrakt som behefter festeretten eller eiendomsretten skal registreres og anmerkes i grunnboken. Det er imidlertid dokumentet som sådan som er tinglyst, slik at dersom en rettsstiftelse ikke er synliggjort i grunnboken, vil den likevel anses tinglyst. Ved krav om sletting av et dokument fra grunnboken, skal registerfører alltid vurdere om betingelsene for sletting er oppfylt for hver enkelt rettsstiftelse i det tinglyste dokumentet.

I forbindelse med sletting er Kartverkets oppgave å ta stilling til om vi har hjemmel i tinglysingsloven for å slette bestemmelser fra grunnboken. Vår oppgave er ikke å ta stilling til det materielle innholdet i bestemmelsene eller om disse fortsatt består mellom partene. Vi viser ellers til kjennelse fra Borgarting lagmannsrett, LB-2018-53208.

Tinglysingsloven inneholder ulike hjemler for sletting av heftelser. Hovedregelen i tinglysingsloven § 32 første ledd er at en heftelse skal slettes fra grunnboken når det tinglyses bevis for at den er falt bort eller for at den berettigede samtykker i det. Det er nødvendig og tilstrekkelig for sletting etter § 32 første ledd at rettighetshaveren avgir erklæring eller samtykke. Har flere parter rettigheter i et tinglyst dokument, må alle avgi erklæring om at heftelsen kan slettes. Etter fjerde ledd skal tinglysing nektes når det bevis som forlanges tinglyst, ikke er tilstrekkelig til at heftelsen kan slettes.

Videre er det slik at registerfører kan slette en heftelse av eget tiltak dersom rettsvernet er bortfalt, for eksempel etter bestemmelsene i §§ 28-30, jf. § 31 første ledd. En heftelse kan også slettes dersom selve heftelsen er åpenbart opphørt, jf. § 31 andre ledd. Vilkåret «åpenbart er opphørt» må tolkes strengt. Det er ikke tilstrekkelig at det er sannsynlig at heftelsen er falt bort; ved «berettiget tvil med hensyn til om retten fortsatt består, skal heftelsen ikke slettes», jf. Rt-2010-252 avsnitt 21 og 22 med videre henvisninger. Se kapittel 9.2 problemstilling 1 for mer informasjon om sletting ex officio.

Problemstilling nr. 3**Hva må de innsendte dokumentene ved en innløsning inneholde?**

Når partene har gjennomgått festekontrakten og vurdert om det er heftelser som skal slettes og/eller videreføres etter innløsning, må dette komme til uttrykk i en slettebegjæring hvor fester, bortfester og eventuelt andre rettighetshavere signerer på slettebegjæringen. Rettighetshaver må identifiseres med fødselsnummer/organisasjonsnummer.

Dersom det ikke er mulig å innhente samtykke fra rettighetshavere, kan Kartverket bare slette heftelsen dersom det fremlegges annet bevis for at heftelsen er bortfalt.

Dersom det er ønskelig å foreta innløsningen uten å fremskaffe samtykke til sletting eller bevis for at heftelsen er bortfalt, er det ikke nødvendig å ta stilling til om disse bestemmelsene i festekontrakten fortsatt gjelder. Det er tilstrekkelig at heftelsene legges til i punkt 6 i skjøtet (eventuelt i en egen erklæring), som bestemmelser som fortsatt kan stå registrert som heftelse på eiendommen. Angi disse bestemmelsene med henvisning til punkt i festekontrakten.

Begjæringen kan da formuleres etter følgende mal:

«Undertegnede hjemmelshaver til festerett ber om at festekontrakten slettes. Det samme gjelder eventuelle andre rettigheter som er avtalt i festekontrakten, med unntak av følgende rettigheter:

(henvis til rettigheten/-ene som fortsatt kan stå registrert).»

Merk at dersom det er elementer av festekontrakten som skal forbli tinglyst, må disse gjentas i skjøtets punkt 6. Dette gjelder også rettigheter som kun er gitt til fester, eksempelvis veirett over bortfester eiendom. Uten en spesifikk gjentakelse av rettigheter som fortsatt skal bestå på eiendommen, vil disse bli slettet ved tinglysing av innløsnings-skjøtet.

Dersom festekontrakten for eksempel inneholder følgende bestemmelse; «Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus på ikke over to fulle etasjer og garasjer eller uthus i en etasje.»

Heftelsen, som gjelder bebyggelsen på eiendommen, kan ha en ukjent krets av rettighetshavere, og vil kunne være en strøksservitut. Dersom man ikke kan fremskaffe bevis på at denne er bortfalt, eller klarer å innhente samtykke fra alle rettighetshavere, må denne bestemmelsen gjengis i punkt 6 i skjøtet, eventuelt i en egen erklæring. En slettebegjæring for innløsning av en slik festekontrakt kan da formuleres slik:

«Undertegnede hjemmelshaver til festerett ber om at festekontrakten slettes. Det samme gjelder eventuelle andre rettigheter som er avtalt i festekontrakten, med unntak av følgende rettigheter:

Bestemmelse om villamessig bebyggelse i punkt x i festekontrakten.»

Problemstilling nr. 4

Ved en tomtefesters innløsning av grunn hvor eiendommen har andel i realsameie, og der sameieeiendommen er festet av samme grunneier som hovedeiendommen, er spørsmålet om det er mulig å innløse sin ideelle andel i realsameiet sammen med hovedeiendommen.

Ved festerens innløsning av hovedeiendommen, vil eiendommens andel i realsameiet bli tilsvarende innløst. Den nye eieren av hovedeiendommen vil derved bli sameier i realsameiet, dog uten at eierposisjonen er knyttet til noen spesifikk fysisk del av sameieeiendommen. I en slik situasjon vil sameieeiendommen ha to eller flere grunneiere.

Dersom derimot en spesifikk del av sameieeiendommen skal være ene-eiet av eieren av hovedeiendommen, må dette som vilkår for tinglysing formaliseres etter matrikkellovens regler. Jf. matrikkelloven § 12 og tinglysingsloven § 12 a som setter forbud mot å eie en spesifikk del av en eiendom uten å gjennomføre oppmåling. Den ervervede del av sameieeiendommen må således fradeles sameieeiendommen og overskjøtes til eieren av den aktuelle hovedeiendom. Det vil da være naturlig å sammenslå hovedeiendommen og den fradelte del. Den aktuelle eier vil etter slik fradeling og overskjøting ikke lenger ha andel i realsameiet.

Problemstilling nr. 5

Er det adgang til å innløse bare en seksjon (eller flere, men ikke alle) når seksjonert eiendom står på festet grunn?

Det er ikke adgang til å bare delvis innløse en seksjonert eiendom når grunnen er festet. Dersom en seksjonseier ønsker å innløse sin ideelle andel av grunnen, må dette løses ved at man fradeler denne seksjonen samtidig som man reseksjonerer den opprinnelige eiendommen. Dette må komme inn til tinglysing samtidig. Et annet alternativ er at man oppløser seksjonssameiet, for deretter å fradele det ønskede areal.

Problemstilling nr. 6

I et fremfesteforhold skal festeren, som bare har en leierett til grunnen (mellomleddet), ut av avtaleforholdet. Hvordan skal dette tinglyses?

Et fremfesteforhold vil ha tre parter: grunneieren, festeren og fremfesteren. Når festeren, som bare har en leierett til grunnen, skal ut av avtaleforholdet, må dette gjøres i samsvar med de inngåtte kontraktene og regulering i tomtefesteloven.

Tinglysingsmyndigheten fører ingen matriellrettslig kontroll med avtaleforholdet mellom partene, og vi forutsetter at festerens uttrede av avtaleforholdet er i samsvar med kontraktene. For å tinglyse en slik uttrede er det tilstrekkelig at festeren (mellomleddet) skriftlig erklærer å tre ut av festeforholdet. Det må vurderes konkret i hver enkelt sak om fremfesterens festekontrakt har et slikt innhold at denne kan gjelde direkte

mot grunneieren. Det innebærer at vi må vurdere konkret i hver enkelt sak om det kreves samtykke fra grunneier for å tinglyse sletting av festekontrakten.

Dersom det i festeavtalen som skal slettes kan være rettigheter for tredjepersoner, så må disse behandles som omtalt ovenfor under problemstilling 1.

Problemstilling nr. 7

Hvordan gå frem for å overføre rådigheten til en festeeiendom tilbake til grunneier?

For å slette en festekontrakt hvor arealet er ubebygget, er det tilstrekkelig at festeren sender et brev til Kartverket og ber om at festekontrakten slettes fra grunnboken. Dersom det kan foreligge rettigheter til fordel for tredjepersoner i festeavtalen, så må disse rettighetene behandles som omtalt under problemstilling nr. 1 ovenfor. Angivelsen av tredjepersonsrettigheter som kan overføres til grunnen, må også bortfester signere for.

Dersom festetomten er bebygget, og rådigheten skal tilbake til grunneier, krever vi som hovedregel skjøte på hus og festerett. Grunneier bør også ha tatt stilling til om festekontrakten skal slettes. Men det er ikke en selvstendig returgrunn om det ikke er tatt stilling til slik sletting. For sletting av festekontrakt, se problemstilling nr. 1 ovenfor.

Hvis festetomten er oppmålt som et areal av eiendommen, og har et eget festenummer, bør grunneier i tillegg ta stilling til om grunnboksbladet for festenummeret skal settes historisk, eller om det skal bestå for mulig fremtidig bortfeste. Dersom grunneier ønsker at festenummeret skal settes historisk, må det tas kontakt med kommunen for å sette frem krav om at festenummeret først settes historisk i matrikkelen. Kommunen sender deretter melding til tinglysing slik at festenummeret også kan settes historisk i grunnboken.

Tinglysingsmyndigheten kan slette festekontrakten selv om grunneier ikke har tatt stilling til festetomtens fremtidige status. Ved retur av dokument etter sletting av festekontrakten bør tinglysingsmyndigheten gjøre grunneier/innsender oppmerksom på at festetomten ikke automatisk er satt historisk i matrikkel og grunnbok. Dette er et forhold som må avklares med kommunen som matrikkelfører.

11.3 Prioritetsspørsmål ved tomtefeste

Problemstilling nr. 1

Festeren frikjøper grunnen og festekontrakten skal slettes. Det hviler imidlertid pengeheftelser på både grunn og feste. Her oppstår det spørsmål om det vil kunne oppstå prioritetskollisjoner mellom kreditorene, slik at tinglysingsmyndigheten må kreve en erklæring hvor kreditorene avtaler prioritetsrekkefølgen for pengeheftelsene dersom heftelsene i festeretten ikke slettes samtidig.

I de tilfeller hvor festeren frikjøper grunnen skal tinglysingsmyndigheten ikke kreve noen opprydning i heftelsene selv om heftelsene i festeretten ikke slettes samtidig med festekontrakten. Det er lovbestemt i tomtefesteloven § 18 at tinglyst pant i festeretten skal overføres til grunnen fra det tidspunktet festeren får grunnbokshjemmel til grunnen. Det nærmere forholdet mellom panterettene vil være et forhold som tingretten må ta stilling til i fordelingskjennelsen etter et eventuelt tvangssalg, jf. Thor Falkangers artikkel i Lov og Rett 2006 s. 65 flg.

Vil det bli noen forskjell dersom grunneier kjøper bygningene?

Annerledes stiller det seg dersom grunneieren kjøper bygningen(e) som står på den bortfestede eiendommen, og ønsker å slette festekontrakten. Disse tilfellene reguleres ikke av tomtefesteloven § 18, og pant i festeretten overføres ikke til grunnen ved at grunneieren får grunnbokshjemmel til festeretten. Når grunneieren kjøper bygningene på den bortfestede eiendommen, må festeretten derfor være heftelsesfri før festekontrakten kan slettes.

Problemstilling nr. 2

Pant i grunn som ikke skal hefte i festeeiendom

Det er vanlig at grunneier ber sine kreditorer sende inn pantefrafall i de eiendommer som blir fradelt, ofte skjer dette før et bruksnummer blir solgt eller i forbindelse med dette. Ettersom bankene er vant til å sende inn pantefrafall, gjør de dette også for festenumrene under eiendommen. Imidlertid er dette ikke korrekt, da pantet hefter i eiendomsretten (grunnen). Pantet hefter ikke i festeretten, og det kan derfor ikke frafalles pant i et formuesgode (festeretten) som ikke er beheftet med pantet. På festenummereiendommer bør kreditorene i tilfelle vike prioritet til fordel for festekontrakten.

Innledningsvis skal det beskrives 3 ulike alternativer knyttet til fradelte tomter.

1. Tomt fradeles hovedbruket, og får eget, selvstendig gårds- og bruksnummer. Denne tomten er uavhengig av hovedbruket, og "lever sitt eget liv". Her vil det kun være ett hjemmelsforhold knyttet til grunnen.

2. Tomt fradeles hovedbruket, og får eget, selvstendig gårds- og bruksnummer, men er en festetomt med tilhørende festekontrakt. Denne tomten får således to hjemmelsforhold, en (eller flere) med hjemmel til grunn og en (eller flere) med hjemmel til feste.
3. Tomt identifiseres ved kartforretning, og gis et eget festenummer. Festetomten beholder imidlertid hovedbrukets gårds- og bruksnummer. Denne tomten får også to hjemmelsforhold, en knyttet til grunnen og en til feste.

Ved opprettelse av et festenummer vil dette si at et bestemt oppmålt areal er gitt egen benevnelse, et festenummer under eiendommens gnr / bnr. Et festenummer er knyttet til sin hovedeiendom i motsetning til et fradelt bruksnummer, som etter fradelingen blir en selvstendig eiendom. Dette har betydning i flere sammenhenger:

Dersom en grunneier skjøter over sin eiendom, gnr 1 bnr 1, vil alle festenumrene under eiendommen også få ny grunneier. Hvis grunneier hadde fradelt mange hytteeiendommer med egne bruksnumre, vil ikke disse fått ny grunneier ved overskjøtingen. Dersom disse eiendommene skal være med i salget, må disse nevnes i skjøtet.

Er gnr 1 bnr 1 pantsatt, blir som kjent heftelsene med over til nyopprettede bnr. Opprettes festenumre under gnr 1 bnr 1, vil også disse heftelsene vises på festenummereiendommer.

Som nevnt ovenfor er prioritetsvikelse den korrekte framgangsmåte. Altså grunneiers kreditorer / rettighetshavere må vike prioritet med sitt pantedokument / rettighet til fordel for festekontrakten. Imidlertid vil utskriften på en festenummereiendom fort kunne bli veldig uoversiktlig, og heftelsene til grunneier har ingen betydning når festenummereiendommen skal pantsettes, dersom kreditor har veket prioritet for festeretten. Derfor fører vi i tillegg pantefrafall i festenummereiendommen. På denne måten vil ikke grunneiers heftelser vises på en grunnboksutskrift av et festenummer under "heftelser i grunn".

Oppsummert:

- Rettighetshaver / kreditor må vike prioritet til fordel for festeretten. Påtegningen kan eksempelvis formuleres slik:
«Undertegnede panthaver til tinglyst panterett kr. 500 000 i gnr. 2 bnr. 1 i Lillevik kommune, viker hermed prioritet for festekontrakt med dokumentnummer 1234/1997.»
- Gebyr skal faktureres.

11.4 Tinglyse servitutter i festet eiendom

Problemstilling nr. 1

Hvem skal samtykke til tinglysing av servitutter i festegrunn?

En festekontrakt vil innebære at festeren får full faktisk rådighet over det festede arealet, med de begrensninger som eventuelt er avtalt i kontrakten, jf. tomtefesteloven § 16. Det innebærer også at festeren kan gi andre særlige rettigheter over arealet, innenfor rammen av festekontrakten, jf. tomtefesteloven § 19.

En avtale om særlig råderett over festegrunnen kan derfor som utgangspunkt tinglyses med samtykke fra festeren alene. Servitutten vil da bli tinglyst som en heftelse i festeretten, men ikke i grunnen.

Dersom rettigheten derimot gjelder et tiltak som vil kreve omfattende, varige og/eller inngripende tiltak i grunnen, må det gjøres en konkret vurdering om rettigheten går utover festerens faktiske rådighet etter tomtefesteloven § 16. I så fall vil rettigheten bare kunne tinglyses med samtykke fra både festeren og grunneieren. Servitutten vil da bli tinglyst som heftelse i både festeretten og i grunnen.

Problemstilling nr. 2

Hvem skal samtykke til tinglysing av servitutter i bortfestet grunneiendom?

En festekontrakt som gjelder en hel grunneiendom gir festeren samme rett og rådighet som en oppmålt festegrunn. Løsningen blir derfor den samme som for festegrunn, slik som beskrevet i problemstilling nr. 1.

Problemstilling nr. 3

Kan man tinglyse rettigheter til fordel for en festegrunn før det er tinglyst festekontrakt på grunnboksbladet?

Det er her snakk om matrikkelenhetstypen festegrunn etter matrikkelloven § 5 første ledd bokstav e, som registreres med festenummer i grunnboken og matrikkelen, ikke en grunneiendom som skal festes bort.

I forbindelse med opprettelse av festegrunn til bebyggelse er det etter plan- og bygningsloven krav om at nye tomter skal ha vannforsyning, avløp og atkomst, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1, 27-2 og 27-4. Det stilles krav om at rettighetene skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende.

