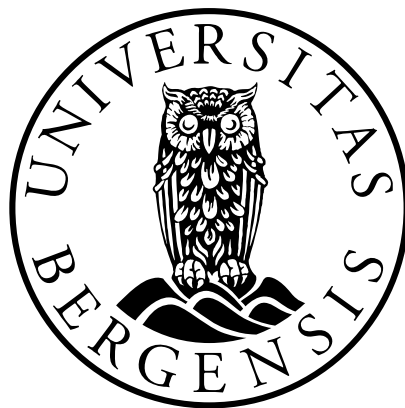


HR-2021-1773-A – en analyse av kjennelsen og spørsmål i forlengelsen

Kandidatnummer: 145

Antall ord: 14 694



JUS399 Masteroppgave
Det juridiske fakultet

UNIVERSITETET I BERGEN

10. mai 2022

Innholdsfortegnelse

1. Innledning	2
1.1. Tema og problemstilling	2
1.2. Konfliktsituasjonene.....	4
1.3. Metodiske særtrekk for kreditorekstinksjon.....	4
1.4. Fremstillingen videre og avgrensninger	6
2. Rettskildebildet forut for HR-2021-1773-A	7
2.1. Problemstilling	7
2.2. Rettsvern basert på aksessorisk og selvstendig rettsvernshevd.....	7
2.3. Legislativ forankring av selvstendig rettsvernshevd	9
2.4. Rettspraksis forut for HR-2021-1773-A	11
2.5. Juridisk teori	14
2.6. Reelle hensyn	17
2.7. Oppsummerende om rettskildebildet før HR-2021-1773-A	18
3. HR-2021-1773-A	19
3.1. Innledende om avgjørelsen.....	19
3.2. Forankring av selvstendig rettsvernshevd	20
3.3. Høyesteretts bruk av rettskilder.....	24
3.4. Vilkår for selvstendig rettsvernshevd	28
3.4.1. Innledende om Høyesteretts angivelse av vilkårene	28
3.4.2. Bruksvilkår	28
3.4.3. Utgjør avgrensningen fra Forusstranda-dommen et vilkår?.....	32
4. Åpne spørsmål etter HR-2021-1773-A	35
4.1. Innledning og problemformulering	35
4.2. Hvilke regler gjelder for spørsmålet om rettsvern mot omsetningsserverver.....	36
4.3. Rettsvern overfor godtroerverv	37
4.3.1. Problemstilling	37
4.3.2. Holdepunkter for å regulere kreditorekstinksjon og godtroerverv ulikt.....	38
4.3.3. Særlige reelle hensyn ved godtroerverv	39
4.3.4. Hvem fremstår som mest beskyttelsesverdige ut fra rettskildene.....	41
4.3.5. Oppsummerende betraktninger	44
5. Avslutning	45
6. Litteraturliste	47

1. Innledning

1.1. Tema og problemstilling

Den alminnelige regelen i norsk rett er at rettigheter i fast eiendom må tinglyses i grunnboka for å få rettsvern mot tredjepersoner som har en kolliderende rettighetsposisjon utledet fra tidligere rettighetshaver, jf. tinglysingsloven¹ § 20 og § 23. Fra denne regelen finnes det noen lovbestemte unntak. Til tross for at unntakshjemlene ikke var direkte oppfylt konkluderte Høyesterett med at rettsvern for eiendomsrett i fast eiendom, var etablert uten at skjøte var tinglyst i grunnboka, jf. HR-2021-1773-A.

Grunnbokas funksjon er å etablere notoritet og publisitet rundt rettighetsforhold. Grunnbokas troverdighet innebærer at enhver skal kunne feste lit til at det som fremgår av grunnboka – og kun det – angir korrekte rettighetsforhold.² Omsetningsserververe skal kunne innrette seg etter grunnboka, og kreditorer trenger ikke å respektere det som ikke fremgår av den. Manglende tinglysing er et problem fordi grunnboka da ikke viser de reelle rettighetsforhold i fast eiendom.

En mulig årsak til manglende tinglysing kan være et ønske om å spare dokumentavgiften som pålegges ved overføring av fast eiendom, og som utgjør 2,5 % av eiendommens verdi. En annen årsak kan være at partene ikke ser nødvendigheten av tinglysing der transaksjonen gjøres mellom nært bekjente slik at partene opplever risikoen for kreditorbeslag som begrenset.

Når rettighetshaver ikke har sørget for tinglysing av dokumentet som uttrykker rettservervet, er utgangspunktet at rettighetshaver ikke har rettsvern for sin rettighetsposisjon. Rettsvern innebærer en beskyttelse mot at tidligere rettighetshavers kreditorer kan at beslag i rettigheten. I tillegg oppnås beskyttelse mot kolliderende omsetningsserververe gjennom å frata tidligere rettighetshaver dens formelle posisjon som rettighetshaver - dens legitimasjon som rettighetshaver. Når det oppstår en trepartskonflikt er derfor *rettsvern* helt avgjørende som beskyttelse mot ekstinksjon.

Høyesterett har i HR-2021-1773-A for første gang slått fast at rettsvern mot utleggstaker kan etableres uten tinglysing, på grunnlag av regelen om *selvstendig rettsvernshevd*. Selvstendig

¹ Lov 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysing

² Tilsvarende Salvesen 2021 side 189

rettsvernshevd følger som en forlengelse av aksessorisk rettsvernshevd. Aksessorisk rettsvernshevd innebærer at rettsvern etableres samtidig som et hevdserverv er fullført, jf. tinglysningsloven § 21 annet ledd annet punktum. Selvstendig rettsvernshevd medfører at rettsvern etableres også for et ordinært erverv som har bestått i hevdstid. Den nærmere redegjørelsen for selvstendig rettsvernshevd kommer jeg tilbake til under punkt 2.2.

Kjennelsen samsvarer langt på vei med det som tradisjonelt har vært fremsatt i eldre juridisk teori. I nyere teori har likevel selvstendig rettsvernshevd vært gjenstand for omfattende diskusjon. Dette gjør at kjennelsen ikke er helt ukontroversiell og etterlater seg flere uavklarte spørsmål som det er interessant å se nærmere på. Temaet for avhandlingen er en analyse av HR-2021-1773-A og selvstendig rettsvernshevd i forlengelsen av kjennelsen. Dette reiser flere spørsmål som vil utgjøre rammene for avhandlingen.

Spørsmål som det kan være naturlig å reise etter HR-2021-1773-A, er hvordan Høyesterett forholder seg til rettskildene og anvender juridisk metode, hvordan hevdsvilkårene Høyesterett oppstiller for regelen³ skal anvendes i praksis og hva som utgjør det nærmere innholdet av disse vilkårene. Videre kan det drøftes om Høyesterett tar til orde for en endring i rettsstilstanden. I tillegg reiser kjennelsen eksplisitt spørsmål om «hvor langt selvstendig rettsvernshevd også kan påberopes overfor en senere godtroerverver». ⁴ Rekkevidden av selvstendig rettsvernshevd er derfor bare delvis avklart. Høyesterett trekker også frem ulovfestede passivitetsbetraktninger i avgjørelsen. ⁵ Hvilken betydning passivitetsbetraktninger får for rekkevidden av selvstendig rettsvernshevd er ytterligere uklart. I drøftelsen av disse spørsmålene vil jeg benytte alminnelig juridisk metode. ⁶

Temaet kan kanskje fremstå lite praktisk i dagens samfunn med en tilgjengelig og oversiktlig grunnbok. Likevel er det ikke sjeldent at manglende tinglysning har kommet på spissen for domstolene. Reglene om rettsvern spiller en viktig rolle i forretnings- og kredittlivet. Det er av stor betydning for omsetningsserververe å vite når det er trygt å betale, og samtidig være vernet mot innsigelser om kolliderende rettigheter fra tredjeparter. Tilsvarende er det viktig for kreditorer å ha klare og forutsigbare regler for hvilke formuesgoder som kan beslaglegges.

³ HR-2021-1773-A (70)

⁴ HR-2021-1773-A (72)

⁵ HR-2021-1773-A (72)

⁶ En «alminnelig juridisk metode» er omdiskutert, se Graver 2000 og Graver 2008. Her bygger jeg på juridisk metode slik den kommer til uttrykk i Nygaard 2004 og Eckhoff 2001.

Endringer i disse reglene kan lede til store omveltninger i forretningslivet. De praktisk viktige virkningene av selvstendig rettsvernshevd gjør spørsmålene jeg har skissert ovenfor interessante å avklare.

Innledningsvis i punkt 1.2 finner jeg det hensiktsmessig å presentere de grunnleggende forutsetninger for når rettsvern og ekstinksjon aktualiseres. Deretter vil jeg i punkt 1.3 peke på noen metodiske særtrekk som gjør seg gjeldende innenfor rettsområdet dynamisk tingsrett, før jeg under punkt 1.4 redegjør nærmere for avhandlingens fremstilling.

1.2. Konfliktsituasjonene

Kravet om rettsvern aktualiseres i såkalte trepartskonflikter. Trepartskonflikter oppstår hvor to eller flere parter har kolliderende rettigheter i et formuesgode. Rettigheten kan være eiendomsrett, bruksrett eller panterett. Som inngang til denne avhandling er det nødvendig å redegjøre for to hovedtyper konfliktsituasjoner: Kreditorekstinksjon og godtroerverv i en dobbeltsuksjonskonflikt.

Et typisk eksempel på kreditorekstinksjon er at A har solgt en fast eiendom til S. For at As kreditorer skal kunne forholde seg til, og respektere at S nå er eier, må S skaffe seg *rettsvern* for sin rettighet. Dette gjøres gjennom å tinglyse skjøte til eiendommen i grunnboka. Først da er S beskyttet mot ekstinksjon fra As kreditorer, jf. tinglysingsloven § 20 og § 23.

Kreditorekstinksjon innebærer at kreditorene til A kan ta beslag i eiendommen for deres utestående til tross for at S, og ikke A, er rette eier.

Godtroerverv kan eksemplifiseres på samme måte. A selger først en fast eiendom til S, uten at S tinglyser sitt erverv. Ettersom A fortsatt er legitimert som reelle eier, inngår A også avtale med en bank om stiftelse av panterett på eiendommen. Konsekvensen av dette er at S sin eiendomsrett kolliderer med bankens panterett. Det avgjørende for å løse konflikten er om vilkårene for godtroerverv er oppfylt, jf. tinglysingsloven §§ 20 og 21. Dersom S ikke har skaffet seg rettsvern gjennom å tinglyse skjøte for sitt erverv, jf. § 20, vil banken kunne ekstingvere. Ekstinksjon innebærer at S må tåle at eiendommen er påheftet en panterett.