I Borgarting lagmannsretts avgjørelse LB-2017-114551 kom lagmannsretten frem til at i kravet om «sikret» ligger at rettigheten må være privatrettslig urokkelig. Lagmannsretten uttalte videre at «bestemmelsen [må] tolkes slik at bygningsmyndighetene kan kreve tinglyst rett, med mindre retten er sikret på annen måte som gir samme sikkerhet mot at den faller bort, jf. Pedersen m.fl. Plan- og bygningsrett del 2, 2. utg., s. 463. I et tilfelle som det foreliggende, hvor det ikke

foreligger noen festekontrakt og grunneier (fortsatt) innehar rettighetene som omfattes av festeretten, synes det heller ikke å være et særskilt behov for tinglysingsvern».

Før en festekontrakt kan tinglyses, må festegrunnen opprettes i matrikkelen og knyttes til det arealet som skal festes bort. Deretter må festegrunnen med festenummer registreres i grunnboken med eget grunnboksblad. Tinglysing av festekontrakt skjer som regel samtidig med opprettelsen av grunnboksbladet, men det kan også skje senere.

Det kan oppstå situasjoner hvor det er nødvendig å etablere rettigheter til fordel for festegrunnen, f.eks. en veirett som sikrer atkomst til tomten, før det er inngått og tinglyst en festekontrakt, og eventuelt også før grunnboksbladet for festegrunnen er opprettet. Det er imidlertid først når festegrunnen er opprettet, og festekontrakten er inngått og tinglyst, at veiretten får noen realitet ettersom det da er en aktuell fester som kan benytte retten.

11.5 Transport av umatrikulert rett

Problemstilling nr. 1

Hvilket dokument krever vi for å tinglyse transport av bygning, der retten til bygningen ikke er matrikulert og den ikke har sitt eget grunnboksblad?

Det fremkommer noen ganger av grunnboken at andre enn grunneier er eier av bygget, uten at det er tinglyst noe festeforhold på grunnboksbladet. Det vil si at det foreligger et uregistrert festeforhold. Når grunnboken gir uttrykk for at noen andre er eier, f.eks. ved en erklæring/avtale eller skjøte på bygning, kan vi tinglyse en transport av rettigheten. Transporten kan skje ved at det tinglyses en erklæring hvor det fremkommer hvilken rettighet som overdras. Det kan også benyttes skjøte, men da må det fremkomme av skjøtet hvilken rettighet som overdras.

Uavhengig av om man skriver en erklæring eller om man bruker skjøte, må rettigheten identifiseres med dokumentnummer, tinglysingsdato og hvilken grunneiendom den er tinglyst på, f.eks. slik: «Erklæring/avtale tinglyst 01.02.2003 med dokumentnummer 1234 på gnr. 2 bnr. 1 i Lillevik kommune».

For å overføre hjemmel trenger vi opplysninger om bebyggelsens markedsverdi for beregning av dokumentavgift, samt at signaturen i transporterklæringen er bevitnet.

11.6 Overføring av festerett

Problemstilling nr. 1

Kreves det samtykke fra bortfester når ideell andel av festeretten overdras i forbindelse med salg eller annen overdragelse av en seksjon?

Etter tomtefesteloven § 17 har festeren «rett til å føre festeretten over til ein annan så langt ikkje anna fylgjer av det som er avtalt eller festeføremålet».

Når det er avtalt at bortfester skal samtykke ved overdragelse av festeretten er spørsmålet hvordan denne bestemmelsen skal praktiseres når eiendommen er seksjonert. Ved overdragelse av en seksjon skjer det en delvis overdragelse av festeretten tilsvarende seksjonens ideelle andel i sameiet.

I flere saker mener bortfester og de øvrige parter at samtykke ikke er nødvendig. Normalt vil ikke bortfester ha noe behov for eller interesse av å vite hvem som eier de enkelte seksjoner. I særdeleshet vil dette gjelde hvor sameiet består av mange seksjoner og hvor seksjoneringen har skjedd etter inngåelse av festekontrakten.

Kartverket må imidlertid forholde seg til den tinglyste festekontrakten, og kreve samtykke fra bortfester der dette er inntatt som et vilkår i kontrakten.

Hvis bortfester skal unngå krav om samtykke ved overdragelsen av de enkelte seksjoner, må det derfor tinglyses en påtegning til kontrakten hvor bestemmelsen enten slettes eller hvor det fremkommer at samtykkekravet ikke gjelder ved overdragelse av de enkelte seksjoner.

Problemstilling nr. 2

Når kan man tinglyse en overføring av festeretten uten uttrykkelig samtykke fra bortfester?

Etter tomtefesteloven § 17 har festeren «rett til å føre festeretten over til ein annan så langt ikkje anna fylgjer av det som er avtalt eller festeføremålet».

Når annet er avtalt (eller følger av festeformålet) kan § 17 tredje ledd 4. pkt. komme til anvendelse:

«Har festaren ikkje motteke skriftleg grunngjeve avslag innan to månader etter at det vart søkt om godkjenning, vert samtykke rekna som gjeve».

Hvis fester krever overføringen tinglyst, og opplyser om at samtykke må anses som gitt etter denne bestemmelsen, må vi forholde oss til følgende uttalelse av Høyesteretts kjæremålsutvalg i HR-2005-823-U (Rt. 2005 s. 669) avsnitt 22:

«Er festeren i den stilling at overdragelsen av festeretten ved bortfesterens passivitet er å anse som godkjent, kan godkjenningsvilkåret ikke hindre overføring av festeretten, og heller ikke tinglysing av overføringen».

For å avgjøre om overføringen skal anses godkjent etter bestemmelsen, må vi avklare om det er søkt om godkjenning og om bortfester har unnlatt å gi et skriftlig avslag innen fristen på to måneder.

For å avklare sistnevnte forhold må vi normalt kontakte bortfester. Henvendelse må enten skje ved rekommandert brev eller sikker digital post. Bortfester gis en frist på to uker til å kommentere festerens krav på tinglysing, og anmodes om mulig å oversende kopi av et eventuelt skriftlig avslag.

Siden vi uansett må kontakte bortfester for å undersøke om det foreligger et skriftlig avslag, vil spørsmålet om det er søkt om godkjenning bli tatt opp samtidig.

Hvis vi ikke hører noe innen fristen på 2 uker legger vi som hovedregel festerens opplysninger til grunn, og tinglyser overføringen.

Hvis vi mottar kommentarer eller innvendinger fra bortfester, må vi vurdere hva disse går ut på. Det må vurderes konkret i hver enkelt sak.

Overføringen må uansett foreløpig registreres i grunnboken og deretter eventuelt nektes tinglyst.

12 EIERSEKSJONER

12.1 Seksjonering

Problemstilling nr. 1

Ved opprettelse av tilleggsdel i grunn for eierseksjoner krever matrikkelloven § 6 at det holdes oppmålingsforretning. Hvilken dokumentasjon skal kommunen sende inn for å dokumentere at utearealer er oppmålt og kartfestet?

Når en eiendom seksjoneres eller reseksjoneres, og en eller flere av seksjonene skal ha eksklusiv bruksrett til uteareal, krever matrikkelloven § 6 at utearealet måles opp og kartfestes i en oppmålingsforretning.

Når kommunen sender melding til tinglysing om seksjonering eller reseksjonering som omfatter tilleggsdeler i grunn, skal de også dokumentere at oppmålingsforretningen er holdt og at arealene er kartfestet. Dette skal gjøres ved å legge ved en utskrift av matrikkelkartet over eiendommen.

I noen tilfeller kan kommunen vedta å utsette gjennomføringen av oppmålingsforretningen, jf. matrikkelloven § 6 andre ledd. I slike tilfeller skal grensene fastsettes så nøyaktig som mulig og føres i matrikkelen, jf. matrikkelforskriften § 25. Utskrift av matrikkelkartet vil også i slike tilfeller være det nødvendige vedlegget for å dokumentere at matrikkelenheten er opprettet uten fullført oppmålingsforretning.

Dette er også beskrevet i vedlegg til føringsinstruks for matrikkelen, tilgjengelig fra [matrikkelavdelingens nettside](#).

Problemstilling nr. 2

Kan en eiendom som har festenummer under seg begjæres seksjonert?

Nei, det lar seg ikke gjøre. En seksjonering vil omfatte hele grunnen til eiendommen, og vil da komme i konflikt med allerede eksisterende festenummer. Festetomter under eiendommen må derfor først fradeles og gis eget bruksnummer før den resterende delen av grunneiendommen kan seksjoneres.

Dette må ikke forveksles med muligheten til å seksjonere bygning på festet grunn. Det er ingen formelle hinder for å seksjonere bygning på festet grunn. Se også problemstilling nr. 5 i kapittel 11.2 om innløsning i slike tilfeller.

Problemstilling nr. 3

Etter første gangs seksjonering av en eiendom i sameie vil alle sameierne få grunnbokshjemmel til alle seksjonene. Hvordan kan

man endre hjemmelsforholdene slik at hver sameier får hjemmel til sin seksjon?

Hjemmel

Ved seksjonering blir det etablert nye grunnboksblader for hver enkelt eierseksjon. Disse erstatter eiendommens tidligere grunnboksblad. Hver eierseksjon representerer en ideell sameieandel i eiendommen, med en tilknyttet enerett til bruk av en bestemt bruksenhet i eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 4 bokstav a.

Den eller de som hadde grunnbokshjemmelen på seksjoneringstidspunktet, vil etter seksjoneringen være oppført som hjemmelshavere på alle de nyetablerte seksjonene. Hvis eiendommen allerede før seksjoneringen var eid av flere sammen, er det som regel ønskelig å endre hjemmelsforholdene etter seksjoneringen, slik at sameierne får hjemmel til hver sin seksjon. Dette kan enten gjøres ved at sameierne påfører opplysninger om hvilken bruksenhet som hører til den enkelte sameieandel i seksjoneringsøknadens felt 5, eller ved at sameierne fyller ut vårt veiledende skjema "Fordeling av sameieandeler ved seksjonering". Hvis derimot en sameier skal overta en eierseksjon som utgjør en større ideell andel av eierseksjonssameiet enn det vedkommende hadde før seksjoneringen, skjer det en hjemmelsovergang. Da må det sendes inn skjøte. Skjemaet eller skjøtet bør sendes inn sammen med melding til tinglysing og seksjoneringsvedtaket fra kommunen, eller innen rimelig tid etter seksjoneringen.

Dokumentavgift

Når sameierne innveksler tidligere ideelle sameieandeler i eiendommen med eierseksjoner, jf. avsnittet over, skjer det som regel ingen hjemmelsovergang til eiendommen. Hjemmelsforholdet til eiendommen vil normalt være uendret, og det skal da ikke beregnes dokumentavgift.

Dokumentavgiftsfritaket skal bedømmes etter samme regelsett som for oppløsning av sameie. Dette følger av føringer fra Skattedirektoratet i [årsrundskrivet om dokumentavgift](#). Det innebærer at fordelingen av seksjoner må skje samtidig for samtlige seksjoner i sameiet.

Dersom en person får tildelt en seksjon som representerer en større sameieandel i eiendommen enn det vedkommende hadde før seksjoneringen, skal det beregnes dokumentavgift av differansen.

Problemstilling nr. 4

Må grunneier samtykke til seksjonering av bygning på festet grunn når det i festekontrakten er tatt forbehold om grunneiers samtykke til overføring av festeretten?

Som utgangspunkt kan ikke grunneieren motsette seg at den bortfestede eiendommen seksjoneres. Seksjoneringen i seg selv medfører ikke at festeretten overføres. Ved senere overdragelser av de enkelte seksjonene vil det imidlertid bli partiell overdragelse av festeretten, og grunneieren må da samtykke på vanlig måte i tråd med det som er avtalt i festekontrakten, jf. tomtefesteloven § 17.

12.2 Reseksjonering

Problemstilling nr. 1

Foreligger det dokumentavgiftspliktig hjemmelsovergang når seksjoner endres ved reseksjonering?

Det fremgår av dokumentavgiftsloven §§ 7 og 1, samt Stortingets dokumentavgiftsvedtak § 1 første ledd at dokumentavgift skal betales ved hjemmelsoverføring av fast eiendom. Det er en etablert forståelse at det med hjemmelsovergang i denne sammenheng menes overføring av grunnbokhjemmel til en eiendoms eiendomsrett, eller overføring av grunnbokhjemmel til en eiendoms festerett, når eiendommen er bebygget og festeren er eier av bebyggelsen. Det følger av dette at dokumentavgift ikke påløper ved for eksempel overføring av grunnbokhjemmel til en bruksrett som ikke knytter seg til noen overføring av eiendomsrett.

Dokumentavgift representerer en tyngende forpliktelse for dem som skal betale avgiften. Det følger av legalitetsprinsippet at slik avgift ikke kan pålegges borgerne uten en klar forankring i formell lov.

En seksjon er navnet på en sameieandel. Til denne sameieandelen ligger det som regel en eksklusiv bruksrett, jf. legaldefinisjonen i eierseksjonsloven § 4 bokstav a. En rendyrket overføring av bruksrett til arealer i et eierseksjonssameie er ingen hjemmelsoverføring og utløser dermed ingen dokumentavgift. Hvis en eller flere seksjoner får tilført en større sameiebrøk ved reseksjoneringen, skjer det imidlertid en overføring av grunnbokshjemmel som eier. Denne hjemmelsoverføringen er dokumentavgiftspliktig, og avgiftsplikten inntreffer uavhengig av om det sammen med økningen av sameiebrøken skjer en endring av seksjonenes tilhørende bruksretter.

Avgiftsgrunnlaget ved reseksjoneringer hvor sameiebrøken endres skal tilsvare salgsverdien av den ideelle andelen som det overføres hjemmel til. Etter vår vurdering foreligger følgende alternative beregningsmetoder for å finne fram til salgsverdien ved en reseksjonering:

1. Den samlede verdiøkningen til seksjonen(-e) som får en større tinglyste sameiebrøk ved reseksjoneringen. Verdiøkningen utgjør differansen mellom seksjonens verdi før og etter reseksjoneringen.
2. Det samlede vederlaget som ytes fra sameieren/-ne som får større tinglyst eierbrøk i forbindelse med reseksjoneringen.
3. Den forholdsmessige andelen av sameiets totale verdi ved endring av sameiebrøk. Sameiebrøkene i et eierseksjonssameie vil ofte gi uttrykk for den enkelte seksjonseierens økonomiske interesse og deltakelse i sameiet. Ved tinglysing av endringer av sameiebrøker ved reseksjonering kan salgsverdien dermed settes til den forholdsmessige andelen av sameiets totale verdi som det overføres hjemmel til. Regnestykket blir slik:

$$\text{Salgsverdi ved reseksjonering} = (\text{Sameieeiendommens totale verdi}) \times (\text{Ideell andel som overføres})$$

Dersom det ikke ytes vederlag, eller det samlede vederlaget er lavere enn verdien som følger av beregningsmetode 1 eller 3, er det opp til den avgiftspliktige selv å benytte den av beregningsmetodene i punkt 1 eller 3 som antas å gi et mest mulig korrekt uttrykk for salgsverdien.

Dersom det ytes et samlet vederlag ved reseksjoneringen som er høyere enn den verdien som følger av beregningsmetode 1 eller 3, er det etter tinglysingsmyndighetens vurdering vederlaget som skal oppgis som salgsverdi.

Problemstilling nr. 2

Hvem skal skrive under på reseksjoneringen, og i hvilke tilfeller må panthaverne samtykke?

Søknad om reseksjonering fremsettes for kommunen, og kommunen sender melding til tinglysing sammen med nødvendige vedlegg. Kommunen har et selvstendig ansvar for å påse at reseksjoneringen er i tråd med eierseksjonslovens bestemmelser, kommunens planverk og matrikkellovens regler.

Reseksjoneringen kan innebære en eller flere av nedenstående endringer, gjerne i kombinasjon, jf. eierseksjonsloven § 20 og § 21. I den grad det gjøres fysiske endringer i en eller flere seksjoner, skal plantegning som illustrerer den vedtatte endringen legges ved. Hvis det gjøres endringer i tilleggssdel i grunn skal det også legges ved utskrift fra matrikkelkartet som viser at det er avholdt oppmålingsforretning, jf. matrikkelloven § 6 første ledd e).

Nedenfor gis en skjematisk fremstilling av de feltene som tinglysingsmyndigheten skal kontrollere ved forskjellige typer reseksjonering. Skjemaet er ikke utfyllende, og flere situasjoner kan tenkes. Det presiseres også at en enkelt reseksjonering kan omfatte kombinasjoner av flere av typetilfellene som er listet opp i skjemaet. Følgelig kan det stilles ulike krav til samtykke for de enkelte endringene i en og samme reseksjonering. Eksempelvis vil det ved en reseksjonering hvor tidligere fellesareal omgjøres til nye seksjoner som utgangspunkt være nødvendig med samtykke fra årsmøtet. Dersom noen av seksjonene samtidig endrer sameiebrøk utover det etableringen av de nye seksjonene tilsier, og uten at det skjer fysiske endringer, vil det være nødvendig med samtykke fra de berørte seksjonseierne.

Skjemaet er kun ment som veiledning for saksbehandlere ved tinglysingsmyndigheten, og må ikke forveksles med seksjonseiers lojalitetsansvar overfor panthavere og kommunens kontrollopgaver.

Type reseksjonering (felt 5)	Søknaden må fremsettes av (felt 8)	Samtykke er nødvendig fra (felt 12 / vedlegg)	Panthavernes samtykke er nødvendig (felt 9 g)
En seksjon deles i flere Sameiet består av kun boligseksjoner § 20	Hjemmelshaver	Årsmøtet, dersom stemmetallet økes. (§ 49 andre ledd e)	Ja (løs erkl.)
En seksjon deles i flere Sameiet består av både bolig- og næringsseksjoner § 20	Hjemmelshaver	Ingen, med mindre det er fastsatt i vedtektene (det samlede stemmetallet øker ikke, jf. § 52 første ledd andre punktum)	Ja (løs erkl.)
To eller flere seksjoner slås sammen § 20	Berørte hjemmelshavere (seksjonene kan ha forskjellige hjemmelshavere)	Ingen	Ja (løs erkl.) Men det er ikke behov for prioritets-avklaringer.
Areal/volum i seksjon overføres til en annen seksjon § 20	Berørte hjemmelshavere	Ingen	Ja (løs erkl.) fra panthaverne i den seksjonen som blir mindre.
Del av seksjon overføres til fellesareal (mindre arealer, v/oppdeling/sammenslåing/bytte) § 20	Berørte hjemmelshavere	Styret (§ 20 andre ledd første punktum)	Ja (løs erkl.)
Seksjon avgir areal til fellesareal (større arealer) § 21	Styret	Berørte hjemmelshavere	Ja (løs erkl.)

Type reseksjonering (felt 5)	Søknaden må fremsettes av (felt 8)	Samtykke er nødvendig fra (felt 12 / vedlegg)	Panthavernes samtykke er nødvendig (felt 9 g)
Ny(e) seksjon(er) opprettet av tidligere fellesareal § 21	Styret	Årsmøtet (§ 49 andre ledd b)	Nei Gjennomgående pant overføres. Se kap. 12.2 nr. 3
Seksjon mottar areal/volum fra fellesareal § 21	Styret	Årsmøtet (§ 49 andre ledd b) + Berørte hjemmelshavere	Nei
Eierbrøken endres - to eller flere seksjoner (ikke alle) § 21	Styret	Berørte hjemmelshavere Hvis boligseksjon: samtykke fra ektefelle/reg. partner til seksjon som får lavere brøk	Nei
Eierbrøken endres - alle seksjoner (ingen fysiske endringer) § 21	Styret	Årsmøtet (§ 49) + Tilslutning fra samtlige sameiere	Nei
Endring av formål § 21	Hjemmelshaver Endring fra bolig til næring: samtykke fra ektefelle/reg. partner	Årsmøtet (§ 49 andre ledd d)	Ja (løs erkl.)

Type reseksjonering (felt 5)	Søknaden må fremsettes av (felt 8)	Samtykke er nødvendig fra (felt 12 / vedlegg)	Panthavernes samtykke er nødvendig (felt 9 g)
Seksjon utgår for å bli fellesareal § 21	Styret	Årsmøtet (§ 49) + Berørte hjemmelshavere Hvis boligseksjon: samtykke fra ektefelle/reg. partner	Seksjonen må være fri for heftelser
Oppheving/sletting av seksjonering	Samtlige hjemmelshavere	Ingen	Ja Se kap. 12.4 problemstilling nr. 4

Problemstilling nr. 3

Ved opprettelse av flere nye seksjoner ved reseksjonering, hvem vil stå som hjemmelshaver til de nye seksjonene, og hvilke heftelser følger med over på de nye seksjonene?

Ved reseksjonering kan det på forskjellige måter opprettes nye seksjoner, jf. eierseksjonsloven § 20 og § 21. Det er vanskelig å gi en uttømmende oversikt over typetilfellene, men her er noen eksempler.

En seksjon deles i to eller flere

Hvis en seksjon deles i to eller flere vil hjemmelsforholdet i grunnboken bestå, slik at den/de som hadde hjemmel til den opprinnelige seksjonen også får hjemmel til den/de nye seksjonene. Dette gjelder også hvis det opprettes en ny seksjon fra en tilleggsdel til en seksjon.

Det må fremgå av søknaden hva som skal være de respektive seksjonenes eierbrøk etter reseksjoneringen.

Pant og andre heftelser i seksjonen som deles følger med over på den/de nye seksjonene. Panthavere må likevel samtykke til reseksjoneringen, ettersom oppdelingen kan ha betydning for verdien av panteobjektet, jf. eierseksjonsloven § 20 fjerde ledd. Samtykke kan gis på løs erklæring. Se kapittel 12.2 problemstilling 2.

Nye seksjoner opprettes på fellesareal

Når nye seksjoner opprettes på fellesarealet, vil alle sameierne bli ført opp som hjemmelshavere til de nye seksjonene i samsvar med sameiebrøken.

Det er sameierne i fellesskap som disponerer over eiendommen, men styret kan i mange tilfeller representere sameierne, jf. eierseksjonsloven § 60 og tinglysingsloven § 13 siste ledd. Les mer om dette i kapittel 12.3 problemstilling nr. 2.

Pant som er tinglyst i de eksisterende seksjonene blir som hovedregel ikke overført til nyetablerte seksjoner som er opprettet på tidligere fellesareal. Det stilles heller ikke krav om panthavernes samtykke til reseksjoneringen. Dette er omtalt i forarbeidene til tidligere eierseksjonslov, Ot.prp.nr.33 (1995-1996) s. 42, hvor det legges vekt på at et vedtak om å etablere nye seksjoner fra et fellesareal kan fattes av et flertall i sameiet, jf. § 30. Dette betyr at ingen av sameierne kan motsette seg sameiermøtets vedtak, og det kan derfor ikke kreves samtykke fra panthaver i større utstrekning enn det kreves fra eieren selv. Dessuten vil reseksjoneringen i de fleste tilfeller få liten eller ingen betydning for panthaverne, selv om sameiebrøken til alle seksjoner endres som en følge av utbyggingen, jf. prinsippet uttrykt i panteloven § 1-11 første ledd.

”Gjennomgående pant”, typisk byggelåns pant og prosjektmeglers sikringspant, må alltid overføres. Dette er pant som vanligvis er tinglyst før seksjoneringen, evt. på alle seksjoner like etter seksjoneringen, og som hefter eller har heftet i hele eiendommen.

Problemstilling nr. 4

Er det mulig å gjenbruke seksjonsnumre i reseksjonering?

Det er ikke mulig å gjenbruke seksjonsnummer i de tilfellene det skjer en endring av en seksjons plassering og utforming, med den følge at seksjonen helt eller delvis ligger utenfor det opprinnelige «fotavtrykket» på eiendommen.

Dette gjelder uavhengig av om reseksjoneringen skjer som følge av f.eks. endringer i byggeplanene etter seksjonering på rammetillatelse, eller reseksjonering av ny bebyggelse når opprinnelig bebyggelse på eiendommen er totalskadet i brann eller lignende.

Bakgrunnen for dette er først og fremst matrikkelforskriften § 7 femte ledd som fastsetter at «Matrikkelnummer som har vært brukt før, men som går ut ved sammenslåing, omnummerering, reseksjonering og lignende, skal ikke brukes på nytt».

Selv om det ikke blir foretatt noen oppmålingsforretning for de enkelte seksjonene, er de likevel stedfestet i matrikkelen. Det er altså ikke bare plantegningene som gir anvisning på hvilket areal som hører til hvilken seksjon, det registreres også f.eks. adresse- og bygningspunkter for enkeltseksjonene knyttet til grunneiendommen i matrikkelen, i tillegg til at det registreres en rekke andre opplysninger som beskriver objektet.

Hensynet bak regelen i matrikkelforskriften § 7 femte ledd må antas å være at man vil unngå misforståelser og uklarheter, samt at man vil ta vare på historikken.

Vi viser også til matrikkelforskriften § 10 første ledd, hvor det fremkommer at «Føring i matrikkelen som innebærer retting, endring eller tilføyning av opplysninger, også sletting av matrikkelenhet, skal dokumenteres og arkiveres». Endringen i den aktuelle reseksjoneringen må ses på som en korrigerende av feilaktige opplysninger, og det kan dermed ikke gjøres ved å gjenbruke seksjonsnumre.

Slik vi ser det vil det altså ikke være anledning for kommunen til å fatte vedtak om reseksjonering som går ut på gjenbruk av seksjonsnumre, og vår konklusjon er at vi ikke kan tinglyse en slik reseksjonering ettersom den da bygger på et ugyldig vedtak om reseksjonering.

12.3 Særskilte rettigheter i seksjonert eiendom

Problemstilling nr. 1

Hvordan kan man tinglyse en bruksrett til en mindre del av eiendommen, for eksempel en bod eller en parkeringsplass, som tilhører til en bestemt eierseksjon?

Tilleggsdel

Eierseksjonsloven legger opp til at ett eller flere arealer eller bygningsdeler kan legges til seksjonens bruksenhet som tilleggsdel, jf. eierseksjonsloven § 4. Tilleggsdeler tas inn i seksjoneringssøknaden, eventuelt i en søknad om resekksjonering, og blir på denne måten tinglyst. Vedlagte situasjonskart og plantegninger skal tydelig angi hvor tilleggsdelene er og hvilke seksjoner de tilhører. For tilleggsdel i grunnen (utendørs) skal det også legges ved et matrikkelkart som viser at området er oppmålt iht. matrikkelloven § 6 første ledd bokstav e) og matrikkelforskriften § 35.

Realsameie i en seksjon

Enkelte ganger kan det være mest hensiktsmessig å la en del av bebyggelsen utgjøre en selvstendig næringsseksjon i sameiet, for eksempel et garasjeanlegg i kjelleren. Dersom seksjonen opprettes som et realsameie, blir en andel av bruksretten knyttet til en bestemt enhet som tilhører. Se kapittel 13.2. Kommunen må i hver enkelt sak ta stilling til om en realsameieløsning er i tråd med eierseksjonsloven § 7 (2).

Midlertidig bruksrett i vedtekter

I medhold av eierseksjonsloven § 25 femte og sjette ledd, kan sameierne i vedtektene bestemme midlertidig enerett for en eller flere sameiere til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Les mer om hva som er å anse som midlertidig i boken Eierseksjonsloven, kommentarutgave, 2. utgave av Hagen, Lilleholt og Wyller på s. 177-179.

Bestemmelser i vedtekter kan tinglyses i grunnboken. Dette ble slått fast av Borgarting lagmannsrett i LB-2007-103790.

Vedtektsbestemmelser som ønskes tinglyst må falle innenfor de alminnelige kravene i tinglysingsloven § 12 og § 8. Eksklusive vedtektsfestede bruksretter til fordel for en eller flere seksjonseiere kan tinglyses dersom de er innenfor begrensningene satt i eierseksjonsloven § 25 femte og sjette ledd.

Eksklusive bruksretter i utearealer på seksjonert eiendom, som er vedtektsfestet etter § 25, trenger ikke oppmåling.

Avtale om bruksrett mellom seksjoner

I medhold av tinglysingsloven § 12 kan en erklæring om bruksrett til fordel for en bestemt person, eller til fordel for innehaveren av en bestemt eiendom (realservitutt), tinglyses på grunnboksbladet til den "tjenende" eiendommen. Forutsatt at avtalen er i samsvar med eierseksjonsloven, kan den tinglyses som en heftelse på en eller flere seksjoner når det inngås avtaler seksjonseierne imellom. Eksklusive bruksretter i utearealer som skal gjelde for mer enn 10 år, må være oppmålt iht. matrikkelloven § 6 første ledd bokstav e) og matrikkelforskriften § 35, sammenholdt med

matrikkelloven § 12 og Kommunal- og moderniseringsdepartementets kommentarer til matrikkelforskriften § 30.

Tilsvarende avtaler om bruksrett for en eller flere sameiere på fellesarealet blir ikke godtatt til tinglysing. Bruksrettsendringer i fellesarealene skal bestemmes i vedtekter eller ved reseksjonering. Se LB-2014-50039, der en avtale om eksklusiv og evigvarende bruksrett til del av takterrasse for en anen sameier ble nektet tinglyst. Dette er imidlertid ikke til hinder for at sameiet kan tinglyse avtaler om bruksrett til fordel for utenforstående rettighetshavere på fellesarealet. Les mer om dette i kapittel 12.3. problemstilling nr. 2.

Problemstilling nr. 2

Hvem skal signere dokumenter for tinglysing som berører fellesarealene eller hele den seksjonerte eiendommen? Styret eller alle seksjonseierne?

Hovedregelen i tinglysningsloven § 13 er at dokumenter som inneholder frivillige rettstiftelser må være underskrevet av hjemmelshaver til den eiendommen det gjelder. I en seksjonert eiendom er alle seksjonseierne hjemmelshavere med en ideell sameieandel hver, og dokumenter som skal tinglyses som heftelse knyttet til fellesareal, må i utgangspunktet undertegnes av alle.

I tinglysningsloven § 13 sjette ledd er det imidlertid gitt et særskilt grunnlag for styret til å kunne representere sameiet ved tinglysing av dokumenter som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, i samsvar med eierseksjonsloven § 60 første ledd. Dette gjelder blant annet gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig, jf. eierseksjonsloven § 60. Etter alminnelig fullmaktslære godtar vi også bruk av fullmakt fra styret der de representerer sameiet i samsvar med eierseksjonsloven § 60 første ledd. Tinglysningsloven § 12 setter skranker for hva som kan tinglyses, og § 13 sjette ledd innebærer ingen utvidelse i forhold til denne bestemmelsen.

Overdragelse og servitutter

Dokumenter som skal tinglyses som et ledd i gjennomføringen av et vedtak som er truffet i årsmøtet eller av styret, kan undertegnes av styret alene, eventuelt av to eller flere styremedlemmer som signaturberettigede dersom dette er fastsatt i vedtektene. Dette kan eksempelvis gjelde vedtak om å selge deler av fellesarealet, eller å overføre grunnbokshjemmel til fradelte eller nye bruksenheter, eller å gi en utenforstående veirett eller rett til å legge vann- og kloakkrør i grunnen.

Det tinglyste dokumentet kan kun berøre fellesarealet, eller fradelte eller nye bruksenheter fra fellesareal. Dersom heftelsen også berører en bestemt seksjon, for eksempel en gangrett over en hage som er utlagt som tilleggsdel, må også seksjonseieren gi sitt samtykke.

Pant

Styret kan representere sameiet ved pantsettelse som gjelder eiendom

som er fradelt fra fellesareal, eller nye bruksenheter som er opprettet fra fellesareal.

Utvidet panterett for sameiernes forpliktelser

Eierseksjonsloven § 31 første ledd hjemler legalpanterett for krav mot sameierne som følger av sameieforholdet. Dersom sameiet ønsker en mer omfattende panterett, må dette vedtektsfestes og tinglyses ved utfylling av vanlig pantedokument. Pantedokumentet må signeres av hjemmelshaverne til alle berørte seksjoner i henhold til hovedregelen i tinglysingsloven § 13, jf. eierseksjonsloven § 31 tredje ledd.

Problemstilling nr. 3

Vil en tinglyst urådighetserklæring i en seksjon hindre tinglysing av en erklæring som omhandler disponering av eierseksjonssameiets fellesarealer mm, når sameiets styre har underskrevet erklæringen, men urådighetsinnehaveren ikke har samtykket?

Nei, tinglyst urådighet i enkeltstående seksjoner hindrer ikke sameiets styre å disponere over eiendommen når det gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, jf. eierseksjonsloven § 60 og tinglysingsloven § 13 sjette ledd.

Men dersom urådigheten hefter i hele eiendommen, det vil si alle seksjonene, som en gjennomgående rettighet, må urådighetsinnehaveren samtykke på vanlig måte.

12.4 Deling og sammenslåing av seksjonert eiendom

Problemstilling nr. 1

Kan en seksjonert eiendom og en useksjonert eiendom sammenslås?

Ja. Reglene om sammenslåing fremgår av matrikkelloven § 18 og matrikkelforskriften § 43. Sammenslåing tinglyses ved melding til tinglysing fra kommunen.

Matrikkelenhetene som skal sammenslås må ha samme hjemmelshaver. På den tilstøtende useksjonerte eiendommen kan enten alle seksjonseierne være oppført som hjemmelshavere med samme eierbrøk som i den seksjonerte eiendommen, eller så kan selve eierseksjonssameiet med organisasjonsnummer være registrert som hjemmelshaver.

Sammenslåingen kan ikke gjennomføres hvis den vil føre til prioritetskollisjon mellom panthavere, jf. matrikkelforskriften § 43 åttende ledd. Dette kan lett oppstå dersom både den useksjonerte eiendommen og en eller flere seksjoner er pantsatt. Eventuelle pantefrafall eller prioritetsvikelser må gjøres før eller samtidig med tinglysing av sammenslåingen.

Ved innsendelse bør det opplyses om formålet med det nye arealet som legges til eierseksjonssameiet. Dersom det nye arealet skal være en utvidelse av fellesarealet, er det ikke nødvendig å reseksjonere. Hvis derimot hele eller deler av det nye arealet skal ligge til en bestemt seksjon, eller bygninger på det nye arealet skal utgjøre en eller flere seksjoner, må eiendommen reseksjoneres samtidig med sammenslåingen. Kommunen kontrollerer prosessen og sender melding om sammenslåing og melding om reseksjonering til tinglysing med noen dagers mellomrom.