1.3. Metodiske særtrekk for kreditorekstinksjon

Temaet selvstendig rettsvernshevd faller under rettsområdet dynamisk tingsrett. I spørsmålet om kreditors beslagsrett har Høyesterett flere ganger gitt uttrykk for at ekstinksjons- og

rettsvernsreglene i tinglysningsloven § 20 og § 23 er preseptoriske og skal tolkes positivistisk.⁷ Denne metodiske tilnærmingen opprettholdes i HR-2021-1773-A *avsnitt 64*.

Tolkningsprinsippene innebærer at ordlyden står særlig sterkt, og at det som hovedregel ikke er rom for unntak på ulovfestet grunnlag.⁸ Forutberegnelighetshensynets særegne stilling skyldes at det er viktig for kredittlivet å ha klare skjæringspunkt for når, og for hvilke formuesgoder beslagsreglene gjelder. Hensynene kommer jeg nærmere tilbake i slutten av dette punktet. Først vil jeg illustrere den positivistiske tilnærmingen til lovreglene gjennom uttalelser fra høyesterettspraksis.

I Rt-1997-1050 *Momentum* var spørsmålet om det kunne tolkes inn unntak i ulovfestede rettsvernsregler. Ervervene var klart etterprøvbare og det forelå ingen mistanke om kreditorsvik. Om dette uttalte flertallet i Høyesterett at «rettsvernsreglene gjelder absolutt, slik at det ikke er rom for noen vurdering av om reglene i det konkrete tilfellet fører til et rimelig resultat. Dette har gode grunner for seg, ikke minst for å unngå usikkerhet og tvister».⁹

Tilsvarende i Rt-1997-645 var det klart at reelle hensyn talte for en analogisk eller utvidende tolkning av panteloven § 1-12. Flertallet i Høyesterett vek likevel tilbake fra en slik tolkning, da det avgjørende var at «det er viktig for aktørene i kredittlivet å vite hva de har å forholde seg til» og «vanskelig på grunnlag av en enkeltstående sak å ha full oversikt over de reelle hensyn som kan gjøre seg gjeldende».¹⁰

Også i en nyere dom, HR-2017-33-A *Forusstranda*, legger Høyesterett avgjørende vekt på at «[e]kstinksjonsregelen i § 23 er absolutt» og at det er «ingen plass for supplerende vurderinger ut fra for eksempel rimelighet».¹¹

Forutsetningen for reglene om rettsvern og ekstinksjon er at rettigheter til samme formuesgode kolliderer.¹² Derfor vil reglene søke å avgjøre hvem av rettighetshaverne som har *best rett*. Siden én av partene vil miste eller få innskrenket sin rett, er en naturlig følge at reglene har potensiale til å gripe dypt inn i rettigheter. Derfor er det behov for å ha klare og

⁷ Blant annet HR-2017-33-A; Rt-1997-1050; Rt-1997-645 som omtales videre. Se også Rt-2002-1484 og Rt-1998-268.

⁸ Tilsvarende Salvesen 2021 side 123; Marthinussen 2019 side 48

⁹ Rt-1997-1050 side 1054

¹⁰ Rt-1997-645 side 650

¹¹ HR-2017-33-A (32)

¹² Se punkt 1.2

forutsigbare regler, slik at aktørene i kredittlivet vet hva de har å forholde seg til i forkant av avtaleinngåelser; når de trygt kan inngå avtaler og når de trygt kan betale. Dersom reglene for kreditorekstinksjon er skjønsmessige og det mangler klare og forutberegnelige skjæringspunkter, vil det gi økte risikopåslag og redusert kreditttilgang.¹³ Brækhus forklarer det slik:

«Notoritetsreglene skal ikke bare yte et vern mot de klare tilfeller av svik; de vil også lette behandlingen av de frynsede mellomtilfeller. Her kan man si at reglene virker preventivt: Hvis partene mener det alvorlig må de komme til en klar avgjørelse og få ordnet med den påbudte notoritetsaktep, ellers vet de at det hele ‘ryker’».¹⁴

Målet til et konkursbo er å få så mye som mulig ut av gjenværende verdier. Dersom et konkursbo ofte må forfølge sin rett ved domstolene, er det en risiko for at ressursene brukes opp på saksomkostninger. Hvis det i stedet foreligger klare og tydelige regler som alle kan forholde seg til fra start, vil omfanget av saker til domstolene begrenses, og boet vil mer effektivt kunne bruke ressursene slik de er ment, nemlig til dekning av kreditorer.¹⁵

1.4. Fremstillingen videre og avgrensninger

I det følgende vil jeg i punkt 2 redegjøre for den rettskildemessige forankringen av regelen om selvstendig rettsvernshevd *forut for* HR-2021-1773-A. Målet med punkt 2 er å fremstille rettskildebildet slik det fremstod for Høyesterett da de skulle ta stilling til HR-2021-1773-A, samt introdusere bakteppet for de påfølgende analysene i punkt 3.

Under punkt 3 gjennomgås HR-2021-1773-A. Jeg vil analysere Høyesteretts metodebruk, drøfte hvilke vilkår Høyesterett legger til grunn for selvstendig rettsvernshevd, og om Høyesterett tar til orde for en endring i rettsstilstanden.

Avslutningsvis i punkt 4 vil jeg drøfte to spørsmål som Høyesterett eksplisitt etterlater uavklart: Om selvstendig rettsvernshevd gjelder overfor en omsetningsserverver, og hva

¹³ Tilsvarende Marthinussen 2019 side 48

¹⁴ Brækhus 1998 side 44

¹⁵ Tilsvarende Marthinussen 2019 side 48

Høyesteretts henvisning til ulovfestede passivitetsbetraktninger innebærer for selvstendig rettsvernshevd.¹⁶

Oppgaven vil kun omhandle rettsvern for rettigheter i fast eiendom. Det avgrenses følgelig mot rettigheter i øvrige formuesgoder.¹⁷ Det finns en rekke ulike rettigheter i fast eiendom som kan kollidere, jf. punkt 1.2. Underveis vil jeg for enkelthetens skyld kun bruke «eiendomsrett» i fast eiendom som eksempel i rettighetskonflikten.

Til tross for at betydningen av selve henvisningen til ulovfestede passivitetsbetraktninger drøftes, avgrenses oppgaven mot hva som konkret skal til for at rettsvern basert på rettsvernshevd faller bort etter passivitetsreglene. I tillegg avgrenses oppgaven mot EMK P1-1 om vern av eiendom, som kan sette begrensninger for ekstinksjonsreglenes rekkevidde i norsk rett.

2. Rettskildebildet forut for HR-2021-1773-A

2.1. Problemstilling

I dette punktet vil jeg redegjøre for den rettskildemessige forankringen av regelen om selvstendig rettsvernshevd *forut for* HR-2021-1773-A. Gjennomgangen oppdeles etter rettskilder for å lettere fremstille rettskildebildet slik det var da Høyesterett skulle ta stilling til HR-2021-1773-A, og vise utviklingen i rettskildene over tid. Fremstillingen danner bakteppet for de påfølgende analyser i punkt 3, og vil kunne belyse om det var noe i rettskildebildet som tilsa et slikt resultat som Høyesterett konkluderte med. I punkt 2.2. vil jeg starte med å redegjøre for det rettslige grunnlaget for ekstinksjonsreglene, og rettsvern gjennom aksessorisk og selvstendig rettsvernshevd.

2.2. Rettsvern basert på aksessorisk og selvstendig rettsvernshevd

En kreditor kan ta beslag «i ethvert formuesgode som tilhører skyldneren på beslagstiden», jf. dekningsloven¹⁸ § 2-2. Ved kreditorekstinksjon er det på det rene at skyldneren ikke er reell eier av formuesgodet – formuesgodet «tilhører» ikke skyldneren. Likevel følger det av forarbeidene til dekningsloven at blant annet reglene om «rettsvern» trekker en «grense for

¹⁶ HR-2021-1773-A (72)

¹⁷ Eksempelvis løsøre jf. godtroervervloven.

¹⁸ Lov 8. juni 1984 nr. 59 om fordringshavernes dekningsrett

beslagsretten i forhold til tredjemann». ¹⁹ Rettsvernsreglene i tinglysingsloven § 20 og § 23 utvider dermed kreditors dekningsrett i forhold til dekningsloven § 2-2.

Både tinglysingsloven § 20 og § 23 angir at en erverver av rettighet i fast eiendom må tinglyse dokumentet som uttrykker dette i grunnboka for å være beskyttet mot avhenders kreditorer. Dersom ervervet ikke er tinglyst, mangler kjøper rettsvern, og kreditor eller konkursbo kan ta beslag i den faste eiendommen.

Overfor omsetningsserververe er prinsippet om «først i tid, best i rett» utgangspunktet. ²⁰ Dette innebærer at den som først stifter en rettighet i formuesgodet, har førsteprioritet i formuesgodet. Et tilleggskrav om tinglysing av ervervet, følger av tinglysingsloven § 20. Kun da har første erverver beskyttelse mot kolliderende rettigheter.

Den klare hovedregel er dermed at rettsvern for rettigheter i fast eiendom oppnås gjennom tinglysing i grunnboka. Et unntak fra kravet til tinglysing finnes i tinglysingsloven § 21 annet ledd:

«For andre lovbestemte rettigheter enn pant har tinglysing ingen betydning, hvor ikke annet er særlig bestemt. Det samme gjelder rettserverv ved hevd.»

Bestemmelsens annet punktum angir at der rettigheten er etablert gjennom «rettserverv ved hevd» får ikke tinglysing «betydning», jf. første punktum. Den naturlige forståelsen av «rettserverv ved hevd» innebærer at rettigheten er skaffet til veie gjennom hevdserverv. At tinglysing ikke får «betydning», innebærer at tinglysing ikke medfører noen endring i de rettslige forholdene, og derfor vil være irrelevant. Hevderen får eiendomsrett og rettsvern samtidig, og har følgelig rettsvern mot tidligere eiers utleggskreditorer eller senere omsetningsserververe fra og med dagen hevdstiden er utløpt. ²¹

Videre følger det av tinglysingsloven § 23 første ledd at retter som er «stiftet ved avtale» får rettsvern mot tidligere eiers konkurs gjennom tinglysing. Ordlyden «avtale» tilsier en gjensidig beslutning fra begge parter om overføring av eiendomsrett. Høyesterett har uttalt at

¹⁹ NOU 1972: 20 side 255

²⁰ Falkanger 2022 side 595

²¹ Prioritetstidspunktet slått fast i NOU 1982: 17 side 134

vilkåret «avtale» gjelder «frivillige disposisjoner», og ikke «tvungne disposisjoner».²² Hevd av eiendomsrett eller andre rettigheter i fast eiendom, er ikke en gjensidig beslutning fra begge parter. Hevd er en tvungen disposisjon som inntreer når hevdsvilkårene i hevdsloven²³ § 2 og § 4 er oppfylt. Hevdserverv oppfyller ikke vilkåret «avtale». Tinglysingskravet i tinglysingsloven § 23 får derfor ikke anvendelse, slik at det ikke gjelder krav om tinglysing for hevdserverv for å være beskyttet mot tidligere eiers konkursbo.

Unntaket fra tinglysing som her utledes av § 21 annet ledd og § 23, omtales som *aksessorisk rettsvernshevd*. Relevant å bemerke er at rettsvern egentlig ikke er gjenstand for hevd. Etter hevdsloven § 1 første ledd kan kun «eigedommsrett eller bruksrett til ting» hevdes. Rettsvern er en rettslig beskyttelse mot øvrige rettighetspretendenter, og ikke «eigedommsrett eller bruksrett til ting». Rettsvern er følgelig ikke gjenstand for hevd etter hevdsloven. I juridisk teori og rettspraksis har likevel terminologien «hevd av rettsvern» blitt anvendt.²⁴ En mer treffende beskrivelse kan etter min mening være at rettsvern etableres ved utgangen av hevdstid for rettighetservervet. Uansett terminologi, er det uomtvistet at rettsvern oppnås parallelt med fullført hevdstid, og en hyppig brukt betegnelse på denne regelen er «aksessorisk rettsvernshevd».

Et spørsmål som oppstår i forlengelsen av aksessorisk rettsvernshevd, er om det er åpning for en regel om *selvstendig* rettsvernshevd. Forutsetningen for spørsmålet er at rettighetshaver har ervervet rettigheten gjennom et derivativt erverv, men unnlatt å tinglyse ervervet. Med derivativt erverv menes typisk avtaleerverv; eksempelvis salg, arv eller gave.²⁵ Når rettigheten har bestått i hevdstid, er spørsmålet om eier har oppnådd rettsvern for sin eiendomsrett.

Jeg har nå redegjort for bakgrunnen for at spørsmålet om selvstendig rettsvernshevd gjør seg gjeldende. Videre i punkt 2 vil jeg gjennomgå det rettslige grunnlaget for regelen. Først vil jeg i punkt 2.3 undersøke om regelen har rettslig forankring i lov eller forarbeider.

2.3. Legislativ forankring av selvstendig rettsvernshevd

²² HR-2017-33-A (40)

²³ Lov 9. desember 1966 nr. 1 om hevd

²⁴ Eksempelvis Berg 2021 side 353; gjennomgående Eriksen 2020; LH-2021-17521; LF-2021-4345; LF-2020-159047

²⁵ Tilsvarende Marthinussen 2003 side 264

Spørsmålet her er om selvstendig rettsvernshevd har legislativ forankring. Som nevnt i punkt 2.2 gjelder det krav om tinglysing av «rett som et stiftet ved avtale», for at eier skal være beskyttet mot avhenders konkursbo, jf. tinglysingsloven § 23 første ledd. En «avtale» er frivillige disposisjoner som forutsetter gjensidighet fra begge avtaleparter, jf. punkt 2.2. Derivative erverv er frivillige, gjensidige disposisjoner. Slike erverv omfattes av ordlyden av «avtale» og må etter ordlyden i § 23 første ledd, tinglyses i grunnboka for å ha rettsvern.

Rettsvern mot omsetningsserververe eller utleggskreditorer forutsetter tinglysing, jf. tinglysingsloven § 20. Unntaket i § 21 annet ledd annet punktum gjelder «rettserverv ved hevd». En naturlig tolkning av «rettserverv ved hevd» tilsier at unntaket kun får anvendelse der selve eiendomsretten er hevdet. En antitetisk slutning er at unntaket ikke får anvendelse på derivative erverv, slik at disse må tinglyses for å være beskyttet mot tredjepersoner, jf. § 20 første ledd. Ordlyden i tinglysingsloven § 23 første ledd og § 21 annet ledd annet punktum jf. § 20 første ledd, yter følgelig motstand mot en regel om selvstendig rettsvernshevd.

Heller ikke forarbeidene til tinglysingsloven berører spørsmålet om det gjelder en regel om selvstendig rettsvernshevd. Departementet begrenser omtalen av regelen til hevdstilfeller og begrunner dette med at slike erverv ikke skal vanskeliggjøres.²⁶ Forarbeidene bidrar følgelig ikke med en avklaring vedrørende regelens eksistens.

Til tross for at selvstendig rettsvernshevd ikke har hjemmel i tinglysingsloven eller er anerkjent i dens forarbeider, finnes det uttalelser i senere forarbeider som langt på vei forutsetter at selvstendig rettsvernshevd er gjeldende rett. I forarbeidene til hevdsloven gjengis regelen om aksessorisk rettsvernshevd og deretter uttales:

«Det same lyt då gjelda der rettsgrunnlaget er i orden både formelt og reelt, men ikkje tinglyst. Ei ugild avtale kan ikkje stå sterkare enn ei som i alle måtar er rettgild. Rettsvernshevd vert såleis ein sjølvstendig skipnad reint logisk».²⁷

Forarbeidene til hevdsloven legger til grunn at rettsvern kan etableres etter 20 års eierskap – uavhengig av ervervs måte. Hevdsloven er imidlertid ikke gitt i forbindelse med vedtakelsen av tinglysingsloven og kan derfor ikke direkte tas til inntekt for forståelsen av

²⁶ Ot.prp. nr. 9 (1935) side 37. Jeg kommer nærmere tilbake til forarbeidet under punkt 3.2

²⁷ Rådsegn 6 side 6

tinglysingslovens regler. Det presiseres også i forarbeidene at rettsvernshevd ikke er tema for utvalgets mandat.²⁸ Likevel gir forarbeidene en klar indikasjon på lovgivers oppfatning av gjeldende rett etter at tinglysingsloven trådte i kraft, og har således relevans som rettskilde. Den rettskildemessige vekten av lovgivers etterfølgende uttalelser om hvordan en lov skal forstås, kan likestilles med juridisk teori.²⁹ Hevdslovens forarbeider taler for en regel om selvstendig rettsvernshevd.

I utkast til ny tinglysingslov ble det foreslått å lovfeste en regel om selvstendig rettsvernshevd under følgende henvisning: «Etter gjeldende rett kan hevd også fungere som rettsvernsurrogat, skjønt loven ikke spesielt nevner det».³⁰ Reglen skulle gjelde i «tilfelle hvor en rettighet er stiftet på gyldig måte, men den er ikke tinglyst».³¹

Loven ble ikke vedtatt. Den rettskildemessige vekten til forslaget er således begrenset. Forslaget er imidlertid gitt av de fremste teoretikerne på området, og gir et sterkt uttrykk for dagjeldende oppfatning. Forslaget får rettskildemessig vekt på linje med juridisk teori.³² Forslaget tilsier at det gjelder en regel om selvstendig rettsvernshevd.

Gjennomgangen tilsier at regelen om selvstendig rettsvernshevd ikke har direkte hjemmel i verken tinglysingslovens ordlyd eller i forarbeidene til tinglysingsloven. Regelen har imidlertid vært lagt til grunn i to senere forarbeider. Dette tilsier at selvstendig rettsvernshevd ikke har legislativ forankring. I punkt 2.4 vil jeg undersøke om rettspraksis hjemler selvstendig rettsvernshevd.

2.4. Rettspraksis forut for HR-2021-1773-A

Høyesteretts forståelse av regelen om selvstendig rettsvernshevd, vil være et prejudikat for fremtidige drøftelser av tilsvarende spørsmål. Dette gjelder også for Høyesterett selv.³³ Spørsmålet er om selvstendig rettsvernshevd er forankret i Høyesterett.

²⁸ Rådsegn 6 side 6

²⁹ Nygaard 2004 side 202-205

³⁰ NOU 1982: 17 side 134

³¹ NOU 1982: 17 side 134-135

³² Tilsvarende Nygaard 2004 side 202

³³ Mestad i Høgberg og Sunde 2019 side 90

Rt-2015-120 gjaldt en hevdet veirett over en annens eiendom. Spørsmålet i saken gjaldt omfanget av servitutens innhold. Saksforholdet gjelder derfor ikke spørsmål om selvstendig rettsvernshevd. Avgjørelsen inneholder imidlertid uttalelser om forholdet mellom hevd og avtaleervert, og illustrerer paradokset som kan oppstå når det konstrueres et tydelig skille mellom disse to ervervsgrunnlagene. Høyesterett uttaler at:

«[E]n hevdet bruksrett ofte har et avtalerettslig grunnlag som det kan være vanskelig å føre bevis for. I slike tilfeller vil det i realiteten være rettsvernet og ikke selve rettigheten som er hevdet».³⁴

Til tross for at avgjørelsen ikke gjelder eksistensen av selvstendig rettsvern, tjener uttalelsen som et *obiter dictum* fra Høyesterett som anerkjenner regelen. Et *obiter dictum* har ikke direkte prejudikatsvirkning, men får likevel legitimitet idet uttalelsen kommer fra Høyesterett.³⁵ Dette tilsier at Høyesterett har anerkjent regelen om selvstendig rettsvernshevd.

HR-2017-33-A *Forusstranda* gjaldt overføringer av flere faste eiendommer først som ledd i fisjoner, og deretter videre til tredjemenn uten at noen av overdragelsene ble tinglyst. Etter at Høyesterett hadde konkludert med at en fisjon var «rett som er stiftet ved avtale» jf. tinglysingsloven § 23, var spørsmålet om nåværende eier hadde etablert rettsvern ved selvstendig rettsvernshevd for to av eiendommene konkursdebitor hadde grunnbokshjemmel til. Førstvoterende uttaler for det første at saken ikke gir «foranledning til å ta stilling til selvstendig rettsvernshevd på generelt grunnlag».³⁶ Denne uttalelsen kan tilsi at avgjørelsen gir kun et begrenset bidrag til diskusjonen om selvstendig rettsvernshevd.

Til tross for at førstvoterende uttrykker at spørsmålet ikke vil vurderes på generelt grunnlag, blir det stilt opp en rettslig problemstilling: «Spørsmålet er dermed om den som fullt bevisst av økonomiske grunner har unnlatt å sørge for tinglysing av sitt avtaleervert, likevel skal kunne oppnå rettsvern i konkurs».³⁷

³⁴ Rt-2015-120 (34)

³⁵ Mestad i Høgberg og Sunde 2019 side 94: Rettsanvender og Høyesterett «står friere i å se bort ifra *obiter dicta* enn fra det som var nødvendig for å avgjøre saken».