Problemstilling nr. 2

Kan to eller flere seksjonerte eiendommer sammenslås?

Matrikkelforskriften § 43 (4) gir uttrykkelig hjemmel for sammenslåing av to eiendommer som er seksjonert. Regelen gjelder også sammenslåing av flere seksjonerte eiendommer. Etter denne bestemmelsen kan sammenslåing gjennomføres uten det alminnelige kravet om like hjemmelshavere. Det er et vilkår at det samtidig etableres ett samlet eierseksjonssameie på den sammenslåtte eiendommen bestående av alle sameierne i de opprinnelige eiendommene. Ellers gjelder de vanlige vilkårene for sammenslåing.

Det følger videre av eierseksjonsloven § 22 a fjerde ledd at tinglyste rettigheter, typisk panteretter, beholder prioritet i det sammenslåtte eierseksjonssameiet. Forutsetningen er at bruksenhetene ikke endres ved sammenslåingen. Det er da ikke nødvendig med panthaveres eller rettighetshaveres samtykke for å gjennomføre sammenslåingen.

En sammenslåing av en eller flere seksjonerte eiendommer betraktes som en reseksjonering «i andre tilfeller» jf. eierseksjonsloven § 21 første ledd.

Vilkårene i eierseksjonsloven § 7 og kapittel III gjelder, og vi krever dermed at skjemaet «Søknad om reseksjonering» sendes inn til tinglysing sammen med meldingen til tinglysing. I tillegg må det vedlegges situasjonsplan og plantegninger som viser det nye sammenslåtte eierseksjonssameiet.

Det følger av eierseksjonsloven § 22 a andre ledd at det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtene i de berørte sameiene for å treffe en beslutning om sammenslåing.

Vi kontrollerer dette samtykkekravet ved at styret i de aktuelle sameiene erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering i punkt 12 «Styrets erklæring/samtykke» i skjemaet «Søknad om reseksjonering».

Det følger videre av § 22 a tredje ledd at dersom det relative forholdet mellom sameiebrøkene i de enkelte eierseksjonssameiene forrykkes, må de seksjonseierne som berøres, samtykke.

I de tilfellene det skjer en forrykning av det relative forholdet mellom sameiebrøkene i de enkelte eierseksjonssameiene, må styret bekrefte i punkt 5 i «Søknad om reseksjonering» at de berørte seksjonseierne har samtykket til sammenslåingen.

Problemstilling nr. 3

Kan deler av en seksjonert eiendom skilles ut til en egen matrikkelenhet?

Ja. Regler om oppretting av en ny matrikkelenhet følger av matrikkelloven kapittel 3 med tilhørende forskrifter.

Fremgangsmåten ved fradeling vil være forskjellig avhengig av om utgående areal er definert som (del av) bruksenhet i eierseksjonssameiet (seksjon), eller som fellesareal.

Dersom det utgående areal i sin helhet er definert som fellesareal, vil fradeling kunne skje uten at eierseksjonssameiet må reseksjoneres. Det er kun basert på tinglyst seksjoneringsdokumentasjon at man kan finne ut av om utgående areal er fellesareal eller (del av) bruksenhet (seksjon). Endring av seksjoner, deriblant endring av seksjoners bruksenheter, kan kun skje ved reseksjonering. Ved fradeling av areal fra fellesareal, vil samtlige seksjonseiere bli hjemmelshavere til den fradelte eiendom, og sameiebrøken i fradelt eiendom vil gjenspeile seksjonsbrøkene.

Dersom det fradelte areal delvis eller i sin helhet utgjør en bruksenhet (seksjon), må eierseksjonssameiet reseksjoneres i anledning fradelingen. Slik reseksjonering må skje tilnærmet samtidig med fradelingen, men det er ikke nødvendigvis slik at reseksjoneringen må skje forut for fradelingen. En slik samtidighet vil sikre at samme areal ikke både har referanse til en seksjon og til en fradelt eiendom.

Man kan tenke seg flere varianter av fradeling av bruksenheter (seksjon) fra et eierseksjonssameie.

Eierseksjonssameie splittes i to eller flere eierseksjonssameier

Dokumenter må tinglyses i følgende rekkefølge:

1. Det må tinglyses en «Melding til tinglysing» der det fradeles en grunneiendom (bruksnummer) fra eierseksjonssameiets eiendom. Det påløper tinglysingsgebyr. Ved tinglysing vil samtlige seksjonseiere bli hjemmelshaver til utskilt eiendom.
2. Det må tinglyses et selvkomponert og selvforklarende hjemmelsdokument der grunnbokhjemmelen til det fradelte areal overføres til «utbryterne» i eierseksjonssameiet. Fordelingen av sameieandeler til «utbryterne» må gjenspeile utbryternes interne styrkeforhold i avgivende eierseksjonssameie. Samtidig må sameiebrøkene gjenspeile de brøker som skal utgjøre de «nye» seksjonenes sameiebrøker i det nye eierseksjonssameiet som skal oppstå på utskilt eiendom. Se punkt 3. Ved en slik omstrukturering skjer det ingen hjemmelsovergang som utløser dokumentavgift. Hvis omstruktureringen medfører verdiforskyvning, vil det bli beregnet dokumentavgift av differansen.

Hjemmelsdokumentet må underskrives av samtlige sameiere i avgivende eierseksjonssameie. Eventuelt kan styret i sameiet underskrive hjemmelsdokumentet, jf tinglysingsloven § 13 sjette ledd. Hjemmelsdokumentet må påføres vitnebekreftelse. Det påløper tinglysingsgebyr.

3. Nyopprettet eiendom må seksjoneres. Det tinglyses «Melding til tinglysing». Ved tinglysing vil samtlige «utbrytere» bli hjemmelshavere til de «nye» seksjonene som opprettes i det nye eierseksjonssameiet.

Som bilag til seksjoneringssøknaden må inngå en oppstilling over hvilke sameiere som skal bli hjemmelshavere til hvilke de de nyopprettede seksjoner i det nye eierseksjonssameiet. Ettersom disse sameiere får grunnbokhjemmel til seksjoner som har sameiebrøker som samsvarer med de oppgitte sameiebrøker i punkt 2, vil det etter Kartverkets praksis ikke påløpe dokumentavgift ved fordeling av seksjonene. Tinglysingsgebyr påløper.

4. I den grad det skal være tinglyst panteheftelser i de nyopprettede seksjonene, må det tinglyses nye pantedokumenter i de nyopprettede seksjonene i det nyetablerte eierseksjonssameiet. Nye pantedokumenter må utstedes av hjemmelshaverne til de nye seksjonene. Pantedokumentene må fylles ut på vanlig måte, og det må betales tinglysingsgebyr.

Tilsvarende må andre heftelser enn panteheftelser tinglyses i de nyopprettede seksjoner. Som utgangspunkt må slike heftelser underskrives på nytt av de aktuelle hjemmelshavere; unntaksvis vil Kartverket kunne overføre slike heftelser fra utgående seksjoner til nyopprettede seksjoner uten ny utstedelse.

5. Det må frafalles pant og andre heftelser i de utgående seksjonene i det opprinnelige eierseksjonssameiet. Det er rettighetshaver som

må begjære heftelsen frafalt. Slettelse eller pantefrafall utløser ikke tinglysingsgebyr.

6. Det må tinglyses «Melding til tinglysing» om reseksjonering av det opprinnelige eierseksjonssameiet. Reseksjoneringen innebærer at «utbryternes» seksjoner utgår. Det forutsettes at de gjenværende seksjoner opprettholder sine tellere i sameiebrøken; nevneren for de gjenværende seksjoner må nødvendigvis reduseres. Det påløper tinglysingsgebyr.

Pant som er tinglyst i de eksisterende seksjonene blir som hovedregel ikke overført til mottakende matrikkelenheter, uavhengig av om det skjer ved ordinær fradeling eller arealoverføring. Panthaverne ansees ikke å bli direkte berørt, ettersom det "egentlige" panteobjektet er seksjonseierens eksklusive bruksrett til en bestemt enhet, og eiendomsretten i fellesarealet er av mindre betydning, jf. tilsvarende betraktninger som i kapittel 12.2. problemstilling nr. 3 siste del.

"Gjennomgående pant", typisk byggelåns pant og prosjektmeglers sikringspant, må imidlertid alltid overføres. Dette er pant som vanligvis er tinglyst før seksjoneringen (reseksjoneringen), evt. på alle seksjoner like etter seksjoneringen, og som er ment å hefte i hele eiendommen.

Dersom fradelingen skjer fordi sameierne ønsker å oppløse sameiet fullstendig og bli eier av hver sin grunneiendom, kan det være hensiktsmessig å oppheve seksjoneringen før fradelingen i stedet for å reseksjonere. Les mer om oppheving av seksjonering i kapittel 12.4 problemstilling nr. 4. og om oppløsning av sameie i kapittel 13.3.

Andre tilfeller der arealer utgår fra bruksenhet (seksjon)

Ved andre tilfeller der arealer utgår fra et eierseksjonssameie, og der disse arealer inngår i en bruksenhet (seksjon), må man sørge for at disse arealer ikke lenger fremkommer som del av de aktuelle bruksenheter (seksjon). Dette skjer ved reseksjonering. Slik reseksjonering skjer ved tinglysing av «Melding til tinglysing». Det finnes mange varianter av slik reseksjonering. Tinglysingsmyndigheten må i hvert tilfelle ta standpunkt til om tinglyst heftelse fra avgivende seksjon skal følge med over til den nyopprettede eller mottakende eiendom. Det finnes mange varianter av slik overføring av arealer, og fremgangsmåten for hvert enkelt tilfelle kan derfor variere.

Problemstilling nr. 4

Hvordan går man frem for å slette en seksjonering?

Tinglysingen skal kun godta å tinglyse sletting av en seksjonering når begjæringen kommer som en melding fra kommunen. Som vedlegg til begjæringen må kommunen legge ved skriftlig samtykke fra alle seksjonseiere. En begjæring om sletting av en seksjonering regnes ikke som et vedtak etter eierseksjonsloven. Begjæringen om sletting kan derfor sendes til tinglysing umiddelbart etter matrikkelføringen, uten hensyn til klagefrist, jf. eierseksjonsloven § 17.

Hjemmel

Det er ikke et krav at alle seksjonene skal ha samme hjemmelshavere i grunnboken. Dersom det er forskjellige hjemmelshavere, vil slettingen av seksjoneringen medføre at det opprettes et ordinært tingsrettslig sameie på eiendommen med kun ett grunnboksblad. Sameiebrøken i det slettede eierseksjonssameiet legges da til grunn. Eierseksjonssameiet vil ikke bli slettet hvis den nye tilstanden er i strid med eierseksjonsloven § 3. Hvis opphevingen skjer fordi eiendommen skal selges, eller fordi sameiet skal oppløses med etterfølgende fradeling og fordeling av selvstendige matrikkelenheter, må dette fremgå av saken når den sendes inn til tinglysing. Det må samtidig sendes inn skjøter der sameierne overfører sine respektive sameieandeler til hverandre slik at de blir sittende med grunnbokshjemmel til en hel eiendom hver. Se kapittel 13.3 om oppløsning av sameie.

Pant

Når seksjoneringen slettes vil pant i de opprinnelige seksjonene gå over til å hefte i den ideelle andelen som seksjonens sameiebrøk representerer. Det er nødvendig med uttrykkelig samtykke fra panthaverne for å slette seksjoneringen, da panteobjektet endrer karakter. Dersom samme person(-er) har grunnbokshjemmel til flere eller alle seksjoner før slettingen, og seksjonene er beheftet med forskjellige panteretter, vil slettingen av seksjoneringen kunne føre til kompliserte prioritetsforhold i eiendommen. Men ettersom panterettene hefter i ulike ideelle andeler, regnes det ikke som prioritetskollisjoner.

12.5 Hjemmelsforhold i seksjonert eiendom

Problemstilling nr. 1

Kan et eierseksjonssameie stå som hjemmelshaver til en seksjon?

Det følger av eierseksjonsloven § 19 andre ledd at et eierseksjonssameie som er registrert i Foretaksregisteret, kan registreres som hjemmelshaver til et realregistrert formuesgode, for eksempel en grunneiendom, seksjon eller anleggseiendom.

13 SAMEIE

13.1 Jordsameie

Problemstilling nr. 1

Hva er et jordsameie i matrikkelovens forstand?

Matrikkeloven definerer jordsameiet som et grunnareal som ligg i sameie mellom flere grunneiendommer, og der sameiepartene inngår i grunneiendommene, jf. matrikkeloven § 5 første ledd litra d).

Jordsameie er en spesiell type realsameie. Jordsameier har vanligvis oppstått ved ufullstendig garddeling eller ved at flere eiendommer har fått eiendomsrett til et område i fellesskap, og at andelene gjennom tidene har blitt knyttet til og behandlet som en del av brukene. Det kan også være mer komplisert som for eksempel ved privatisering av allmenning.

Jordsameiene eksisterer fra gammelt av, men mange er verken registrert i eiendomsregisteret matrikkelen eller i grunnboken.

Problemstilling nr. 2

Hvilken dokumentasjon må jordskifteretten eller partene oversende tinglysingsmyndigheten for å få opprettet et grunnboksblad for et eksisterende jordsameie?

Dokumentasjon ved opprettelse av et eksisterende jordsameie

Jordsameiet må være registrert i matrikkelen før partene kan få opprettet et grunnboksblad for sameiet.

Opprettelse av grunnboksblad for et eksisterende jordsameie skal bare skje når det er krevd særskilt, jf. matrikkeloven § 24 femte ledd. Tinglysing av et jordsameie er et privatrettslig forhold, det vil derfor ikke bli produsert noen melding til tinglysing i matrikkelen ved registrering der. Kommunene skal derfor ikke sende noen melding til tinglysing.

Dokumentasjon for opprettelse av grunnboksblad for jordsameie kan komme fra de private partene, eller fra jordskifteretten.

Tinglysingsmyndigheten mottar følgende dokumentasjon: I saker som kommer fra de private partene må det være med et brev der det opplyses om følgende:

- At den nye enheten som registreres er et jordsameie, og hvilket gnr. og bnr. det har fått i matrikkelen.
- Oversikt som viser hvilke grunneiendommer og eierandelen (oppgis i brøk) til den enkelte grunneiendom i jordsameiet.
- Rettskraftig avgjørelse fra jordskifteretten, hvor de har avgjort hvilke eiendommer som har andel og hvor stor denne andelen er. Hvis dette ikke foreligger må det søkes om grunnbokshjemmel etter tinglysingsloven § 38a.

Saker som kommer fra jordskifteretten:

- Rettsutdraget som inneholder oversikt over opprettelse av eiendom, hvilke eiendommer som har andel og hvor stor denne eierandelen er (i brøk).

Oppløsning av jordsameie

Her mener vi at dette er et tema som kan inneholde så mange forskjellige problemstillinger, at vi vil anbefale at Kartverket, ved tinglysing og matrikkel, blir kontaktet i forkant. Se for øvrig kapittel 13.3.

Problemstilling nr. 3

Kan det opprettes festegrunn i et eksisterende uregistrert jordsameie?

Det kan ikke opprettes festegrunn i et uregistrert jordsameie. Jordsameiet må først registreres i matrikkelen, deretter i grunnboken før man kan opprette festegrunn på dette arealet. Årsaken til dette er at det skal være klart fra hvilken matrikkelenhet en ny matrikkelenhet blir fradelt fra eller opprettet på, jf. matrikkelloven § 10 andre ledd.

Å opprette festegrunn i et uregistrert jordsameie ville også ha vært i strid med tinglysingsbestemmelsene om klarhet og form. På grunnboksbladet til festegrunnen ville kun hjemmelshaver til den matrikkelenheten som festegrunnen hadde blitt opprettet på kommet frem som grunneier. De andre grunneierne i sameiet ville ikke ha blitt registrert på dette grunnboksbladet.

Det vises ellers til punkt 1 i [brev fra Miljøverndepartementet av 22. juni 2012](#).

Problemstilling nr. 4

Er det anledning til å opprette ny matrikkelenhet fra et umatrikulert jordsameie?

Miljøverndepartementet har i [prinsipputtalelse av 22. juni 2012](#) slått fast at det som hovedregel ikke er anledning til å opprette ny matrikkelenhet fra et uregistrert jordsameie. De viser i den forbindelse til matrikkelloven § 9 som regulerer hvem som kan kreve matrikkelføring av ny matrikkelenhet.

Bokstav a dekker hovedregelen. Den innebærer at krav om matrikulering av en ny grunneiendom må settes fram av den som har grunnbokshjemmel til jordsameiet. Ettersom det dreier seg om et sameie, må samtlige sameiere stå bak kravet dersom sameiet ikke har vedtatt at noen har fullmakt til å framsette krav på vegne av sameiet, jf. matrikkelforskriften § 23 første ledd.

Departementet mener at eierne av et jordsameie må dokumentere sin rett ved å registrere jordsameiet i matrikkelen og grunnboken for å kunne skille ut parseller fra jordsameiet. Det må altså skje på samme måte som når en reell eier av en grunneiendom må dokumentere sin eiendomsrett

gjennom å skaffe seg grunnbokshjemmel for å kunne skille ut parseller fra eiendommen sin.

Jordsameiet må således være registrert i matrikkelen og i grunnboken før det kan skilles nye enheter fra sameiet med hjemmel i bokstav a.

Det er imidlertid noen unntak fra denne hovedregelen. Hvis noen ved dom eller ekspropriasjon har overtatt eiendomsretten til det arealet som skal bli den nye grunneiendommen, så er det tilstrekkelig grunnlag for å kreve matrikulering. Dette følger av matrikkelloven § 9 bokstav b og c. Disse bestemmelsene åpner således for å opprette ny grunneiendom ved fradeling fra jordsameie, selv om jordsameiet ikke er registrert i matrikkelen og grunnboken.

Det følger av prinsipputtalelsen at det tilsvarende gjelder innløsning av festegrunn etter matrikkelloven § 9 bokstav h. En fester kan dermed krev at festegrunnen blir opprettet som grunneiendom uten at jordsameiet er registrert. Det blir da registrert fradeling fra samtlige matrikkelenheter som har eierandel i sameiet.

Problemstilling nr. 5

I hvilke tilfeller kan det være adgang til å opprette nye jordsameier?

Det er bare i helt spesielle tilfeller det er adgang til å opprette nye jordsameier. Det er kun jordskifteretten som kan opprette nye jordsameier, og da sannsynligvis kun ved endring av eksisterende jordsameie.

Nytt realsameie opprettes med matrikkelenhetstypen grunneiendom eventuelt anleggseiendom eller festegrunn. Realtilkoblingen sikres ved at de matrikkelenhetene som skal ha eierandel i realsameiet får hjemmel. Denne type løsninger, som f.eks. er aktuell når det er behov for å etablere felles lekeplass eller parkeringsplass som sameie mellom eiendommer i et boligfelt, kan fortsatt forestås av kommunen etter de ordinære reglene for oppretting av ny grunneiendom. I de fleste tilfeller vil denne type moderne realsameier være den løsningen som er mest hensiktsmessig også når det er behov for å opprette nytt realsameie i forbindelse med jordskiftesak.

13.2 Realsameie

Problemstilling nr. 1

Hva er et realsameie?

I tingsretten sondres det mellom begrepene personlig sameie og realsameie. I et personlig sameie er sameieandelene knyttet til eierne som personer, og vil typisk være registret i grunnboken med sameiernes navn. I et realsameie er sameieandelene forbundet med eiendomsrett til en bestemt eiendom, slik at den som til enhver tid er eier av eiendommen også har rettigheter i sameieeiendommen. Sameieandelene er da å anse som tilhører til hovedeiendommene i henhold til avhendingsloven § 3-4 andre ledd bokstav d) og kan ikke avhendes eller pantsettes uten at hovedeiendommen følger med, jf. sameieloven § 10 andre ledd og panteloven § 2-2 første ledd bokstav c) og § 2-3 andre ledd. Eksempler på vanlige realsameier er felles tilkomstvei mellom boliger, felles garasje eller parkeringsplass, og lekeplasser og friområder for beboere i et avgrenset område.

I grunnboken registreres realsameier med eiernes eiendommer, gårds- og bruksnummer, som hjemmelshavere til sameieeiendommen. Se tinglysingsforskriften § 4 sjuende ledd. Det er imidlertid viktig å være klar over at grunnbokens opplysninger ikke er avgjørende ved fastsettelse av om en sameieandel er personlig eller er realtilkoblet en eiendom. Domstolene kan komme til et annet resultat enn det som fremgår av grunnboken, og stiftelsesgrunnlaget kan tilsa at registreringen i grunnboken er feil.

I grunnboken har vi to typer realsameier: jordsameier og realsameier. Jordsameie er en egen matrikkelenhetstype, jf. matrikkelloven § 5 første ledd bokstav d), se også kapittel 13.1.

Problemstilling nr. 2

Hvordan opprettes et realsameie i grunnboken?

Personlig eie gjøres om til realsameie – samme parter

Noen ganger er det ønskelig å gjøre om et personlig sameie til et realsameie, slik at sameiernes navn ikke lenger fremgår av sameiets grunnboksblad, men i stedet deres gårds- og bruksnummer som sameieandelene er knyttet til. Dersom sameiet fortsatt skal bestå mellom de samme partene og med de samme sameiebrøkene er det ikke nødvendig å sende inn skjøte, ettersom endringen til realsameie ikke innebærer overføring av eiendom. Sameiet gjøres om til et realsameie ved å tinglyse en erklæring fra sameierne. Se [eksempel på erklæring som etablerer realsameie](#).

I erklæringen som sendes til tinglysing er det viktig at sameiernes fulle navn og fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer) fremgår, samt hvilke eiendommer de ønsker at deres sameieandel skal knyttes til. Det er også en fordel med en henvisning til avhendingsloven § 3-4 andre ledd bokstav d) om at sameieandelene skal være tilhører til

hovedeiendommene og blant annet skal følge med ved overdragelse og pantsettelse. Erklæringen signeres av alle sameierne, eventuelt ved bruk av fullmakt.

Hvis opprettelse av realsameie er et pålegg fra kommunen, og kommunens samtykke må innhentes ved fremtidige endringer av sameiet, må kommunen sørge for at vedtaket legges ved for at samtykkekravet skal håndheves ved senere tinglysing. Se problemstilling nr. 3.

Den samme fremgangsmåten benyttes dersom en utbygger har grunnbokshjemmel til flere eiendommer i et bestemt område, og i forkant av salg ønsker å ordne det slik at en av eiendommene skal ligge i sameie mellom de andre eiendommene.

Nye eiere i realsameie

Hvis flere personer mottar en eiendom sammen, og mottakerne ønsker eller er pålagt at sameieandelene skal ligge som tilbehør til deres gårds- og bruksnummer, kan realtilkoblingen gjøres ved en erklæring i skjøtets punkt 6, eller ved å fremlegge vedtak eller pålegg om realsameietilkobling fra kommunen. Det er ikke nødvendig med mottakernes samtykke på skjøtet. Se [eksempel på skjøte som etablerer realsameie](#).

Pengeheftelser

Når en eiendom opprettes som et realsameie i grunnboken vil pengeheftelser som er tinglyst på hovedeiendommen automatisk også omfatte sameieandelen, jf. panteloven § 2-2 første ledd bokstav c) og § 2-3 andre ledd. Pengeheftelsene skal derfor bare bli synlig på hovedeiendommens grunnboksblad.

En eiendom som er opprettet som et realsameie er dermed ikke et selvstendig panteobjekt. Hvis det på forhånd er tinglyst pengeheftelser som hefter i den eiendommen som skal gjøres om til realsameie, må disse frafalles slik at andelen det gjelder er heftelsesfri. Om det kun er en ideell andel av eiendommen som skal gjøres om til et realsameie, må denne ideelle andelen likeledes være fri for pengeheftelser.

I de tilfeller hvor samme pantedokument hefter i sameieandelen og hovedeiendommen må panthaver begjære pantedokumentet slettet fra sameieandelen gjennom følgende påtegning på pantedokumentet eller i en egen løs erklæring:

«Pantedokumentet bes slettet fra «andelen angitt med gnr./bnr.» idet panteretten i andelen anses ivaretatt gjennom realkoblingen og panteretten i «hovedeiendommen angitt med sitt gnr./bnr.».

Når en hel eiendom skal gjøres om til et realsameie samtidig og kobles med flere hovedeiendommer, kan panthavers frafall av pant gjennomføres ved følgende påtegning på pantedokumentet eller i en egen løs erklæring:

«Pantedokumentet bes slettet fra «gnr./bnr.» idet panteretten vil bli ivaretatt gjennom realkoblingen og panteretten i «hovedeiendommene angitt med gnr./bnr.»»

Dersom eiendommen skal gjøres om til et realsameie i flere etapper anbefaler vi å tinglyse et pantefrafall etter følgende mal: "For så vidt

gjelder gnr. X bnr. Y i Z kommune hefter panteretten kun i de ideelle andeler som til enhver tid eies av [hjemmelshaver]". Dette kan være aktuelt i større utbyggingsprosjekter hvor fellesareal er opprettet som egne eiendommer, og andeler skal tildeles etter hvert som deler av prosjektet realiseres. Når siste andel blir realtilkoblet vil vi slette pantet fra eiendommen i sin helhet.

Problemstilling nr. 3

Må kommunen samtykke ved opprettelse av et realsameie i grunnboken?

Tinglysingsmyndigheten krever ikke at det fremlegges samtykke fra kommunen ved opprettelse av et realsameie i grunnboken.

Utgangspunktet i den private eiendomsretten er at man har fri rettslig rådighet over sitt formuesgode, og selv kan bestemme om en sameieandel skal være knyttet til en selv som person eller til en eiendom som tilbehør i samsvar med avhendingsloven § 3-4 andre ledd bokstav d).

I noen tilfeller blir et realsameie opprettet på bakgrunn av et pålegg fra kommunen, eller kommunen setter som vilkår at en eventuell fremtidig endring av sameiet kun kan gjøres med samtykke fra kommunen. I slike tilfeller må kommunen selv sørge for at bestemmelsen blir registrert når realsameiet blir tinglyst, slik at hensynet til kommunen fremgår av stiftelsesgrunnlaget. Dersom dette ikke blir gjort, vil kommunens samtykke ikke bli krevd ved en senere begjæring om oppløsning av realtilkoblingen.

Problemstilling nr. 4

Kan et realsameie endres eller overføres?

Overføring av sameieandeler

I utgangspunktet kan andeler i et realsameie ikke overføres separat, jf. sameieloven § 10 andre ledd. Det er imidlertid avtalefrihet i sameieforhold, jf. sameieloven § 1, og det kan derfor unntaksvis fremgå av stiftelsesgrunnlaget at realsameiet kan endres eller overføres. I de fleste tilfeller vil man ikke finne stiftelsesgrunnlaget i grunnboken, og den som ønsker å overføre en sameieandel må derfor selv dokumentere at en overføring er tillatt i det konkrete sameiet. Dersom det ikke klart fremgår av stiftelsesgrunnlaget at det foreligger en rett for sameierne til å overdra realsameieandelene separat, krever tinglysingsmyndigheten som hovedregel at de øvrige sameierne samtykker til overdragelsen.

Enkelte ganger vil stiftelsesgrunnlaget inneholde bestemmelser om at kommunen skal samtykke ved overdragelse og endringer av sameiet. Slike begrensninger vil normalt fremkomme av grunnboksbladet, og tinglysingsmyndigheten vil da be om at samtykke innhentes.

Dersom stiftelsesgrunnlaget tillater det, kan en sameier overføre sin sameieandel ved bruk av skjøte på vanlig måte, sammen med en skriftlig erklæring om at han eller hun ønsker å oppheve realtilkoblingen mellom sin sameieandel og sin hovedeiendom. Skjøtemottakeren må knytte sin andel av sameieeiendommen til sin hovedeiendom ved en påtegning om

dette i skjøtets punkt 6. Påtegningen må signeres av skjøtemottakeren. [Se eksempel på skjøte som overfører andel i realsameie](#). Dersom avgiverens hovedeiendom er beheftet med pant, må det i forkant eller samtidig med overdragelsen av sameieandelen, tinglyses pantefrafall i sameieandelen som overføres.

Hvis skjøtemottakeren unntaksvis ønsker å trekke den mottatte sameieandel ut fra sameiekonstruksjonen, må dette søkes løst ved fradeling, slik at denne eieren kan bli eneeier av det fradelte arealet/volumet. Alternativt kan hele realsameiet gjøres om til et personlig sameie hvis alle sameierne er enige om det. Se nedenfor.

Overføring av hele realsameieeiendommen

Hvis sameierne i fellesskap ønsker å overskjøte realsameieeiendommen til en utenforstående, kan dette gjøres ved bruk av et vanlig skjøte, sammen med en erklæring om at sameierne ønsker å oppheve realtilkoblingen til sine eiendommer.

Dersom kommunen har satt begrensninger for overdragelse og endring av sameiet må også et samtykke fra kommunen legges ved.

Som hovedregel må alle sameierne skrive under på skjøtet når sameiet overdras. Eventuelt kan den eller de som har fullmakt fra sameierne undertegne. Justisdepartementets rundskriv 15. juni 1966 om sameieloven av 1965 omtaler tinglysingsmyndighetens mulighet til å legge til grunn dokumentasjon for flertallsvedtak som legitimasjon, jf. punkt 5 andre ledd. Det framkommer her at det bør kreves godtgjort ikke bare at det foreligger et vedtak fra flertallet, men også at flertallet har hatt rett til å fatte et slikt vedtak. Disse føringer bør tilsi en restriktiv bruk av slik legitimasjonsbestemmelse for hvem som kan tegne et tingsrettslig sameie.

Realsameie gjøres til personlig sameie

Hvis sameierne i fellesskap ønsker å endre sameiets karakter fra å være et realsameie til et personlig sameie kan de sende inn en erklæring om dette til tinglysingsmyndigheten.

Dersom kommunen har forbeholdt seg en rett til å samtykke ved overdragelse og endring av sameiet må også et slikt samtykke legges ved.

Pengeheftelser

Når et realsameie endres til et personlig sameie i grunnboken vil pengeheftelser som er registrert på hovedeiendommene automatisk bli synlig også på den tidligere tilhørende sameieandelen i det personlige sameiet. Dette gjøres for å beskytte panthavernes interesser, som i medhold av panteloven § 2-2 første ledd bokstav c) og § 2-3 andre ledd fikk etablert sin panterett både i hovedeiendommen og den tilhørende sameieandelen. Når realtilkoblingen er fjernet er det viktig å synliggjøre panteretten på begge eiendommenes grunnboksblad. Panthaverne kan frafalle pant om nødvendig.

Problemstilling nr. 5

Er det mulig å bestille kopi av dokumenter som har dannet grunnlaget for etablering av eldre realsameier?

Eldre realsameier er ofte etablert på bakgrunn av tingrettens vurderinger uten at det foreligger et tinglyst dokument. I slike tilfeller vil det ikke være mulig å se av historiske dokumenter på hvilken bakgrunn eller hvilket tidspunkt realsameiet er opprettet.

Noen ganger vil man kunne finne en forklaring i den gamle manuelt skrevne grunnboka som i dag er skannet. En kopi av dette gamle grunnboksbladet kan bestilles.

13.3 Oppløsning av sameie

Problemstilling nr. 1

Ved oppløsning og fysisk deling av en eiendom i tingsrettslig sameie, hva skal sendes inn til tinglysing?

Situasjonen der to eller flere eier en eiendom i fellesskap kalles gjerne et tingsrettslig sameie, og reguleres av sameieloven av 18. juni 1965 nr. 6, med mindre annen lovgivning regulerer sameieforholdet. Et eierseksjonssameie er en spesiell type tingsrettslig sameie som reguleres av eierseksjonsloven. Se kapittel 12. Hvis et eierseksjonssameie skal oppløses må man slette seksjoneringen, se kapittel 12.4. problemstilling nr. 4.

Når sameierne ønsker å oppløse sameiet ved fysisk deling av eiendommen i samsvar med sameieloven § 15, må kommunen først måle opp og fradele deler av arealet og gi disse nye matrikkelnumre. Kommunen sender melding til tinglysing slik at det opprettes nye grunnboksblader for de fradelte arealene. Deretter sender sameierne inn skjøter hvor de overfører sine respektive sameieandeler til hverandre slik at de blir sittende med grunnbokshjemmel til en hel eiendom hver.

Personlige sameier kan også løses opp av jordskifteretten med hjemmel i jordskifteloven § 3-7. Jordsameier, det vil si realsameier mellom bruk som er definert som jordsameier etter matrikkelovens bestemmelser, kan bare løses opp av jordskifteretten. Jordskifteretten behandler saken etter jordskifteloven § 3-6, og sender nødvendig dokumentasjon til kommunen og tinglysingen.

Dersom en oppløsning innebærer at den enkelte sameier ikke får overført mer enn verdien av sin egen sameieandel i det tidligere sameiet, er overføringene fritatt for dokumentavgift, jf. dokumentavgiftsloven § 7 femte ledd og Stortingets årlige vedtak om dokumentavgift § 2 første ledd d. Partene må i så fall skrive at avgiftsgrunnlaget er kr 0 og eksplisitt vise til hjemmelen for fritaket i skjøtets punkt 3. Nærmere redegjørelse for fritaksgrunnen bør legges ved i form av et følgebrev. Les mer i [Skattedirektoratets rundskriv](#) punkt 3.3. Får derimot sameieren overført mer enn verdien av sin sameieandel, må han betale dokumentavgift av den verdien som overstiger verdien av den ideelle andelen han hadde i sameiet. Dette avgiftsgrunnlaget må fremgå av skjøtets punkt 3.

14 MATRIKKELDOKUMENTER

14.1 Målebrev/ Melding til tinglysing

Problemstilling nr. 1

I hvilken grad skal tinglysingsmyndigheten håndheve deleforbud som er tinglyst på eiendommer enten i form av en strøkservitutt eller spesifikt på en eller flere konkrete eiendommer når det sendes inn delingsforretning til tinglysing?

Tinglysingsmyndigheten har ikke plikt til å undersøke den materielle rettmessighet til dokumenter som kommer til tinglysing med mindre rettsstiftelsen det er tale om, åpenbart er urettmessig. Vi håndhever derfor ikke deleforbud med mindre tinglysingen vil fremstå som åpenbart urettmessig. Dette tilsier at det skal mye til for at vi nekter tinglysing av dokumentet, uavhengig av om delingsforbudet er en strøkservitutt eller knyttet til en eller flere konkrete eiendommer.