³⁶ HR-2017-33-A (57)

³⁷ HR-2017-33-A (58)

Høyesterett vurderer om hensynene bak hevdstunntaket i tinglysingsloven gjør seg gjeldende for avtaleervert som har bestått i hevdstid, og konkluderer med at man ville «fjerne seg langt fra den opprinnelige begrunnelsen for hevdsunntaket dersom rettsvern uten tinglysing skulle anses etablert i et tilfelle som dette».³⁸

Avslutningsvis trekker førstvoterende frem hensynet til å ikke utvide unntakets nedslagsfelt ettersom hevdserverv sjeldnere og sjeldnere vil forekomme. Førstvoterende mener det vil «fremstå som en vesentlig utvidelse av hevdsunntaket» å anerkjenne selvstendig rettsvernshevd «i denne saken»,³⁹ og konkluderer etter dette med at eierne ikke hadde fått etablert rettsvern.

Særskilt for Forusstranda-dommen var at unnlåtelsen av å tinglyse var gjort helt bevisst for å spare dokumentavgift. Høyesteretts understreking av at hensynene ikke gjør seg gjeldende «i et tilfelle som dette» og at man ikke ønsker å utvide hevdsunntaket «i denne saken» sammenholdt med problemformuleringen, tyder på at den åpenlyse unnlåtelsen av tinglysing er den viktigste grunnen til at rettsvern ikke ble anerkjent. Jeg vil under punkt 3.3 og 3.4.3 komme tilbake til Forusstranda-dommens vekt i – og etter – HR-2021-1773-A.

I lagmannsrettspraksis har spørsmålet om selvstendig rettsvernshevd vært reist en rekke ganger. Avgjørelser fra lagmannsretten har liten rettskildemessig vekt for avklaringen i Høyesterett, men kan gi et visst bidrag dersom dommene gir uttrykk for en samstemt oppfatning av hvordan en regel om selvstendig rettsvernshevd blir forstått og praktisert.⁴⁰

Det foreligger tre ferske avgjørelser som alle anerkjenner regelen om selvstendig rettsvernshevd ved både kreditorekstinksjon og godtroerverv.⁴¹ LF-2021-4345 og LH-2021-17521 gjaldt spørsmålet om rettsvern var etablert overfor en omsetningsserverv. I begge avgjørelsene anerkjenner lagmannsretten selvstendig rettsvernshevd. I LF-2021-4345 konkluderer imidlertid lagmannsretten med at regelens bruksvilkår ikke var oppfylt, slik at rettsvern ikke ble etablert. LF-2020-159047 gjelder spørsmål om kreditorekstinksjon. Etter en

³⁸ HR-2017-33-A (60)

³⁹ HR-2017-33-A (63)

⁴⁰ Mestad i Høgberg og Sunde 2019 side 94

⁴¹ Se i tillegg LG-2013-164516 og LE-2009-65482

omfattende gjennomgang, ga lagmannsretten også her et bekreftende svar på en regel om selvstendig rettsvernshevd.

Samlet sett har spørsmålet om selvstendig rettsvernshevd langt på vei vært anerkjent i rettspraksis før HR-2021-1773-A. Det er kun Forusstranda-dommen som ikke anerkjenner selvstendig rettsvernshevd på generelt grunnlag. En Høyesterettsdom fra 2017 fungerer riktig nok som et prejudikat for underrettene, men Forusstranda-dommen kan tolkes som en avgrensning av virkeområdet, jf. at Høyesterett ikke tar «stilling til selvstendig rettsvernshevd på generelt grunnlag»,⁴² snarere enn en avvisning av regelen som sådan.⁴³ Betydningen av Forusstranda-dommen kommer jeg tilbake til under punkt 3.4.3.

En forskjell mellom Forusstranda-dommen og de tre lagmannsrettsdommene jeg har vist til, er at begrunnelsen for manglende tinglysing er ulik. I Forusstranda var eiendomskjøpene relativt ferske, de var utført i næring, og tinglysing var bevisst unnlatt for å unngå å betale dokumentavgift. De tre lagmannsrettsdommene gjelder eldre, private eiendomsrettigheter som har oppstått gjennom avtaler mellom bekjente eller familiemedlemmer. Rettighetene har vært av mindre verdi på avtaletidspunktet og erverver har aldri hatt en spesiell intensjon ved å unnlate tinglysing. I tillegg er selve hevdselementet tydeligere fordi rettighetene i lagmannsrettsdommene i større grad vitner om en blanding mellom hevdserverv og avtaleerverv. Avgjørelsene fra lagmannsrettene viser det kunstige i å skille klart mellom avtaleerverv og hevdserverv.⁴⁴ Det ulike utfallet mellom Forusstranda-dommen og avgjørelsene fra lagmannsrettene kan etter min mening også indirekte bygge på disse omstendighetene. Det kan altså tenkes at det er vanskeligere å akseptere selvstendig rettsvernshevd der tinglysing er unnlatt med vilje, fordi en slik unnlattelse gjerne *fremstår* mer klanderverdig overfor tredjepart, enn i de tilfellene som illustreres i lagmannsrettsdommene. Hvor vidt motivasjon bak manglende tinglysing er et relevant avgrensningsvilkår, behandles nærmere i punkt 3.4.3.

2.5. Juridisk teori

⁴² HR-2017-33-A (57)

⁴³ Forusstranda-dommen er forstått slik i LF-2021-4345 og LF-2020-159047

⁴⁴ Som også vektlegges i NOU 1982: 17 side 135 og Rådsegn 6 side 6

Selvstendig rettsvernshevd har tradisjonelt vært anerkjent i juridisk teori.⁴⁵ Det som kjennetegner de eldre fremstillingene er at regelen stort sett legges til grunn uten videre analyse av det rettslige grunnlaget. Begrunnelsen synes å være at regelen følger som en logisk konsekvens, og eksisterer på grunn av hevdsunntaket i tinglysingsloven § 21 annet ledd annet punkt.⁴⁶

I nyere tid har imidlertid diskusjonen om regelens eksistens kommet opp for fullt, noe som i større grad har tvunget frem spørsmålet om den rettskildemessige forankringen av regelen.

Borgar Høgetveit Berg argumenterer for at det eksisterer en regel om selvstendig rettsvernshevd. Han legitimerer regelen i forarbeidene til hevdsloven og rettspraksis, og mener at regelen følger som «ein klar konsekvens av» tinglysingsloven § 21 annet ledd annet punktum.⁴⁷ Høgetveit Berg sitt hovedbudskap er at dersom rettssystemet først anerkjenner en regel om aksessorisk rettsvernshevd, må det også anerkjenne en regel om selvstendig rettsvernshevd, nettopp fordi «avtaleerververar som har nytta eigedomen med rett i hevdstid ikkje skal stille dårlegare enn dei som har nytta eigedomen utan rett».⁴⁸

Hans Fredrik Marthinussen har lenge vært kritisk til selvstendig rettsvernshevd. Han mener at de reelle hensyn som taler for regelen, ikke er sterke nok til å tillate en utvidende tolkning av ordlyden i tinglysingsloven. Marthinussen trekker særlig frem hensynet til grunnbokas troverdighet, samt at de legislative hensyn bak hevdsunntaket i tinglysingsloven § 21 annet ledd annet punktum ikke gjør seg gjeldende der ervervet bygger på avtale.⁴⁹

Gunnar Eriksen er langt på vei enig med Marthinussen, og er derav kritisk til en regel om selvstendig rettsvernshevd.⁵⁰ Han vektlegger behovet for en troverdig grunnbok, og skriver at et «moderne omsetningsliv bør ikke trenge å forholde seg til verken bevisste omgåelser som i «Forusstranda» eller til «bakholdsangrep» som en slik unntaksregel vil innebære».⁵¹ Han vektlegger at både kunnskaps- og utdanningsnivået og tinglysingsvesenet har utviklet seg mye

⁴⁵ Blant annet Brækhus og Hærem 1964 s. 571; Falkanger 2016 side 350; Lilleholt 1999 side 102; Berg og Bråthen-Otterbech 2009 side 276. Merk Fleischer 1968 side 299 som forstås motsatt.

⁴⁶ Tilsvarende Sivillovbokutvalget i Rådsegn 6 side 6.

⁴⁷ Berg 2021 side 354

⁴⁸ Berg 2021 side 358

⁴⁹ Marthinussen 2019 side 80

⁵⁰ Eriksen 2020 side 57

⁵¹ Eriksen 2020 side 66

de siste tiår, noe som gjør at det «bare er nostalgiske grunner igjen for å beholde og videreføre regelen».⁵²

Eriksen er følgelig av den oppfatning at hensynene bak hevdsumtaket ikke gjør seg gjeldende for derivative erverv. Det viktigste etter hans mening synes å være at grunnboka ikke bør tåle ytterligere skår, i hvert fall ikke når det er såpass «enkelt» å skaffe seg rettsvern gjennom å tinglyse.

Sverre Magnus Bergslid Salvesen tar til orde for en «hybrid». Han mener det må oppstilles to ulovfestede rettsvernsregler for henholdsvis omsetningsserververe, og kreditorer. Dette begrunner han med at et slikt metodisk utgangspunkt gir større rom for å vektlegge de grunnleggende hensyn bak de ulike ekstinksjonsreglene. Hensynene blir ifølge Salvesen styrende for rekkevidden av en ulovfestet regel.⁵³

Salvesen konkluderer med at en regel om selvstendig rettsvernshevd bør være «en større helhetsvurdering hvor aktsom god tro spiller inn som et moment i helhetsvurderingen».⁵⁴ De motstående hensyn som må avveies er hensynet til grunnbokas troverdighet og rettighetshavers beskyttelsesverdige interesser. Momenter i vurderingen er klanderhensyn, hvor lang tid som har gått og om det er fortatt investeringer. Han mener at det ut fra hensynet til grunnbokas troverdighet bør være en «forholdsvis høy terskel» for at regelen får anvendelse.⁵⁵

Mot Salvesens standpunkt kan innvendes at en slik regel ikke nødvendigvis er forenelig med tolkningsprinsippene som gjelder for rettsvernsregler, jf. punkt 1.3. En slik helhetlig vurdering hvor en rekke momenter avveies, vil stride med hensynet til forutberegnelighet og klare ekstinksjonsregler.

Uenighetene om regelens eksistens er utvilsomt store i juridisk teori. Uenighetene omfatter både metodiske tolkninger og vektning av rettskildene. Diskusjonene i juridisk teori vil bli trukket frem i de følgende analyser i punkt 3 og 4.

⁵² Eriksen 2020 side 66

⁵³ Salvesen 2018 side 217

⁵⁴ Salvesen 2018 side 224

⁵⁵ Salvesen 2018 side 225

2.6. Reelle hensyn

Sentralt i diskusjonen om selvstendig rettsvernshevd, er de grunnleggende reelle hensyn som gjør seg gjeldende på rettsområdet. Hensynene vil få betydning i en vurdering av om regelen eksisterer.