Denne praksisen bygger på Høyesteretts avgjørelse i Kolstad-kjennelsen, Rt. 2004 s. 883.

Problemstilling nr. 2

Når andre enn hjemmelshaver har rekvirert fradeling, er det da nødvendig at denne fullmakten sendes til tinglysingsmyndigheten?

Det følger av matrikkelloven § 9 bokstav a) at den som har grunnbokshjemmel kan kreve matrikkelføring av ny matrikkelenhet. I melding til tinglysing fremkommer det hvem som er rekvirent av matrikkelføringen, i noen tilfeller er det en annen enn hjemmelshaver som er rekvirent. I de tilfeller hvor noen har rekvirert matrikkelføring på vegne av hjemmelshaver er det kommunens oppgave å påse at det foreligger fullmakt fra hjemmelshaver. Tinglysingsmyndigheten trenger ikke å se denne fullmakten, siden en fradeling ikke er noen rettshandel, jf. tinglysingsloven § 13.

I tilfeller der hjemmelshaver er død, og boet blir skiftet privat, er det ikke tilstrekkelig å bare legge frem skiftefullmakter. I slike tilfeller må grunnbokshjemmelen til eiendommen først overføres til arvingene i henhold til skifteattesten, jf. tinglysingsloven § 14 første ledd, før fradelingen kan skje. Fullmektigen i boet må deretter dokumentere sin legitimasjon ved å legge frem fullmakt(er) til kommunen. Tilsvarende vil gjelde der gjenlevende ektefelle overtar eiendommen i uskifte. Også da må grunnbokshjemmelen overføres til gjenlevende ektefelle før fradeling kan skje.

Ved offentlig dødsboskifte vil derimot oppnevnt bostyrer være legitimert til å disponere direkte fra dødsboet. Bostyreren kan rekvirere fradeling selv om grunnbokshjemmelen står på avdøde.

Problemstilling nr. 3**I hvilke tilfeller krever vi matrikkelrapporten "Melding til tinglysing" fra kommunen ved tinglysing av grunndatadokumenter?**

Hovedregelen er at vi ikke skal føre grunndatadokumenter uten at det foreligger en melding til tinglysing. Det følger av matrikkelloven § 24 at ved oppretting av ny matrikkelenhet, endring, sammenslåing, eller arealoverføring så skal det sendes "Melding til tinglysing." Se også [Veileder for melding til tinglysing](#).

Dette innebærer at vi som hovedregel ikke skal tinglyse sammenslåing, sette eiendommer historisk, osv uten at det foreligger melding til tinglysing. Se imidlertid unntak fra hovedregelen nedenfor.

Når det gjelder oppretting av ny matrikkelenhet, så ligger det en sperre i Elida, slik at vi ikke får opprettet denne i Elida uten at matrikkelenheten først er opprettet i matrikkelen.

Unntak fra hovedregelen:

- Opprettelse av grunnboksblad for eksisterende matrikkelenhet (eksempelvis grunneiendom eller festegrunn som er matrikulert etter matrikkelloven § 13, eller uregistrert jordsameie som er registrert etter matrikkelloven § 14), som kun er registrert i matrikkelen. Parten(e) må selv kreve tinglysing i disse tilfellene, jf. matrikkelloven § 24 femte ledd. Vi får en bekreftelse fra kommunen om at forholdet er registrert i matrikkelen. For dokumentasjonskrav hva gjelder uregistrert jordsameie, se kapittel 13.1.
- Opprettelse av grunnboksblad for *nytt* jordsameie. Jordskifteretten sender inn rettsbok. Se også kapittel 13.1 problemstilling nr. 5.
- Omnummerering over kommunegrensene (kommunegrenseregulering). Her må kommunen fremsette slikt krav i eget brev.
- Hjemmelshaver er beskyttet i henhold til instruks (skjermet adresse). Her må kommunen forklare i eget brev hva som skal registreres i grunnboken.
- Endring av areal på eksisterende festegrunn ved hjelp av brukstilfellet «grensejustering». Kommunen må sende eget krav om tinglysing av «endring av festegrunn», se kapittel 14.6.
- Noen reseksjonerings medfører ikke matrikulære endringer og skal følgelig ikke føres i matrikkelen. Tinglysing av denne type reseksjonerings gjøres ved at reseksjoneringsvedtak sendes direkte til tinglysingsmyndigheten. Et eksempel er endring av plassering eller størrelse på tilleggsareal i bygning som ikke medfører endring i andelsbrøken. Dette vil ikke gi endringer på seksjoner i matrikkelen og dermed kan det ikke genereres melding til tinglysing.

Problemstilling nr. 4

Kan man påføre andre rettigheter, for eksempel en veirett, på "Melding til tinglysing"-rapporten for å få det tinglyst samtidig som opprettelsen av matrikkelenheten?

Nei, rapporten «Melding til tinglysing» blir generert fra matrikkelen for å få tinglyst visse typer endringer i matrikkelen, jf. matrikkelloven § 24. Matrikkelforskriften § 8 angir hvordan meldingen skal se ut. Det er ikke grunnlag for at andre rettsstiftelser kan føres på selve meldingen.

Dersom det er nødvendig å sikre samtidig tinglysing av andre rettigheter må det legges ved et eget dokument der rettigheten er beskrevet. Se [Veileder for melding til tinglysing](#).

14.2 Grensejustering

Problemstilling nr. 1

Hva aksepteres som grensejustering?

Etter at lov om eigedsregistrering (matrikkeloven) trådte i kraft 1. januar 2010 skal ikke grensejusteringer lenger tinglyses. Grensejusteringer registreres kun i matrikkelen, og er fullt ut regulert av matrikkeloven og matrikkelforskriften.

For grensejusteringssaker som ble **påbegynt før 1. januar 2010**, gjelder fortsatt følgende retningslinjer:

”Det følger av delingsloven § 2-3 at det bare er ”mindre arealer” som kan overføres mellom eiendommer ved grensejustering. Arealets størrelse blir vurdert i forhold til både avgiver- og mottakereiendommen, til geografisk beliggenhet, og arealets utforming.

Miljøverndepartementet har sendt brev til Ringsaker kommune der det gis føringer for hva tinglygingsmyndigheten skal praktisere hva gjelder grensejusteringer. Brevet ble sendt i kopi til alle landets kommuner i slutten av august 2008.

”Tinglygingsloven 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. (...)”

Videre skriver Miljøverndepartementet i sitt brev:

”Miljøverndepartementet anbefaler at tinglygingsmyndigheten i alle tilfeller nekter tinglysing av grensejusteringer som overstiger følgende skranker, da slike justeringer etter vårt syn åpenbart omfatter mer enn ”mindre arealer”, og således må oppfattes som urettmessig:

- *Netto overført areal over 1 dekar.*
- *Brutto overført areal mer enn 20 % av den minste enhetens areal før justering.”*

Tinglygingsmyndigheten har kommet til at dersom en grensejustering er innenfor ”20 %-regelen” skal ikke forholdet til konsesjon, panthavere, dokumentavgift, ”ulageleg grense” etc. vurderes. Miljøverndepartementet har bestemt at grensejusteringer som er innenfor denne grensen er å anse som ”mindre arealer” etter delingsloven § 2-3. Der hvor grensejusteringen er på over 20 % av den minste enhetens areal før justering, skal grensejusteringen nektes.”

14.3 Sammenslåing

Problemstilling nr. 1

”Prioritetskollisjoner mellom panthaverne.” Skal uttrykket forstås slik at det ikke vil foreligge prioritetskollisjon så lenge panteheftelsene har samme panthaver, eller slik at hver panteheftelse må sees for seg uavhengig av hvem som er panthaver?

Av matrikkelforskriften § 43 åttende ledd, jf matrikkellova § 18 følger det at sammenslåing ikke kan gjennomføres hvis den vil føre til prioritetskollisjoner mellom panthaverne.

Tinglysingsmyndigheten tolker matrikkelforskriften § 43, åttende ledd dit hen at man ser hver panteheftelse for seg uavhengig av hvem som er panthaver. Det vil altså si at dersom det hefter flere panteheftelser med samme panthaver, kan prioritetskollisjon foreligge. Begrepet ”panthaverne” leses altså som panteheftelser.

Skulle det foreligge prioritetskollisjon, må prioritetsrekkefølgen mellom panteheftelsene avklares, jf. matrikkelforskriften § 43 åttende ledd.

Merk at samme gjelder også for andre heftelser. Som eksempler kan nevnes forkjøpsretter, boretter, leiekontrakter osv., se problemstilling nr. 2. Se også om særlige krav ved løsningsretter i problemstilling nr. 4.

Problemstilling nr. 2

Hvordan kan panthavere/rettighetshavere løse prioritetskollisjoner før sammenslåing av matrikkelenheter?

Dersom det oppstår prioritetskollisjon mellom panthavere ved sammenslåing av matrikkelenheter, er utgangspunktet at prioritetsrekkefølgen må avklares ved å tinglyse prioritetsvikelser.

Alternativt kan panthaverne og eventuelle andre rettighetshavere tinglyse en prioritetsavtale der de avtaler prioriteten seg imellom.

Spørsmålet om uforenlige prioritetskollisjoner vil også gjelde andre rettigheter enn de rene panteheftelsene. Det avgjørende er om heftelsene etter sin art og omfang kan antas å redusere panthaveres dekningsmuligheter. Slike heftelser ble tidligere kategorisert som «pengeheftelser» i grunnboken. Det som tidligere ble kategorisert som «servitutter», vil som hovedregel ikke skape prioritetskollisjon, jf. matrikkelforskriften § 43 åttende ledd.

Problemstilling nr. 3

Dersom en særeiebestemmelse hefter på en eller flere av eiendommene som skal sammenslås, forhindrer dette sammenslåing?

Dette hindrer ikke sammenslåing. Når eiendommene er sammenslått, vil særeiebestemmelsen hefte i hele den sammenslåtte eiendommen, jf. matrikkelforskriften § 43 åttende ledd. Vi inntar derfor i fritekst at særeiebestemmelsen opprinnelig var tinglyst på bnr x.

Problemstilling nr. 4

Vil en tinglyst forkjøpsrett eller annen løsningsrett i en av eiendommene hindre sammenslåing?

I tillegg til prioritetsavklaring, jf. problemstilling nr. 1, gjelder at en sammenslåing ikke kan gjennomføres hvis det får innvirkning på rettighetshavers mulighet til å utøve rettigheten. En forkjøpsrett vil ikke utvides til å gjelde hele den sammenslåtte eiendommen, og en sammenslåing vil derfor kunne få stor betydning for rettighetshavers mulighet til å utøve forkjøpsretten. Dette fordi en senere utøvelse av forkjøpsretten da vil betinge tillatelse etter plan- og bygningsloven til å fradele den opprinnelige eiendommen. I slike tilfeller må forkjøpsretten slettes eller utvides til hele den sammenslåtte eiendommen før sammenslåingen kan gjennomføres. Utvidelse kan bare skje med hjemmelshavers samtykke.

Annerledes vil det stille seg hvis forkjøpsretten i utgangspunktet bare gjelder en avgrenset del av eiendommen, for eksempel setra med omliggende tun. For å kunne realisere en slik forkjøpsrett, vil det betinge en tillatelse etter plan- og bygningsloven. Sammenslåing med en annen eiendom får derfor ikke direkte betydning for rettighetshavers mulighet til å utøve forkjøpsretten.

For å tinglyse en sammenslåing må rettighetshaver til en forkjøpsrett altså enten erklære at forkjøpsretten gjelder en avgrenset del av eiendommen, eller sørge for sletting eller utvidelse av forkjøpsretten til å gjelde hele den sammenslåtte eiendommen.

Det som her er beskrevet for forkjøpsretter vil gjelde tilsvarende for andre løsningsretter.

Problemstilling nr. 5

Kan man foreta sammenslåing av matrikkelenheter der bestående matrikkelenhet ikke finnes i grunnboken?

Sammenslåing av matrikkelenheter der bestående matrikkelenhet ikke finnes i grunnboken kan foretas der bestående matrikkelenhet er grunn til offentlig vei eller jernbane, jf. matrikkelloven § 24. Slik sammenslåing skal tinglyses, jf. matrikkelloven §18 og matrikkelforskriften §43.

Tinglysingsmyndigheten avgjør om vilkårene for sammenslåing er oppfylt, jf. matrikkelforskriften § 43 sjuende ledd. Utgående matrikkelenheter må være fri for heftelser.

14.4 Matrikuleringsplikt

Problemstilling nr. 1

Hvor langt går vår kontrollplikt vedrørende avtaler om bruksrett, leie osv. når det gjelder kravet om matrikulering etter matrikkelloven §§ 6, 12 og matrikkelforskriften § 30?

Vår kontrollplikt følger av tinglysningsloven § 12 a. Når det etter matrikkelloven skal utføres oppmålingsforretning kan dokument som gir grunnbokshjemmel til matrikkelenhet ikke tinglyses uten at matrikkelenheten senest samtidig blir opprettet i grunnboken.

Matrikkelloven §§ 6, 12 og matrikkelforskriften § 30, fastsetter når det skal avholdes oppmålingsforretning ved opprettelse festegrunn.

Hovedregelen i matrikkelloven § 12

Dersom en del av en grunneiendom eller et jordsameie festes bort for mer enn 10 år, må det aktuelle arealet opprettes som egen grunneiendom eller festegrunn, og føres som egen matrikkelenhet i matrikkelen, jf. matrikkelloven § 12. For at grunneiendom eller festegrunn skal opprettes i matrikkelen stiller § 6 første ledd bokstav a krav om oppmålingsforretning.

Definisjonen av festerett etter matrikkelloven er mer omfattende enn etter tomtefesteloven. Rettigheter som er tilsvarende eksklusive og langvarige faller inn under definisjonen, jf. matrikkelloven § 5 første ledd bokstav e.

Utgangspunktet for vurderingen om hvorvidt matrikuleringsplikten utløses i det enkelte tilfelle er om avtalen inneholder bestemmelser som gjør at deler av eiendommen blir festet bort. I denne sammenheng er det ikke uten videre avgjørende hva som står i selve avtalen. Det avgjørende må være karakteren og arten av de rettighetene som rettighetshaveren får. Dersom rettighetshaveren langt på vei får den samme faktiske råderett over arealet som grunneieren, er det ikke avgjørende at grunneieren eller andre også til en viss grad kan bruke arealet.

Et moment av betydning er om retten stedfestes utover det som er nødvendig for rettens innhold. Hvis man får en bryggerett må den utøves på en brygge og en brønnrett krever en brønn. Men en bruksrett som kan utøves hvor som helst, og som likevel begrenses til et avgrenset område, kan da oppfattes som en avgivelse av dette arealet.

Rettigheter til fordel for allmennheten i form av ferdsel, parkering eller lignede faller normalt utenfor matrikkelloven § 12. Dette gjelder selv om rettigheten krever permanent tilrettelegging. Som eksempel nevnes lysanlegg i turløyper, eller ladestasjoner for elbil på parkeringsplasser.

Dersom det skal tinglyses en avtale om rett til å oppføre og ha stående et anlegg, en bygning eller lignende på en del av en annens grunneiendom, og allmennheten skal ha bruksrett, må anlegget/bebyggelsen matrikuleres på vanlig måte jf. matrikkelloven § 12. Det er selve bruksretten til allmennheten som ikke utløser matrikuleringsplikt.

Som eksempel nevnes dagsturhytter som kommunen får rett til å oppføre og ha stående på noen andres eiendom, hvor formålet er at allmenheten skal ha bruksrett.

Nærmere om identifisering av allmennheten som rettighetshaver, se [kapittel 3.1 problemstilling nr. 9](#).

Når det gjelder rett til bruk av hele eller deler av en bygning kan eierseksjonslovens bestemmelser komme til anvendelse.

Ved tvil om bruksretten utløser matrikuleringsplikt kan vi be kommunen, som lokal matrikkelmyndighet, om å ta stilling til spørsmålet. Vi kan da be om en begrunnet uttalelse om matrikuleringsplikt for tiltaket. Ved uenighet er det allikevel tinglysingsmyndigheten som avgjør, jf. matrikkelforskriften § 30 andre ledd.

Unntak i matrikkelforskriften § 30

Matrikkelforskriften § 30 inneholder enkelte unntaksbestemmelser fra kravet om matrikulering av grunn som skal festes bort.

Unntaksbestemmelsene er ment å gjelde anlegg og tiltak hvor verken offentlige eller private hensyn tilsier et behov for matrikulering.

Første ledd bokstav a gir unntak for leie av grunn som ikke gir rett til eksklusiv bruk av et bestemt areal. Her må det vurderes om avtalen eller om bruken forutsetter et konkret areal, eller om bruken kan flyttes på eiendommen. Et eksempel på bruk av unntaket er det som står om parkeringsrett under.

Første ledd bokstav b gir unntak for avtale om grunn som er mindre enn 12 m².

Første ledd bokstav c gjør unntak når bruksretten gjelder anlegg av ledninger over eller under bakken.

Første ledd bokstav d gjelder når bruksretten ikke er til hinder for at bruken av retten kan flyttes til et annet sted på matrikkelenheten og slik flytting kan skje uten ulempe for leier, bortfester eller panthaver.

Eksempler

Her følger en oversikt over hvilke forhold som kan utløse matrikuleringsplikt.