Hovedargumentet for en regel om selvstendig rettsvernshevd er at den som alltid har hatt en gyldig rettighet gjennom et derivativt erverv, ikke skal stille dårligere enn den som før fullført hevdstid, ikke hadde en gyldig rettighet.⁵⁶ Det dreier seg om et «fra det mer til det mindre»-argument, hvor likheten til hevdsunntaket er sentral.⁵⁷ I tillegg fremmes argumentet om at den som egentlig har gyldig atkomst vil skjule denne og anføre hevd dersom rettsvernet kommer på spissen.⁵⁸

Videre gjør sterke rimelighetshensyn seg gjeldende. Ekstinksjon kan være svært inngripende. Tap av eiendom som har vært eid i over 20 år, kun fordi man har unnlatt en formalitet, oppleves urettferdig og urimelig. Dette tilsier med styrke at erverver av eiendommen har behov for vern av sin eierposisjon.

Motargumentene har særlig vært at hevdsinstituttet blir mindre og mindre praktisk fordi grunnboka og tinglysingsystemet har blitt langt bedre og mer oversiktlig enn i 1935.⁵⁹ Dette gjør at troverdigheten til grunnboka øker, og både enkeltpersoner og forretningslivet har et behov for – og forventer – å kunne stole på grunnboka. Derfor bør vi ikke akseptere en utvidelse gjennom ulovfestede rettsvernsregler, ettersom det bidrar til et større skår i grunnboka.⁶⁰

Hevdsunntaket i tinglysingsloven gjør allerede et slikt skår i grunnboka. Dette kan tale for at tilsvarende bør aksepteres for alle erverv som har vært utøvet i hevdstid. En forskjell mellom hevdserverv og derivative erverv, er imidlertid at den som hevder, er i god tro om sin eierposisjon,⁶¹ og dermed ikke har en oppfordring til å tinglyse ervervet. Det samme gjelder

⁵⁶ Falkanger 2022 side 733; Berg 2021 side 354

⁵⁷ Tilsvarende rådsegn 6 side 6

⁵⁸ NOU 1982: 17 side 135

⁵⁹ Marthinussen 2003 side 273; Eriksen 2020 side 66

⁶⁰ Eriksen 2020 side 66: «Bare nostalgiske grunner igjen for å beholde og videreføre regelen».

⁶¹ Hevdsloven § 4 første ledd

ikke ved et derivativt erverv. Der utgjør avtaleinngåelsen et klart skjæringspunkt, noe som gir erverver en oppfordring til å sørge for korrekte hjemmelsforhold.⁶²

En rettsstilstand som anerkjenner selvstendig rettsvernshevd vil kunne legge til rette for spekulasjoner for å unngå og betale dokumentavgift ved kjøp av fast eiendom. Som Høgetveit Berg påpeker er det ingen plikt til å tinglyse.⁶³ Det er følgelig ikke umoralsk å unnlate tinglysing, men det er like fullt den som unnlot å tinglyse som kunne ha forhindret at rettighetskonflikten oppstod gjennom å sørge for publisitet og notoritet rundt eiendomsforholdene. Derfor er manglende tinglysing heller ikke beskyttelsesverdig i konkurranse med andre rettighetshavere.⁶⁴ Dersom flere unnlater å tinglyse vil resultatet bli en mindre troverdig grunnbok, som igjen kan lede til et mer ustabilt og usikkert forretningsliv fordi partene ikke kan stole på informasjonen i grunnboka. Av denne grunn kan det være rimelig å legge ansvaret for konflikten på den som kunne ha sørget for at den ikke oppstod.

Hensynene bak en regel om selvstendig rettsvernshevd trekker i begge retninger. Det er vektige argumenter som taler både for og imot en slik regel, noe som gjør det utfordrende å trekke en slutning fra reelle hensyn. Etter mitt skjønn er imidlertid grunnbokas troverdighet et særlig tungtveiende og avgjørende hensyn. Dette medfører at reelle hensyn som sådan taler mot en regel om selvstendig rettsvernshevd.

2.7. Oppsummerende om rettskildebildet før HR-2021-1773-A

Samlet sett var rettskildebildet i forkant av HR-2021-1773-A fragmentert. Tinglysingsloven stritter imot, uttalelser i forarbeid til senere lover tilsier at regelen gjelder. Forusstraddommen som avviser regelen har tyngst rettskildemessig vekt, mens rettspraksis som anerkjenner regelen er størst i omfang. Ut over gir juridisk teori og reelle hensyn argumenter som taler både for og imot regelen. Det var med andre ord ikke et entydig rettskildebilde. Høyesterett fikk fremlagt seg i HR-2021-1773-A.

Jeg går nå over til analysen av HR-2021-1773-A. Jeg vil i punkt 3.1-3.4 gjennomgå kjennelsen, drøfte Høyesteretts metodebruk, og vurdere hva Høyesterett materielt sett konkluderer med.

⁶² Marthinussen 2019 side 81-82

⁶³ Berg 2021 side 362

⁶⁴ Salvesen 2018 side 224

3. HR-2021-1773-A

3.1. Innledende om avgjørelsen

Høyesteretts kjennelse av 1. oktober 2021 avklarer for første gang selvstendig rettsvernshevd eksplisitt og på generelt grunnlag. Saken gjaldt spørsmålet om kjøper av fast eiendom [A] hadde fått etablert rettsvern overfor selgers utleggskreditor [Bank Norwegian]. Høyesterett kom under dissens 4-1 til at A hadde fått etablert rettsvern gjennom selvstendig rettsvernshevd.

A kjøpte den omtvistede eiendom i 1998. Eiendommen ligger mellom As to opprinnelige eiendommer og forbinder disse. Formålet med kjøpet var å sikre grunnen der A 20 år tidligere hadde etablert pumpehus og ledningsnett med vannforsyning til egen eiendom. Det ble utstedt skjøte i forbindelse med overdragelsen, men dette ble aldri tinglyst. At A var den reelle eier av eiendommen var ikke omtvistet.⁶⁵

I 2019 begjærte Bank Norwegian utlegg i sak mot selger av eiendommen [C] som fremdeles stod som hjemmelshaver til eiendommen. Tingretten besluttet tvangssalg av eiendommen grunnet As manglende rettsvern, og lagmannsretten forkastet As anke. Spørsmålet for Høyesterett var om A hadde fått etablert rettsvern, til tross for manglende tinglysning, overfor Cs kreditorer gjennom å ha eid og brukt eiendommen i hevdstid. Dette ga flertallet i Høyesterett et bekreftende svar på. Jeg kommer tilbake til flertallets votum i punkt 3.2-3.4.

Det er naturlig å forstå avgjørelsen slik at selvstendig rettsvernshevd også gjelder overfor konkursbo. Dette begrunnes i systembetraktninger: Ekstinksjonsbestemmelsene for konkurs og utlegg bør praktiseres likt, slik at konkursbo og utleggskreditorer har den samme dekningsmassen.⁶⁶ Dersom det opereres med ulike rettsvernsregler for utleggskreditorer og konkursbo slik at rettsvern kun etableres overfor utleggskreditor, vil det kunne gi en oppfordring for kreditorene til å slå debitor konkurs, i stedet for å få utlegg gjennom namsmyndigheten.⁶⁷ Det er enighet om at en rettsvernsregel som gjelder overfor utleggskreditor, også må gjelde overfor konkursbo – og *vice versa*.

⁶⁵ HR-2021-1773-A (3-5)

⁶⁶ Tilsvarende Berg 2021 side 267

⁶⁷ Marthinussen 2003 side 268

Mindretallet på én dommer konkluderte med at det ikke eksisterer en regel om selvstendig rettsvernshevd. Konsekvensene av manglende tinglysing, vil da være at A ikke har rettsvern, og at Bank Norwegian ville kunne tatt utlegg i As eiendom.

Kort oppsummert bygger mindretallets konklusjon på at verken forarbeider, høyesterettspraksis eller juridisk teori gir et samstemt svar på hvorvidt det gjelder en regel om selvstendig rettsvernshevd.⁶⁸ Det er «tunge [reelle] hensyn på begge sider», og hva som «alt i alt er en god løsning, er ikke godt å si».⁶⁹ Når annenvoterende oppfatter rettskildene så sprikende, er det «riktigst å la lovtekst slå gjennom».⁷⁰ En annen regel enn den som naturlig følger av ordlyden, bør etter mindretallets syn slås fast av lovgiver og ikke av domstolene.

Annenvoterende tar likevel et forbehold om at «det bør være rom for selvstendig rettsvernshevd der rette eier kan dokumentere at det er forhold utenfor hans kontroll som har ført til manglende tinglysing».⁷¹ Mindretallets tolkning av rettskildene, og metodiske standpunkt er betydelig ulikt fra flertallets. Dette vil påpekes og analyseres underveis i den videre drøftelse.

I punkt 3.2 vil jeg gjennomgå flertallets metodiske forankring av regelen. I punkt 3.3 vil jeg vurdere hvordan Høyesterett forholder seg til rettskildebildet som jeg redegjorde for i punkt 2, og påpeke mulige metodiske og materielle svakheter ved dommen. I punkt 3.4 vil jeg analysere vilkårene for selvstendig rettsvernshevd og mulige avgrensninger av regelens rekkevidde, slik de fremstår etter HR-2021-1773-A.

3.2. Forankring av selvstendig rettsvernshevd

Spørsmålet i det følgende er om Høyesteretts flertall forankrer regelen om selvstendig rettsvernshevd i en presiserende eller utvidende tolkning av ordlyden i tinglysingsloven § 21 annet ledd annet punktum, eller som en ulovfestet regel. Svaret på dette vil kunne ha betydning for regelens rekkevidde, fordi forankringen vil være styrende for hvilke momenter som kan vektlegges i utpenslingen av regelens innhold. En ulovfestet regel vil være gjenstand

⁶⁸ HR-2021-1773-A (80-82)

⁶⁹ HR-2021-1773-A (90). Tilsvarende punkt 2.6

⁷⁰ HR-2021-1773-A (90)

⁷¹ HR-2021-1773-A (90) Tilsvarende Salvesen, se punkt 2.4

for en friere utvikling, mens en lovfestet regel bygger på de samme vilkår og begrensninger som øvrige tilfeller som omfattes av ordlyden.⁷²

Høyesterett starter med å oppstille spørsmålet om «det er grunnlag for å oppstille et slikt unntak for selvstendig rettsvernshevd fra prioritetsregelen i tinglysingsloven § 20, enten i en tolkning av hevdsunntaket i § 21 andre ledd andre punktum, eller på ulovfestet grunnlag».⁷³ Høyesterett forutsetter at unntaket enten må forankres i en tolkning av den lovfestede regelen, eller gjennom en ulovfestet regel.