Tabellen er ikke uttømmende, andre forhold kan også utløse matrikuleringsplikt. Også der hvor det står ja, kan det tenkes tilfeller hvor en konkret vurdering av avtalen gjør at det ikke er matrikuleringsplikt.

Tema	Oppmåling etter matrikkeloven	Merknader
Alpinanlegg	Se merknad	Vi er av den oppfatning at hvis bruken er eksklusiv, er tiltaket

Tema	Oppmåling etter matrikkelloven	Merknader
		omfattet av matrikuleringsplikten.
Ballbinge	Ja	
Brønnrett	Som regel ikke	Brønnretter som medfører et anlegg som er større enn 12 m ² , utløser som hovedregel matrikuleringsplikt.
Forpaktingsavtale/ jordleie	Nei	
Golfbane	Ja	
Kunstgressbane	Ja	
Ledninger	Som regel ikke	Elektrisitets-, tele-, vann- og avløpsledninger vil som regel ikke avskjære andres bruk av eiendommen.
Lysløype	Noen ganger	Avhenger av graden av tilrettelegging. Skistadion med teknisk anlegg vil alltid medføre matrikulering.
Motorcrossbane	Ja	
Naustrett	Ja, se merknad	Naust som er 12 m ² eller større utløser matrikuleringsplikt.
Parkeringsrett	Som regel ikke	Rett til å bruke samtlige parkeringsplasser eller bryggeplasser på et angitt område, utløser som hovedregel matrikuleringsplikt. Rett til å bruke en eller flere parkerings – eller bryggeplasser, kommer som regel inn under unntaket i matrikkelforskriften § 30 første ledd, men se unntak i Hålogalandsdommen, LH-2006-164893.
Skytebane	Ja	Utløser som hovedregel matrikuleringsplikt dersom det er satt opp tekniske anlegg og bygg som gjør det vanskelig å flytte bruken.

Tema	Oppmåling etter matrikkelloven	Merknader
Steinuttak	Ja	
Travbane	Ja	
Tennisbane	Ja	
Trafo-stasjon	Se merknad	Trafostasjoner 12 m ² eller større utløser matrikuleringsplikt.
Vindmølle	Ja	Se LH-2004-56058
Inntaksdam for kraftanlegg	Se merknad	Inntaksdammer kan være å betrakte som matrikuleringspliktig, men dette vil avhenge av inntaksdammens utforming og omfang (herunder også evt.sikkerhetssoner).
Rørgater	Se merknad	Rørgater på bakkenivå kan utløse krav om matrikulering.
Værstasjon	Ja	

14.5 Arealoverføring

Problemstilling nr. 1

Hva skal tinglysingsmyndigheten kontrollere ved tinglysing av arealoverføring?

Reglene om arealoverføring følger av matrikkelloven § 15 og matrikkelforskriften § 33, som slår fast at areal kan overføres mellom tilgrensede grunneiendommer uten at arealet blir opprettet som egen matrikkelenhet.

Ved en arealoverføring skjer i prinsippet en fradeling, overskjøting og sammenslåing i én og samme operasjon.

Ved en arealoverføring som innebærer overføring av hjemmel må skjemaet «Erklæring om arealoverføring» benyttes. Hjemmelshaverne til de matrikkelenhetene som arealoverføringen berører, må her samtykke til tinglysing. Ved arealoverføring mellom matrikkelenheter som har samme hjemmelshaver, er det ikke krav om at «Erklæring om arealoverføring» benyttes.

Hvis den avgivende eller mottakende matrikkelenheten er festet bort, må både hjemmelshaveren til festeretten og eiendomsretten samtykke til tinglysing av arealoverføringen ved å undertegne i skjemaet «Erklæring om arealoverføring». Det er ikke nødvendig å tinglyse en påtegning til festekontrakten om at areal er avgitt/mottatt. Det er her snakk om bortfestede grunneiendommer, arealoverføring kan ikke omfatte deler av festegrunn. Se nærmere om endring av areal knyttet til festegrunn i kapittel 14.6 problemstilling nr. 1.

Hjemmelshaveren til den mottakende matrikkelenheten må avklare konsesjonsforholdet sitt på vanlig måte, dersom arealet som overføres er ubebygd, større enn to mål eller ligger i et område med nedsatt konsesjonsgrense. Se nærmere om konsesjon i kapittel 15.

Arealet som skal overføres må være fritt for den type heftelser som tidligere ble rubrisert som «pengeheftelser», jf. matrikkelforskriften § 33 tredje ledd jf. §43 åttende ledd. Dette gjelder uavhengig av om mottakende matrikkelenhet er uten heftelser. De alminnelige reglene om pantefrafall og sletting etter tinglysingsloven §§ 28-32 a kommer her til anvendelse. I de tilfellene hvor arealoverføringen skjer mellom matrikkelenheter med like heftelser oppstår det ingen prioritetskollisjon, og heftelsene må dermed ikke slettes eller frafalles før arealoverføringen.

Dersom det er tinglyst en urådighet på avgivende og/eller mottakende matrikkelenhet, må samtykke fra rettighetshaveren legges ved.

Problemstilling nr. 2**Kan man foreta arealoverføring mellom en eiendom som kun er matrikulert og en eiendom som er registrert i grunnboken?**

Det følger av matrikkelloven § 15 annet ledd at arealoverføring som omfatter umatrikulerte enheter, bare kan skje i saker som gjelder § 9 første ledd bokstav f, det vil si matrikulering av areal til vei- eller jernbaneformål, og at arealoverføring kan skje når enheten blir matrikulert.

Tinglysing av arealoverføring mellom en eiendom som kun er matrikkelført og en eiendom som er registrert i grunnboken er ikke dokumentavgiftspliktig, da en slik arealoverføring ikke anses for å overføre grunnbokshjemmel jf. Stortingets vedtak om dokumentavgift § 1.

Når blir vei- og jernbanegrunn matrikulert?

Det fremkommer av matrikkelloven § 24 fjerde ledd, at ved oppretting av matrikkelenhet som gjelder grunn til offentlig vei eller jernbane, skal tinglysing bare skje når det er krevd særskilt. Det betyr at offentlig vei eller jernbane er ferdig matrikulert når enheten er ført inn i matrikkelen.

Overføring av areal fra en eiendom som kun er registrert i matrikkelen, til en eiendom som er registrert i grunnboken kan skje hjemmel i matrikkelloven § 15. Arealoverføringen kan da selvfølgelig registreres under grunndata bare på mottakereiendommen. Arealoverføring til grunn til offentlig veg og jernbane kan også gjennomføres uten tinglysing, da dette er frivillig, jf. matrikkelloven § 24 fjerde ledd.

14.6 Festegrunn

Problemstilling nr. 1

Hvordan kan festegrunn endres?

Med festegrunn i dette kapittelet menes et oppmålt areal som har fått et festenummer. Dette i motsetning til en bortfestet grunneiendom, som har bruksnummer.

Festegrunn er en definert matrikkelenhetstype i matrikkelloven § 5 første ledd bokstav e: «*festegrunn, del av grunneigedom eller jordsameige som nokon har festerett til eller som kan festast bort, eller som nokon har ein tilsvarende eksklusiv og langvarig bruksrett til*».

Sammenslåing

Det er anledning til å sammenslå to festegrunner hvis de utgår fra samme grunneiendom, og festekontraktene har samme innhold og gjelder mellom samme parter. Festekontraktene trenger ikke være tinglyst med samme dokumentnummer, men vilkårene vedrørende innløsningsrett og formål må være sammenfallende, jf. matrikkelloven § 18 første ledd andre punktum.

Endring av festegrunn i form av reduksjon eller økning av areal

Det er mulig å endre festegrunn

- mellom festegrunnen og grunneiendommen den er festet på
- mellom to tilgrensende festegrunner dersom de utgår fra samme grunneiendom, jf. matrikkelloven § 15.

Endring av arealet til en festegrunn må først registreres i matrikkelen og vi vil få "Melding til tinglysing".

Når en festegrunn får økt eller redusert areal, skal det tinglyses en påtegning til festekontrakten der det fremkommer at arealet er endret, og hva endringen består i. Påtegningen må signeres av partene.

Hvis en festegrunn skal redusere sitt areal, så må det foreligge samtykke fra panthaverne, eventuelt må pant frafalles i nødvendig grad.

Vi presiserer at endring av festegrunn er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven på lik linje med andre saker som krever oppmålingsforretning.

Prinsippet ved endring av festegrunn er det samme som arealoverføring, se nærmere om det i kapittel 14.5.

Splitting

En festegrunn kan splittes i to festegrunner i en oppmålingsforretning. Da vil det samme hjemmelsforholdet og de samme heftelsene fremkomme på begge festegrunnene.

Festegrunn endres fra å være punktbeste til å bli arealfeste

Noen ganger skal festegrunn endres fra å være et punktbeste til å bli et arealfeste. Da må det først avholdes en oppmålingsforretning. Når det er gjort og endringen er ført i matrikkelen, så vil vi få "Melding til tinglysing".

Vi må også ha en påtegning til festekontrakten om at festegrunnen er endret, påtegningen må signeres av partene. Vi kan ikke føre noen påtegning til festekontrakten uten å ha fått inn meldingen.

15 KONSESJON

15.1 Generelle spørsmål om konsesjonskontroll

Problemstilling nr. 1

I hvilke tilfeller er det ikke nødvendig å sende inn egenerklæring om konsesjonsfrihet til kommunen eller Kartverket, eller sende inn konsesjonsvedtak sammen med dokumenter for tinglysing?

Innledning

Ved tinglysing av en eiendomsoverdragelse må man enten:

- søke om konsesjon hos kommunen, eller
- fylle ut en [egenerklæring om konsesjonsfrihet](#), eller
- dokumentere at det ikke er nødvendig å fremlegge vedtak om konsesjon eller fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet etter bestemmelsene i forskrift om konsesjonsfrihet § 3.

Dokumentasjonen skal enten være registrert av kommunen i matrikkelen, eller ligge ved hjemmelsdokumentene når de sendes Kartverket for tinglysing. Tidligere skulle egenerklæring om konsesjonsfrihet sendes kartverket sammen med dokumentene til tinglysing. Fra 18.04.2017 skal egenerklæring om konsesjonsfrihet leveres kommunen, som så skal registrere konsesjonsinformasjonen i matrikkelen. Dette må være gjort før dokumentene kan tinglyses. I enkelte tilfeller er det ikke mulig for kommunen å registrere slik informasjon i matrikkelen. I disse sakene må egenerklæringen om konsesjonsfrihet sendes Kartverket sammen med dokumentene som skal tinglyses.

Her følger en oversikt over de viktigste og mest praktiske reglene om krav til konsesjonsavklaring. Oppstillingen er ikke uttømmende. For å få en fullstendig oversikt, se konsesjonsloven og forskrift om konsesjonsfrihet.

Områder med vanlig konsesjongrense

Dersom eiendommen ligger i et område med vanlig konsesjongrense, og eiendomsoverdragelsen oppfyller ett av settene med vilkår nedenfor, er det ikke nødvendig med egenerklæring om konsesjonsfrihet eller vedtak om konsesjon.

Stikkord	Alle vilkår i ruten må være oppfylt for å kunne slippe egenerklæring eller konsesjonsvedtak	Lovhjemmel
Størrelse, 2 mål	• Eiendommen er bebygd, og • Eiendommen er ikke større enn 2 mål (dekar).	Forskrift om konsesjonsfrihet § 3 nr. 2.

Stikkord	Alle vilkår i ruten må være oppfylt for å kunne slippe egenerklæring eller konsesjonsvedtak	Lovhjemmel
Sameiere	• Eiendommen er bebygd, og • Det er kun en del av eiendommen som overføres, og • Den som mottar eiendommen (delen) er tinglyst sameier i eiendommen fra før, og • Eiendommen ligger i et området som i vedtatt reguleringsplan er lagt ut til annet enn landbruksområde.	Forskrift om konsesjonsfrihet § 3 nr. 1, jf. § 1, bokstav l).
Boligseksjon	• Overdragelsen gjelder en boligseksjon (selveierleilighet).	Forskrift om konsesjonsfrihet § 3 nr. 1, jf. § 1, første ledd bokstav a).
Næringsseksjon	• Overdragelsen gjelder en næringsseksjon	Forskrift om konsesjonsfrihet § 3 nr. 1, jf. § 1, første ledd bokstav a)
Borettslagsandel	• Overdragelsen gjelder en andel i borettslag/boligbyggelag.	Forskrift om konsesjonsfrihet § 3 nr. 1, jf. § 1, første ledd bokstav e).
Borettslag	• Eiendommen erverves/kjøpes av et borettslag, og • Overdrager/selger er et boligbyggelag.	Forskrift om konsesjonsfrihet § 3 nr. 1, jf. § 1, første ledd bokstav f).
Tilleggsareal	• Eiendommen er et mindre areal som grenser til og skal legges til en eksisterende bebygd eller ubebygd tomt, og • Kommunen har gitt samtykke til fradeling av arealet til dette formålet.	Forskrift om konsesjonsfrihet § 3 nr. 1, jf. § 1, første ledd bokstav g).

Stikkord	Alle vilkår i ruten må være oppfylt for å kunne slippe egenerklæring eller konsesjonsvedtak	Lovhjemmel
Staten	Erververen/kjøperen av eiendommen er staten.	Forskrift om konsesjonsfrihet § 3 nr. 3, jf. konsesjonsloven § 5, første ledd nr. 3.
Kommunen/fylkeskommunen	- Erververen/kjøperen er den fylkeskommune eller kommune der eiendommen ligger, og - De øvrige vilkårene i konsesjonsloven § 5, første ledd nr. 4 er oppfylt.	Forskrift om konsesjonsfrihet § 3, nr. 3, jf. konsesjonsloven § 5, første ledd nr. 4.
Innløsning av festerett	- Eiendommen overføres i forbindelse med innløsning av festerett etter tomtefestelovens regler, og - Eiendommen er bebygd. Tinglysingsmyndigheten forutsetter at det ble innvilget konsesjon, eller det var ikke nødvendig med konsesjon, da festeforholdet ble inngått.	Tomtefesteloven § 32, tredje ledd.
Arv og videresalg	- Arvingen som får overført eiendommen ved hjemmelserklæring skal videreselge med en gang. - Det sendes inn hjemmelserklæring og skjøte i samme konvolutt til tinglysing. Den som mottar eiendommen i henhold til skjøtet skal fylle ut egenerklæring eller søke om konsesjon dersom ingen av regelsettene ovenfor passer.	

Også ved overdragelse fra avdød ektefelle til gjenlevende ektefelle i uskiftet bo må konsesjonsfriheten dokumenteres som nevnt foran. Det samme gjelder når hjemmelserklæring og sikringspantedokument tinglyses samtidig.

Områder med nedsatt konsesjongrense etter konsesjonsloven § 7

Dersom eiendommen ligger i et område med nedsatt konsesjongrense etter konsesjonsloven § 7 skal erververen fylle ut et **rødt** egenerklæringsskjema. Dette gjelder både eiendom som er *bebygd* og *ubebygd*.

Grønt skjema skal benyttes i følgende tilfeller:

- Hvis eiendommen er bebygd og større enn 100 daa eller har mer enn 35 daa fulldyrket eller overflatedyrket jord, og man fyller vilkårene for å benytte egenerklæringsskjema, eller
- Dersom erververen er odelsberettiget, jf. konsesjonsloven § 5 nr. 2.

Det er *ikke* nødvendig å sende inn egenerklæringsskjema i følgende tilfeller:

- Ved samtidig videresalg fra arvinger, som i siste punkt i skjemaet over, eller
- Ved innløsning av bebygd festetomt, som i nest siste punkt i skjemaet over, eller
- Ved overdragelse/salg til staten, kommunen eller fylkeskommunen m.fl. i henhold til konsesjonsloven § 5, første ledd nr. 3, 4 og 5, jf. forskrift om konsesjonsfrihet § 3 nr. 3.

Borettslagsandeler i områder med nedsatt konsesjongrense etter konsesjonsloven § 7

Erverv av borettslagsandel innebærer at erververen får en tidsubestemt bruksrett til en bolig på borettslagets eiendom. Slik bruksrett er likestilt med erverv av eiendomsrett etter konsesjonsloven § 3. I områder med nedsatt konsesjongrense gjelder derfor plikten til å dokumentere konsesjonsforholdet også for erverv av borettslagsandeler. Erververen må fylle ut **rødt** egenerklæringsskjema, som skal bekreftes av kommunen og sendes Kartverket sammen med skjema for overføring av hjemmel til borettslagsandelen, da dette ikke lar seg registrere i matrikkelen av kommunen.

Problemstilling nr. 2

Kreves det at rekvirenten legger frem et konsesjonsvedtak eller en egenerklæring om konsesjonsfrihet ved tinglysing av bruksretter og utbyggingskontrakter?

I noen tilfeller trenger en rettighetshaver til en bruksrett konsesjon for å tinglyse rettigheter over fast eiendom. Konsesjonsloven § 3 bestemmer at stiftelse eller overdragelse av visse rettigheter er likestilt med erverv som utløser konsesjonsplikt etter konsesjonslovens bestemmelser. Dette har sammenheng med at mange rettigheter reduserer eiendommens bruksmuligheter eller har en virkning som ligger nær eiendomsrett. Stiftelse eller overdragelse av rettigheter utløser imidlertid bare konsesjonsplikt dersom et erverv av den eiendommen rettigheten gjelder ville ha utløst slik konsesjonsplikt. En rettighet kan hvile på hele eiendommen eller på en del av den. Vurderingstemaet etter bestemmelsen

er om eierens rådighet over eiendommen blir "vesentlig innskrenket" ved påhefte av rettigheten.