Høyesterett bemerker at rettserverv gjennom avtale «faller språklig sett utenfor» den naturlige ordlyden av «rettserverv ved hevd» i § 21 annet ledd annet punktum.⁷⁴ Dette skyldes at den naturlige forståelse av «rettserverv ved hevd» er at selve eiendomsretten etableres gjennom å bruke noe man *ikke eier* i 20 år, i god tro.⁷⁵ Også annenvoterende forstår at avtaleerverv faller utenfor ordlyden.⁷⁶

Høyesterett går likevel videre til å vurdere om selvstendig rettsvernshevd omfattes av tinglysingsloven. En lov skal tolkes ut fra vanlig språkbruk den tid loven ble vedtatt.⁷⁷ Spørsmålet Høyesterett synes å vurdere, er om ordlyden «rettserverv ved hevd» på tinglysingslovens vedtakelsestidspunkt i 1935 omfattet både situasjonen der selve eiendomsretten hevdes, og der eiendomsretten er etablert gjennom et derivativt erverv, og utøvet i hevdstid. Dersom Høyesterett kan svare bekreftende på dette kan det tilsi at selvstendig rettsvernshevd følger direkte av tinglysingsloven § 21 annet ledd annet punktum.

Førstvoterende går gjennom forarbeidene til tinglysingsloven som omtaler begrunnelsen bak hevdsunntaket i § 21. Departementet mente at det var «forbundet med overveiende betenkeligheter» å kreve tinglysing av hevdede rettigheter.⁷⁸ De «overveiende betenkeligheter» gjaldt at tinglysing av hevdet rettighet krever «skriftlig anerkjennelse fra den annen parts side», og at dette ville være vanskelig å kreve.⁷⁹

⁷² Salvesen 2018 side 225

⁷³ HR-2021-1773-A (33)

⁷⁴ HR-2021-1773-A (35)

⁷⁵ Se også punkt 2.2

⁷⁶ HR-2021-1773-A (78)

⁷⁷ Mestad i Høgberg og Sunde side 83

⁷⁸ Ot.prp.nr. 9 (1935) side 38

⁷⁹ Ot.prp.nr. 9 (1935) side 37

Førstvoterende er av den oppfatning at en slik «skriftlig anerkjennelse» fra opprinnelig eier, vil kunne ha likehetstrekk med avtalte rettigheter.⁸⁰ Det er noe uklart hva dette betyr, men en mulig tolkning er at førstvoterende synes å antyde at denne likheten er et argument for at departementet la til grunn en videre forståelse av «rettserverv ved hevd» sammenliknet med dagens forståelse, slik at også avtaleervert bestått i hevdstid omfattes.

En slik tolkning er jeg *i så fall* uenig i. Departementet uttaler seg om praktiske utfordringer ved å få tinglyst en allerede hevdet eiendomsrett. At partene etter at rettigheten er hevdet, inngår en avtale om overføring av skjøte slik at rettigheten kan tinglyses, innebærer ikke at rettsgrunnlaget for eiendomsretten endres til avtaleervert. Eiendomsretten har fortsatt sitt utspring i hevd. Departementets vurdering av betenkelighetene ved å kreve tinglysing av hevdede rettigheter, kan etter min mening ikke tolkes i den retning at man likestiller hevdede og avtalte rettigheter.

Videre viser Høyesterett til juridisk litteratur fra før og rundt tinglysningslovens vedtakelsestidspunkt, herunder Scheel hvor det fremgår at hevdens har «en dobbelt Oppgave, dels den negative at værne om en virkelig bestaaende Retstilstand, dels den positive at begrunde en ny Retstilstand».⁸¹

Tilsvarende Gjelsvik som også omtaler hevdens negative oppgave, og uttaler at det for hevd, er «nok å bevise at [rettigheten] har vært brukt i 20 år. Så blir det ikke mere noget spørsmål efter adkomsten».⁸²

Disse to kildene tilsier at «hevd» ved tinglysningslovens vedtakelse ble tolket med en videre betydning enn dagens tolkning. Som førstvoterende bemerker kan dette tilsa at lovgiver mente å omfatte alle etablerte rettigheter som er utøvet i hevdstid, under begrepet «rettserverv ved hevd».⁸³ Dette kan tale for at selvstendig rettsvernshevd følger som en presiserende tolkning av «rettserverv ved hevd».⁸⁴ Flertallet konkluderer imidlertid ikke på hvordan de forstår

⁸⁰ HR-2021-1773-A (39)

⁸¹ Scheel 1912 side 381-382

⁸² Gjelsvik og Solem 1936 side 356-357

⁸³ HR-2021-1773-A (43)

⁸⁴ Erlend Baldersheim har i en helt fersk artikkel analysert rettskildene fra tiden før og etter tinglysningslovens vedtakelse, og mener å finne at vilkåret «rettserverv ved hevd» i 1935 ble forstått som alle ervert hvor hevdsvilkårene var oppfylt, jf. Baldersheim 2022 side 42.

ordlyden her. Dette i motsetning til mindretallet som oppfatter at «særlig tinglysingslovens ordlyd» tilsier at det ikke gjelder en regel om selvstendig rettsvernshevd.⁸⁵ Her kan det identifiseres en mulig dissens i forståelsen av ordlyden mellom flertallet og mindretallet.

Førstvoterende uttaler senere at det «er mest nærliggende å se regelen om selvstendig rettsvernshevd som en forlengelse av bestemmelsen om aksessorisk rettsvernshevd».⁸⁶ Dette kan tilsi at Høyesterett bygger på en utvidende tolkning av § 21 annet ledd annet punktum. Samtidig kan konklusjonen om at «det er grunnlag for å oppstille en regel om selvstendig rettsvernshevd»,⁸⁷ tale for at Høyesterett danner en regel på ulovfestet grunnlag.

De fleste uttalelsene til flertallet, samt behandlingen av tidsnære kilder til ordlyden «rettserverv ved hevde» i 1935, synes å bygge på en utvidende tolkning av § 21 annet ledd annet punktum.⁸⁸ Likevel spriker uttalelsene til Høyesterett, og flertallet gir ingen tydelig konklusjon på hvilken forankring de faller ned på. Etersom flertallet ikke slår fast hvordan de forankrer regelen om selvstendig rettsvernshevd, vil jeg supplere vurderingen med øvrige rettskilder. Spørsmålet er hvordan en regel om selvstendig rettsvernshevd forankres *generelt*.

I juridisk teori har det vært sprikende oppfatninger om regelens forankring. Marthinussen har vurdert regelens eksistens under spørsmålet om utvidende tolkning,⁸⁹ mens Salvesen mener at det ikke er grunnlag for en utvidende tolkning ettersom hensynene bak hevdsunntaket ikke gjør seg gjeldende i derivative erverv.⁹⁰ Høgetveit Berg holder det åpent, men heller mot å anse regelen om selvstendig rettsvernshevd som «eit sjølvstendig rettsgrunnlag».⁹¹ Baldersheim er derimot av den oppfatning at selvstendig rettsvernshevd følger direkte av ordlyden i det bestemmelsen omfatter «alle tilfelle kor eit subjekt kan påberopa seg hevdsreglane, også kor hevda først og fremst tener som rettsvern».⁹²

⁸⁵ HR-2021-1773-A (78)

⁸⁶ HR-2021-1773-A (67)

⁸⁷ HR-2021-1773-A (69)

⁸⁸ Også Salvesen 2021 side 291: Flertallet «synes å hjemle selvstendig rettsvernshevd i en utvidende tolkning av tinglysingsloven § 21 annet ledd annet punktum».

⁸⁹ Marthinussen 2003 side 274

⁹⁰ Salvesen 2018 side 211

⁹¹ Berg 2021 side 354

⁹² Baldersheim 2022 side 28

Et sentralt moment for om det er grunnlag for en utvidende tolkning, er om de hensyn som regelen skal ivareta, også gjør seg gjeldende for den utvidende tolkning.⁹³

Hensynene bak hevdsunntaket i § 21 annet ledd annet punktum er å ikke vanskeliggjøre «adgangen til å hevde rettigheter», siden hevd spiller «en meget stor rolle som hjemmel for forskjellige rettigheter» i Norge.⁹⁴ Behovet for å beholde og videreføre effektiviteten til hevdsinstituttet var altså det bærende hensynet bak unntaket. Spørsmålet er om dette hensynet også gjør seg gjeldende når det gjelder etablering av rettsvern på bakgrunn av selvstendig rettsvernshevd. Det er på det rene at eiendomsretten ikke bygger på hevd i sistnevnte tilfelle. Regelen om selvstendig rettsvernshevd vil følgelig ikke bidra til å effektivisere hevdsinstituttet. Hensynet bak en regel om selvstendig rettsvernshevd er å verne om eiendomsretten, ikke å etablere den. Etter min mening gjør hensynene som begrunner hevdsunntaket seg ikke gjeldende for derivative erverv som har bestått i hevdstid.⁹⁵

Det mest korrekte rent metodisk ut fra ordlyd og hensynene bak bestemmelsen, er etter min mening å forankre regelen som en ulovfestet regel. Dette skyldes også systembetraktninger: Rettsvernsreglene praktiseres likt overfor samtlige kreditorer, jf. punkt 3.1. Overfor konkursbo er rettsvernsakten tinglysing av «rett som er stiftet ved avtale», jf. § 23. Ordlyden «stiftet ved avtale» vil vanskelig kunne tolkes slik at avtaler *ikke* omfattes. Etter mitt skjønn kan ikke § 23 tolkes utvidende til å omfatte selvstendig rettsvernshevd. Når ordlyden i § 23 *stenger* for selvstendig rettsvernshevd, og utleggskreditorer og konkursbo skal behandles likt, tilsier det at regelen forankres i en ulovfestet regel.

3.3. Høyesteretts bruk av rettskilder

I dette punktet vil jeg analysere hvordan flertallet forholder seg til, og tolker rettskildene i sin drøftelse av selvstendig rettsvernshevd. Hvorvidt Høyesteretts argumentasjon fremstår balansert og nyansert vil kunne få betydning for avgjørelsens prejudikatsverdi. Dersom det avdekkes svakheter eller uklarheter ved avgjørelsen, vil den i større grad være gjenstand for justeringer eller presiseringer i fremtiden.

⁹³ Nygaard 2004 side 237-238

⁹⁴ Ot.prp.nr. 9 (1935) side 37

⁹⁵ Tilsvarende Salvesen 2018 side 211; Berg 2021 side 353.

Høyesterett viser til forarbeidene til hevdsloven, hvor det uttrykkelig uttales at rettsvern oppnås uten tinglysing, også «der rettsgrunnlaget er i orden både formelt og reelt»,⁹⁶ samt forslaget til ny tinglysingslov som også anerkjenner selvstendig rettsvernshevd som gjeldende rett.⁹⁷ Begge kildene legger uten videre gjennomgang av det rettslige grunnlaget, til grunn at regelen er gjeldende rett, jf. punkt 2.2.

Førstvoterende presiserer riktig nok at kildene ikke utgjør forarbeid til tinglysingsloven, men synes likevel å vektlegge disse «etterarbeidene» fordi uttalelsene er «avgitt av sakkyndige lovutvalg og inneholder balanserte avveininger av de hensyn som gjør seg gjeldende».⁹⁸

Det kan diskuteres om etterarbeidene er så «balanserte» med tanke på hvilke hensyn som gjør seg gjeldende. Det eneste motargumentet tinglysingslovutvalget synes å fremme er at regelen kan virke urimelig der det er erververs egen feil at tinglysing unnlates.⁹⁹ Sivillovbokutvalget på sin side fremmer ingen motargument.¹⁰⁰ Det gjør seg gjeldende flere hensyn som taler mot en regel om selvstendig rettsvernshevd, særlig faren for uklare hjemmelsforhold gjennom aksept av et ytterligere skår i grunnboka, jf. punkt 2.6. Etter min mening beror ikke etterarbeidene på «balanserte avveininger av de hensyn som gjør seg gjeldende», slik førstvoterende hevder.

Av øvrig juridisk teori viser flertallet til Brækhus og Hærem 1964 og Høgetveit Berg sin kritikk av Forusstranda-dommen.¹⁰¹ Førstvoterende viser imidlertid ikke til nyere teori fra verken Marthinussen, Eriksen eller Salvesen som alle er mer eller mindre skeptiske til en regel om selvstendig rettsvernshevd, jf. punkt 2.5. Høyesterett uttaler på denne bakgrunn at selvstendig rettsvernshevd i «stor utstrekning har ... vært anerkjent i juridisk teori».¹⁰² Det er riktig at anerkjennelsen tradisjonelt har vært stor, men Høyesteretts gjengivelse av litteraturen utgjør ikke et nyansert bilde av oppfatningen i teorien idet flere av de mest omfattende analysene av regelen har konkludert med at dens anvendelsesområde er snevert eller ikke-eksisterende.¹⁰³ For ordens skyld understreker jeg at Høyesterett ikke er forpliktet til å vurdere

⁹⁶ Rådsegn 6 side 6

⁹⁷ NOU 1982:17 side 134-135

⁹⁸ HR-2021-1773-A (50)

⁹⁹ NOU 1982:17 side 134-135

¹⁰⁰ Rådsegn 6 side 6

¹⁰¹ Berg 2021 side 357

¹⁰² HR-2021-1773-A (60)

¹⁰³ Marthinussen 2017; Marthinussen 2019; Eriksen 2020; Salvesen 2018

alle standpunkt i juridisk teori,¹⁰⁴ men det kan likevel bære galt av sted å fremstille et snevert utvalg av juridisk teori og omtale dette som en «stor utstrekning».

Deretter går førstvoterende videre til rettspraksis. Her fremheves Rt-2015-120 som uten videre drøftelse anerkjenner selvstendig rettsvernshevd.¹⁰⁵ Høyesterett synes å legge stor vekt på denne avgjørelsen idet den blir utførlig behandlet.¹⁰⁶ Anerkjennelsen av selvstendig rettsvernshevd er gitt som et *obiter dictum*, og det ligger ingen avveide drøftelser bak uttalelsen, noe som svekker dens verdi.¹⁰⁷ Dette mener jeg Høyesterett burde ha fått tydeligere frem under drøftelsen av avgjørelsens betydning i rettskildebildet.

Deretter presenterer førstvoterende Forusstranda-dommen. På bakgrunn av uttalelsen om at man ikke tar stilling til selvstendig rettsvernshevd på generelt grunnlag, skriver førstvoterende i HR-2021-1773-A, at Forusstranda ikke inneholder «noen generell avvisning av selvstendig rettsvernshevd og kan ut fra dette ikke legges til grunn som noe prejudikat for så vidt gjelder eksistensen av og det nærmere innholdet av en regel om selvstendig rettsvernshevd».¹⁰⁸

Det må være riktig som førstvoterende skriver at Forusstranda ikke innebærer noen generell avvisning av selve regelen om selvstendig rettsvernshevd, men etter min mening kan det ikke være korrekt at Forusstranda ikke avklarer det «nærmere innholdet av» regelen. Det er jo nettopp det som blir gjort i Forusstranda. Høyesterett avgrenser der en potensiell regel om selvstendig rettsvernshevd mot tilfeller der tinglysing er unnlatt med den hensikt å spare dokumentavgift.¹⁰⁹ Dersom flertallet skulle mene at denne avgrensningen ikke er korrekt, burde det heller eksplisitt påpekes at rettspraksis på dette området endres.

Flertallet skriver også at Forusstranda ikke inneholder noen drøftelse av de grunnleggende hensyn bak reglene om rettsvern. På bakgrunn av dette konkluderer Høyesterett med at «dommen ikke kan tillegges noen større vekt» og at Høyesterett må «på denne bakgrunn kunne stille seg noe fritt til uttalelsene i Forusstranda-dommen».¹¹⁰ At Høyesterett kan stille seg «noe fritt» til Forusstranda-dommen er ikke enkelt å forstå innholdet av. Hvor vidt man

¹⁰⁴ Mestad i Høgberg og Sunde side 106.

¹⁰⁵ Se punkt 2.3

¹⁰⁶ HR-2021-1773-A (52-53)

¹⁰⁷ Se punkt 2.4

¹⁰⁸ HR-2021-1773-A (57)

¹⁰⁹ Også Marthinussen 2019 side 88; Eriksen 2020 side 62; Salvesen 2018 side 221 forstår Forusstranda slik.

¹¹⁰ HR-2021-1773-A (60)

her setter strek over Forusstranda-dommen eller begrenser dens verdi, er ikke godt å si. Dette kommer jeg tilbake til under punkt 3.4.3.

Oppsummert viser flertallet til to høyesterettsdommer i sin drøftelse. Det legges avgjørende vekt på den eldste fra 2015, som i et *obiter dictum* anerkjenner selvstendig rettsvernshevd. Denne avgjørelsen foretar ingen drøftelse av de grunnleggende hensynene bak rettsvern og kreditorekstinksjon, slik flertallet kritiserer Forusstranda-dommen for å ikke gjøre. Dette fremstår som unyansert, og *kan* oppfattes som et resultat av at Høyesterett plukker ut de argumentene som taler for deres prefererte konklusjon.

Mindretallet er mer nøktern i sin forståelse av rettspraksis. Annenvoterende støtter førstvoterendes forståelse av Rt-2015-120, men mener at «spørsmålet drøftes mer inngående i HR-2017-33-A»,¹¹¹ og denne drøftelsen trekker i motsatt retning. Derfor mener annenvoterende at «[h]eller ikke *høyesterettspraksis* løser spørsmålet».¹¹² Dette mener jeg er en mer korrekt tolkning av høyesterettspraksis.

Når Høyesterett går videre til å vurdere hensynene bak rettsvernsreglene trekker de frem faren for kreditorsvik. Dette sikres gjennom notoritet rundt transaksjoner. Høyesterett mener imidlertid at «vilkåret om rådighet og bruk i hevdstid vil i praksis utelukke at en regel om selvstendig rettsvernshevd vil legge til rette for kreditorsvik».¹¹³

En så bastant uttalelse er det neppe grunnlag for. Vilkåret om hevdstid vil *redusere* faren for kreditorsvik ettersom debitor vanskelig vil forutse sine betalingsproblemer 20 år før de oppstår. Det kan likevel tenkes at partene, når debitor oppdager betalingsproblemene, oppkonstruerer en overføringsavtale datert for over 20 år siden.¹¹⁴ Denne risikoen gjelder særlig der ervervet skjer mellom nære familiemedlemmer e.l., idet en slik avtale kan være vanskelig å få kjent ugyldig. Flertallet formulerer seg derfor etter min mening ikke helt balansert når de skriver at hensynene bak kreditorekstinksjon «gjør seg derfor ikke

¹¹¹ HR-2021-1773-A (81)

¹¹² HR-2021-1773-A (81)

¹¹³ HR-2021-1773-A (65)

¹¹⁴ Tilsvarende Marthinussen 2003 side 272; annenvoterende i HR-2021-1773-A (86)

gjeldende»,¹¹⁵ selv om jeg er enig i at hensynene ikke yter *betydelig* motstand mot en slik rettsvernsregel.¹¹⁶

Som det fremkommer, mener jeg flertallets vurderinger lider av en ubalanse på visse punkter. Dette kan oppfattes som at flertallet trekker slutninger fra rettskildene som understøtter deres på forhånd bestemte konklusjon. En konsekvens av en slik svakhet ved avgjørelsen kan være at dens prejudikatverdi blir svekket, og i fremtiden vil være gjenstand for korreksjon.

3.4. Vilkår for selvstendig rettsvernshevd

3.4.1. Innledende om Høyesteretts angivelse av vilkårene

I dette punktet vil jeg se på de materielle siden av kjennelsen, herunder hvilke vilkår Høyesterett oppstiller for selvstendig rettsvernshevd, samt om Høyesteretts avvisning av rettsvernshevd i Forusstranda-dommen utgjør et prejudikat etter HR-2021-1773-A.

Det første spørsmålet er hvilke vilkår Høyesterett oppstiller for selvstendig rettsvernshevd. Høyesterett konkluderer med at forutsetningen «for å gi regelen anvendelse er at hevdsvilkårene er oppfylt», og at dette innebærer at «erververen må ha hatt rådighet over eiendommen og utøvd denne i full hevdstid».¹¹⁷ Videre presiserer flertallet at det som følge av den lovlige adkomsten ikke gjelder et selvstendig vilkår om god tro.¹¹⁸

Høyesterett stiller opp to vilkår; krav om rådighet og utnyttelse, og krav til hevdstid. I punkt 3.4.2 vil jeg drøfte det nærmere innholdet i vilkåret *rådighet og utnyttelse*, samt foreta en rettspolitisk analyse av et slikt vilkår. Vilket «full hevdstid» innebærer minst 20 års eierskap, jf. hevdsloven § 2. Av plassmessige grunner vil jeg ikke vurdere vilkåret om hevdstid nærmere, men nøyer meg med å poengtere at vilkåret har blitt utfordret av Salvesen og Eriksen.¹¹⁹

3.4.2. Bruksvilkår

¹¹⁵ HR-2021-1773-A (65)

¹¹⁶ Salvesen 2018 side 217 mener at vilkåret i om bruk i hevdstid i praksis vil hindre kreditorsvik.

¹¹⁷ HR-2021-1773-A (70)

¹¹⁸ HR-2021-1773-A (70)

¹¹⁹ Salvesen 2018 side 225; Eriksen 2020 side 64. Begge tar til orde for at tidskravet reduseres, forutsatt at det gjelder en regel om selvstendig rettsvernshevd. Jeg er skeptisk til en stor reduksjon i kravet til eiertid ettersom dette igjen kan øke risikoen for kreditorsvik. De lege lata er det uansett ingen grunn til å betvile vilkårets innhold.