Tinglysing av en enkeltstående rett til for eksempel båtfeste på en konsesjonspliktig eiendom utløser normalt ikke krav til konsesjon etter konsesjonsloven § 3. Dersom det tinglyses 10 eller 100 slike rettigheter må det imidlertid vurderes konkret om eierens rådighet blir "vesentlig innskrenket". Landbruksdepartementet har gitt retningslinjer og kommentarer til reglene i [Rundskriv M-1/2021](#).

Tinglysing av stiftelse og overdragelse av utbyggingskontrakter av enhver art, herunder avtaler om fortrinnsrett til å foreta utbygging, medfører normalt konsesjonsplikt uten hensyn til avtalens varighet. Dette følger av konsesjonsloven § 3 første ledd siste punktum. Hva som er en utbyggingskontrakt etter bestemmelsen er nærmere kommentert i rundskrivet fra Landbruksdepartementet. En utbyggingsavtale etter plan- og bygningsloven kapittel 17 er ikke omfattet av reglene i konsesjonsloven § 3. Utbyggingsavtaler etter plan- og bygningsloven § 17 er avtaler mellom kommunen og grunneier/utbygger, som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet etter loven og som gjelder gjennomføring av kommunal arealplan. Disse krever ikke konsesjonsavklaring etter konsesjonslovens regler.

Tinglysingsmyndigheten skal kreve den dokumentasjonen som er nødvendig for å fastslå om det er gitt konsesjon, eller om det foreligger fritak fra konsesjonsplikten. Reglene følger av konsesjonsloven § 15 og forskrift om konsesjonsfrihet m.v. § 4. Slik dokumentasjon kan være konsesjonsvedtaket eller egenerklæring om konsesjonsfrihet. I andre tilfeller kan det være aktuelt å kreve en erklæring fra kommunen om at rettighetene er vurdert etter konsesjonsloven § 3, men at forholdet faller utenfor konsesjonsplikt etter bestemmelsen.

Problemstilling nr. 3

Hvordan utføres konsesjonskontrollen ved overdragelse av eiendom over flere bruksnummer, eller eiendom/eierseksjon med andel i annen eiendom som tilhører?

Eiendomsbegrepet etter konsesjonsregelverket er ikke sammenfallende med matrikkelens og grunnbokens oppdeling i matrikkelenheter. Det kan derfor være tilfeller der samlet overdragelse av flere matrikkelenheter skal vurderes som **en** eiendom i forhold til konsesjonsregelverket.

Eiendom over flere matrikkelenheter

Tinglysingsmyndigheten vil som hovedregel legge til grunn innsenders påstand om at flere bruksnummer utgjør en samlet eiendom. Ved konsesjonskontrollen vil det samlede arealet til matrikkelenhetene som overføringen gjelder være grunnlaget for å vurdere konsesjonsspørsmålet. For spørsmålet om eiendommen er bebygd er det tilstrekkelig at det er bebyggelse på en av matrikkelenhetene.

Ved tvil om flere matrikkelenheter utgjør en samlet eiendom kan man bruke tjenesten eiendomsregisteret.kartverket.no for å se om enhetene

fremstår som en samlet eiendom. Alternativt må man be om bekreftelse fra kommunen.

Eierseksjon sammen med ideell andel av annen matrikkelenhet

Ved overdragelse av eierseksjon sammen med ideell andel av en annen matrikkelenhet, må det vurderes konkret om denne andelen utgjør «tilhørende andel» til eierseksjon, jf. forskrift om konsesjonsfrihet § 1 bokstav a. I så fall er ervervet i sin helhet konsesjonsfritt så lenge eiendommen ikke ligger i et område med nedsatt konsesjonsgrense. Det kreves da heller ikke egenerklæring om konsesjonsfrihet, jf. forskrift om konsesjonsfrihet § 3 nr. 1. Størrelsen på arealene er ikke avgjørende i denne sammenheng. Spørsmålet er om den andre matrikkelenheten har en slik tilknytning til eierseksjonen eller eierseksjonssameiet at den ikke kan omsettes fritt.

Vi legger til grunn at tilbehør som er kodet som realsameie, har den nødvendige tilknytningen. Samtidig er det ikke avgjørende i motsatt retning at noe er registrert som personlig sameie. Den nødvendige tilknytningen kan også følge av annen dokumentasjon, f.eks. eierseksjonssameiets vedtekter eller reguleringsplaner.

Borettslagsandel med tilhørende andel i annen matrikkelenhet

Ved tinglysing av borettslagsandel med tilhørende ideell andel i ubebygd tilbehørseiendom vil det derimot være krav om å dokumentere konsesjonsfriheten for tilbehørseiendommen særskilt, se kapittel 15.1 problemstilling nr. 1. Overdragelse av andel i tilbehørseiendom tinglyses separat ved kontorstedet i Hønefoss. Selve borettslagsandelen tinglyses ved kontorstedet i Ullensvang.

Problemstilling nr. 4

Skal vi kontrollere konsesjon når hjemmelsdokumentet gjelder anleggseiendom?

Ja. Anleggseiendom er matrikulert som fast eiendom, jf. matrikkellova § 5 første ledd bokstav b), og dermed gjelder konsesjonslovens regler, jf. konsesjonsloven § 2.

På samme måte som for annen fast eiendom, er det ikke nødvendig med egenerklæring dersom anleggseiendommen er å anse som bebygd eiendom der arealet ikke overstiger 2 dekar, så lenge anleggseiendommen ikke ligger i et område hvor det gjelder en lokal forskrift i medhold av konsesjonsloven § 7. Dette følger av forskrift om konsesjonsfrihet § 3 nr. 2.

For anleggseiendommer er det ikke obligatorisk med registrering av en bygning i matrikkelen. Hvor bygning ikke er registrert, har vi ikke matrikkelinformasjon som viser om bygging faktisk har startet eller ikke innenfor eiendommens volum. Oppslag i karttjenester eller lignende vil heller ikke gi informasjon om anleggseiendommen faktisk er bebygd. I matrikkellova § 5 første ledd bokstav b) er anleggseiendom definert som en matrikulert «bygning eller konstruksjon, eller eit avgrensa fysisk volum som er tillate utbygt», eventuelt som «[f]ast anlegg på eigarlaus sjøgrunn eller i eigarlaus undergrunn». Dette innebærer at det er så nær tilknytning

mellom opprettelse av matrikkelenheten og bebyggelse av den, at vi ved vår konsesjonskontroll anser anleggseiendommer generelt for å være bebygd med mindre vi i en konkret sak har oppfordring til noe annet.

Ettersom en anleggseiendom er målt i volum, og ikke i areal, er det uklart hvordan areal skal vurderes ved konsesjonsvurderingen. Vi benytter grunnarealet, «avtrykket», til anleggseiendommen. I matrikkelen kalles dette «anleggsprosjeksjonsflaten».

I en kommune som ikke har nedsatt konsesjonsgrense, kan eiendomsretten til en anleggseiendom med et avtrykk som ikke overstiger 2 dekar erverves konsesjonsfritt, og vi vil da ikke stille krav om at det er fylt ut og levert inn egenerklæring om konsesjonsfrihet med mindre vi har konkrete grunner til å stille spørsmål ved om anleggseiendommen er å anse som bebygd.

Problemstilling nr. 5

Skal vi foreta en konsesjonskontroll før vi tinglyser urådigheter?

Urådigheter kan være ulike typer begrensninger som gjelder hjemmelshaverens rett til å råde over eiendommen. Dersom urådigheten «innebærer at eierens adgang til å råde over eiendommen eller til å få det økonomiske utbyttet av den blir vesentlig innskrenket», jf. konsesjonsloven § 3, og ikke er tidsavgrenset til høyst 10 år, tilsier konsesjonsloven at konsesjonsforholdet må avklares før vi kan tinglyse urådigheten.

De aller fleste urådighetene vi får inn til tinglysing, avgrenser hjemmelshaveren fra å overdra og/eller pantsette eiendommen, eller rettslig forføye over eiendommen, uten samtykke fra en identifisert rettighetshaver. Landbruks- og matdepartementet har i sitt [Rundskriv M-1/2021](#) kap. 2.2 nevnt begrensninger i eierens rett til å pantsette eiendommen som eksempel på råderettsinnskrenkinger som oppfyller vilkåret i § 3.

Når det er nødvendig med en egenerklæring om konsesjonsfrihet eller et konsesjonsvedtak ved erverv av selve eiendommen, vil det samme også gjelde ved tinglysing eller overdragelse av en slik urådighet som gjelder eiendommen, så lenge den ikke er avgrenset til en varighet på ti år.

Mange av de urådighetene vi mottar til tinglysing, kommer inn som rettsstiftelser i såkalte «sikringspant». Disse dokumentene tinglyses gjerne i forbindelse med at eiendommer skal selges. Dette tilsier at de fleste slike urådigheter er av midlertidig karakter, selv om dette ikke klart fremgår av dokumentet.

På bakgrunn av disse forholdene gjennomfører vi konsesjonskontrollen etter følgende retningslinjer:

Det må foretas en konkret vurdering av urådighetens ordlyd og dokumentet som har kommet inn. Dersom urådigheten er et forbud mot overdragelse og/eller pantsettelse, eller et generelt forbud mot å forføye

over eiendommen uten samtykke fra rettighetshaver, krever vi som et utgangspunkt konsesjonsavklaring.

Dette gjelder likevel ikke når:

1. Urådigheten etter ordlyden i dokumentet er avgrenset til en varighet av høyst 10 år
2. Urådigheten gjelder en eiendom som er bebygd og under 2 daa og ligger i et område uten nedsatt konsesjonsgrense
3. Urådigheten gjelder en eierseksjon i et område uten nedsatt konsesjonsgrense
4. Urådigheten gjelder borettslagsandel
5. Urådigheten gjelder begrensninger i adgangen til å forføye over en tinglyst personlig rettighet (altså gjelder ikke urådigheten den faste eiendommen i seg selv)
6. Urådigheten er inntatt i et pantedokument (fremstår som sikringspant) og rettighetshaveren er en av følgende:
 - Eiendomsmegler
 - Advokat/advokatfirma
 - Annet oppgjørsansvarlig foretak
 - Bank
7. Urådighetshaveren er Staten eller den kommune/fylkeskommune hvor eiendommen ligger
8. Urådigheten er inntatt som del av et privat beslagsforbud, jf. dekningsloven § 3-2

15.2 Egenerklæring om konsesjonsfrihet

Problemstilling nr. 1

Kreves det personlig underskrift av erverver på egenerklæringen om konsesjonsfrihet eller kan vi godta at det signeres etter fullmakt?

I følge brev fra Landbruksdepartementet godtar vi ikke bruk av fullmakt i stedet for erververs personlige underskrift på egenerklæring om konsesjonsfrihet. Denne praksisen ble også juli 2008 bekreftet i tinglysingsavgjørelse anket til Borgarting lagmannsrett, LB-2008-101814. Anke til Høyesterett ble forkastet, HR-2008-01561-U.

For selskaper er det tilstrekkelig at daglig leder, prokurist eller annen ansatt som har intern fullmakt signerer på vegne av erverver. Interne fullmaktsforhold innenfor selskapet trenger ikke dokumenteres særskilt.

Problemstilling nr. 2

Skal egenerklæring om konsesjonsfrihet foreligge i original?

Det fremgår av konsesjonsforskriften kap. 2 og veilederen på skjemaet at det er et krav om underskrifter fra erververen selv. Det fremgår klart av nevnte rettskilder at egenerklæringsskjemaet skal sendes kommunen (eventuelt tinglysing). Rettspraksis har blitt tatt til inntekt for at formkrav om underskrift innebærer krav om original underskrift. I mange kommuner er dette oppfattet som at originaldokumentet skal sendes inn, mens i andre kommuner godtar de at signaturen er i kopi. Vi stiller derfor ikke strengere krav enn kommunene, og godtar at erververs signatur er i kopi. Dette gjelder bare så lenge kommunens bekreftelse er i original.

Problemstilling nr. 3

Hvordan skal egenerklæring om konsesjonsfrihet fylles ut ved arealoverføring?

Konsesjonskontrollen gjelder det spesifikke arealet som overføres. I mange tilfeller vil det gjelde mindre ubebygde arealer som faller inn under fritaket i konsesjonsforskriften § 1 første ledd bokstav g. Se raden om "Tilleggsareal" i tabellen under problemstilling nr. 1. I slike tilfeller er det ikke nødvendig med egenerklæring, men tilstrekkelig med en kort erklæring fra kommunen om at arealet overføres med dette formålet.

Dersom arealoverføringen ikke faller inn under det nevnte fritaket må egenerklæringsskjemaet fylles ut med utgangspunkt i det spesifikke arealet som overføres. Størrelsen på arealet bør angis i rubrikken for eiendom, sammen med matrikkelnummer (gnr. og bnr.) for både avgivende og mottakende eiendom. I disse sakene lar ikke konsesjonsfriheten seg registrere i matrikkelen av kommunen, og egenerklæringsskjemaet må vedlegges dokumentene som sendes Kartverket for tinglysing.

Problemstilling nr. 4

Kan styret i et eierseksjonssameie signere på egenerklæring om konsesjonsfrihet?

Ja, forutsatt at ervervet gjelder eiendom som skal tilfalle sameiet som sådan, typisk tilleggsarealer til fellesarealet eller andel i realsameie for fellesskapsformål. Styrets representasjonsrett følger av eierseksjonsloven § 60.

15.3 Vedtak om konsesjon

Problemstilling nr. 1

I hvilke tilfeller skal tinglysingsmyndigheten kontrollere kjøpesummen av en eiendom opp mot vilkårene i konsesjonsvedtaket?

Det følger av konsesjonsloven § 9a at kontroll av prisutviklingen er et moment som skal vurderes ved omsetning av landbrukseiendommer. Dette gjelder imidlertid ikke hvis det er snakk om en ren skogeiendom. I henhold til forskrift om konsesjonsfrihet mv. § 6a vil prisvurdering etter konsesjonsloven § 9a kun være relevant når den avtalte prisen er over 3,5 millioner kroner.

For tinglysingsmyndighetens dokumentkontroll innebærer det at vi skal kontrollere at kjøpesummen i skjøtet er i samsvar med konsesjonsvedtaket når skjøtet gjelder landbrukseiendom som ikke er en ren skogeiendom, og kjøpesummen er over 3,5 millioner kroner.

Se [Rundskriv M-1/2021](#), som gir føringer for vurderinger som skal gjøres i forbindelse med konsesjon og priskontroll.

Problemstilling nr. 2

Skal vedtak om konsesjon sendes inn i original?

Nei. I de tilfeller hvor vedtak om konsesjon ikke lar seg registrere i matrikkelen godtar vi at konsesjonsvedtaket sendes inn i kopi.

Problemstilling nr. 3

Kreves det konsesjon etter konsesjonsloven når det er gitt konsesjon i medhold av andre lover?

Rettigheter som er konsesjonspliktig etter vannfallrettighetsloven og energiloven § 3-1 er ikke konsesjonspliktig etter konsesjonsloven for erverv av fast eiendom, jf. konsesjonsloven § 2. Dersom det er gitt konsesjon etter vannfallrettighetsloven er det kun ervervet av selve rettigheten til vannfallet som er fritatt fra konsesjonsbehandling etter konsesjonsloven for fast eiendom. Dersom det i samme avtale gis rett til å erverve grunn for eksempel for oppføring av kraftstasjon, må dette ervervet konsesjonsavklares etter konsesjonsloven for erverv av fast eiendom.

Dette er annerledes dersom det erverves rett etter energiloven. Vi forutsetter da at den aktuelle myndigheten også har avklart retten til å erverve nødvendig fast eiendom og vi krever ikke avklaring etter konsesjonsloven for erverv av fast eiendom.

Vannfallrettighetsloven gjelder erverv av fallrettighet som ved regulering antas å kunne utbringes til mer enn 4.000 naturhesterkrefter. Dette gjelder i praksis de store kraftutbyggingene. Forlanges noe dokument tinglyst om et erverv som krever konsesjon eller annet vedtak etter

vannfallrettighetsloven, og konsesjon eller vedtak ikke fremlegges, kan vi ikke nekte tinglysing, jf. vannfallrettighetsloven § 16. Dersom konsesjon eller vedtak mangler, eller det av andre grunner er tvilsomt om ervervet er i strid med loven, skal vi gjøre anmerkning i grunnboken og på dokumentet. Anmerkningen skal sendes departementet, som kan bestemme at den skal slettes.

Ved erverv av fallrettigheter for vannfall mindre enn 4 000 naturhesterkrefter, gjelder vassdragsreguleringsloven og vannressursloven. Disse lovene regulerer ikke erverv av fast eiendom og er heller ikke omfattet av unntaket i konsesjonsloven for erverv av fast eiendom § 2. Der det er gitt fallrettighetskonsesjon etter disse lovene må vi derfor kreve at kommunen både avklarer ervervet av fallrettigheten etter konsesjonsloven § 3 og et eventuelt erverv av grunn etter de vanlige reglene i konsesjonsloven.