Høyesterett angir at «erververen må ha hatt rådighet over eiendommen og utøvd denne».¹²⁰ Høyesterett gir imidlertid ingen veiledning om det nærmere innhold i vilkåret, og foretar heller ingen selvstendig vurdering av om bruksvilkåret er oppfylt i den konkrete sak.¹²¹

Henvisningen til at «hevdsvilkårene» må være oppfylt,¹²² tilsier at innholdet er likt som i bruksvilkåret for alminnelig eiendomshevd. Dette innebærer at eiendommen skal være brukt «som sin egen», jf. hevdsloven § 2.

Innholdet i brukt «som sin egen» er utviklet i rettspraksis og inneholder flere skjønnsmessige vurderinger. Vilket stiller krav til intensitet, kontinuitet og eksklusivitet i bruksutøvelsen.¹²³ Hevderen må påvise en positiv eller negativ utnyttelse av eiendommen.¹²⁴ Videre må bruken ha vært jevn, og det må bevises at andre ikke bruker eiendommen. Bruken skal etter hevdslovens forarbeider tilsvare «rådevelde som ein eigar».¹²⁵

Ettersom forutsetningen for regelen om selvstendig rettsvernshevd er at den som påberoper seg rettsvern – i motsetning til en hevder – allerede er eier av eiendommen, kan det *tenkes* at bruksvilkåret vil vurderes ut fra en noe lempeligere terskel enn i eiendomshevd. Dette påpekes ikke av Høyesterett, og det vil være opp til rettspraksis og rettsvitenskapen å eventuelt videreutvikle terskelen for bruksvilkåret i selvstendig rettsvernshevd. Jeg vil ikke behandle vilkårets innhold nærmere, ettersom dette ville kreve en utvidelse av tema her.

I det følgende vil jeg foreta en rettspolitisk analyse av om bruksvilkåret *egner seg* som en avgrensning av selvstendig rettsvernshevd. For ordens skyld, understreker jeg at bruksvilkåret er gjeldende rett etter HR-2021-1773-A. Analysen i det følgende foretas *de lege ferenda*.

Den rådende oppfatning i juridisk teori har tradisjonelt vært at brukt «som sin egen» gjelder som et vilkår for selvstendig rettsvernshevd, uten at bakgrunnen for et slikt vilkår har vært redegjort for.¹²⁶ Dette skyldes antagelig at regelen stort sett har vært hjemlet i en forlengelse av aksessorisk rettsvernshevd, hvor hevdsvilkårene er en forutsetning. I nyere tid har det

¹²⁰ HR-2021-1773-A (70)

¹²¹ Tilstrekkelig bruk legges uten videre til grunn, jf. HR-2021-1773-A (5) og (11)

¹²² HR-2021-1773-A (70)

¹²³ Eriksen 2020 side 64

¹²⁴ Rt-1967-101 som et eksempel på positiv bruk. Rt-1970-1398 som et eksempel på negativ bruk.

¹²⁵ Rådsegn 6 side 24

¹²⁶ Lilleholt 1999 side 102; Berg og Bråthen-Otterbech 2009 side 277; Austenå m.fl. 1990 side 180

imidlertid blitt stilt spørsmål ved bruksvilkåret i selvstendig rettsvernshevd. Eksempelvis har Høgetveit Berg endret sitt standpunkt fra å mene at bruksvilkåret gjelder, til å nå mene at det ikke kan gjelde allikevel.¹²⁷

Overordnet kan det spørres om de hensyn som begrunner bruksvilkåret i eiendomshevd, også gjør seg gjeldende ved rettsvernshevd. Som Høgetveit Berg skriver er «poenget med hevdsbruk at den rette eigaren skal kunne gripe inn mot bruken – noko som ikkje slår til når den rette eigaren alt har rett».¹²⁸

Også Eriksen mener at et bruksvilkår i selvstendig rettsvernshevd ikke gir mening. Han skriver:

«Hevdsbruken har som funksjon å gi den egentlig berettigede varsel om hva som skjer [...] Der rettsvernshevder og rette eier er samme mann, slår ikke denne begrunnelsen til. Som eier er det heller ikke noe poeng at han skal utøve en bruk etter 'idealtipe' som hevderen måles etter».¹²⁹

Jeg er av samme oppfatning som de ovennevnte. Jeg mener riktig nok at den som faktisk har benyttet eiendommen i hevdstid ofte vil være mer beskyttelsesverdig i en tredjepersonskonflikt enn en person som ikke har utnyttet eiendommen sin. Jeg mener likevel at et bruksvilkår ikke kan forsvares under en regel om selvstendig rettsvernshevd av flere grunner:

For det første henter bruksvilkåret i eiendomshevd sitt formål fra tanken om at hevderen har «hatt rådevelde over tingen så lenge at han har vant seg til å rekna det for eit varig tilstand».¹³⁰ Det er den som har lagt seg for vane å bruke eiendommen i kraft av å være eier som er beskyttelsesverdig. Dette gjør seg ikke gjeldende når eier allerede er eier. Det synes kunstig å falle ned på en konklusjon om at S er reell eier, men S har ikke brukt eiendommen tilstrekkelig i kraft av sin eierposisjon til å oppnå rettsvern. Den eneste logiske grunnen til at man taler om et bruksvilkår i aksessorisk rettsvern, er at rettsvernet er sammenfallende med

¹²⁷ Berg 2021 side 355

¹²⁸ Berg 2021 side 355

¹²⁹ Eriksen 2020 side 64

¹³⁰ Rådsegn 6 side 16

selve hevden; det øyeblikk rettigheten er hevdet, etableres også rettsvern. Det gir etter min oppfatning liten mening å overføre et vilkår som er ment å sikre et reelt behov for å få *etablert* eiendomsrett, til en vurdering av om rette eier har fått rettsvern.

For det andre kan praktiske problemstillinger oppstå. For eiendomshevd vil for eksempel bruk fra reelle eier kunne stoppe hevden fordi hevder ikke har brukt eiendommen eksklusivt. Et eksempel på dette gir Rt-1972-643 hvor Høyesterett konkluderte med at bruken fra hevderen nok var mer fremtredende enn eiers egen bruk, men den var likevel ikke «så omfattende og eksklusiv» at bruksvilkåret var oppfylt.¹³¹ Rettspraksis oppstiller følgelig en relativt høy terskel for å oppfylle bruksvilkåret.

Spørsmålet er om slike vurderinger kan få innvirkning på bruksvilkåret i rettsvernshevd, og hvem som eventuelt kan «blokkere» etablering av rettsvern. Det kan tenkes at tidligere eier (A) sin bruk av eiendommen, blokkerer reelle eier (S) fra å opparbeide seg rettsvern. En slik blandet bruk kan være praktisk der avhender og erverver for eksempel er nær familie. Denne typen avgrensning av selvstendig rettsvernshevd synes kunstig og lite hensiktsmessig idet A, i motsetning til i eiendomshevd, ikke har interesser i konflikten og derfor ikke bør kunne «blokkere» S sin etablering av rettsvern.

For det tredje vil bruksvilkåret innebære skjønsmessige avgrensninger. Slik bruksvilkåret i hevdsloven § 2 er utviklet i rettspraksis, vil en rekke ulike momenter spille inn i en helhetsvurdering. Slike vurderinger på et rettsområde hvor forutsigbarhet og klare regler for rettsvern og ekstinksjon er sentralt, er betenkelig.¹³² Mindretallet i HR-2021-1773-A synes å ha samme bekymring idet det uttales at spørsmålet om bruk, «slik hevdsvilkårene krever, kan være vanskelig å avklare».¹³³ Målet er å etablere regler som gjennom klare skjæringspunkter avgjør om rettsvern er etablert eller ikke. Dersom selvstendig rettsvernshevd påheftes et bruksvilkår, vil det oppstå usikkerhet omkring hva som rent konkret skal til for at rettsvern er etablert, og risikoen for hyppig domstolsbehandling øker.

Avslutningsvis i dette punktet vil jeg løfte frem en uttalelse fra Høgetveit Berg. Han hevder at hvorvidt bruksvilkåret oppstilles «neppe [har] stor praktisk verknad; eit mogleg

¹³¹ Rt-1972-643 side 651

¹³² Se punkt 1.3

¹³³ HR-2021-1773-A (86). Uttalelsen kan tyde på en skjult dissens vedrørende vilkårene.

hevdsbruksvilkår vil uansett nærast alltid vera oppfylt». ¹³⁴ Det kan nok tenkes at dette stemmer i flertallet av saker, men dersom vilkåret var praktisk uviktig, kunne jo Høyesterett heller ha latt være å oppstille det. Vilkaåret har flere ganger vært utslagsgivende i eiendomshevd, og det er etter mitt skjønn ingenting *de lege lata* som tilsier at det ikke skal bli like utslagsgivende ved selvstendig rettsvernshevd.

LF-2021-4345 kan tjene som eksempel. Lagmannsretten anerkjenner selvstendig rettsvernshevd og legger til grunn at hevdsvilkårene må være oppfylt. Konklusjonen blir imidlertid at de reelle eierne ikke hadde sannsynliggjort å ha hytta «som eigen» i hevdstid. Eierne hadde utført mindre arbeid på hytta og ved enkelte anledninger også benyttet seg av den. Det avgjørende for lagmannsretten synes å være at det også var sannsynliggjort at andre i familien deltok i mindre utbedringsarbeid og at hytta ble brukt av flere, både i og utenfor familien. I denne saken ble bruksvilkåret *helt avgjørende* for vurderingen av om rettsvern var etablert. En slik sak viser hvor sentrale vilkårene er, noe som illustrerer behovet for å avklare hensiktsmessigheten av et slikt bruksvilkår, samt avklare dets innhold.

Jeg har nå gjennomgått vilkårene Høyesterett eksplisitt oppstiller for selvstendig rettsvernshevd. I det følgende vil jeg vurdere om Forusstranda-dommen *de lege lata* er gjeldende rett, og utgjør en avgrensning av selvstendig rettsvernshevd etter HR-2021-1773-A.

3.4.3. Utgjør avgrensningen fra Forusstranda-dommen et vilkår?

I Forusstranda-dommen konkluderer Høyesterett med at eierne ikke fikk etablert rettsvern, jf. punkt 2.4. Et spørsmål som reiser seg etter HR-2021-1773-A, er om premissene bak konklusjonen i Forusstranda-dommen fortsatt er gjeldende rett. Det må først utpensles hvilken rettsregel Forusstranda-dommen etterlater seg, gjennom en analyse av domspremissene.

Høyesteretts uttalelse i Forusstranda-dommen om at de ikke tar «stilling til selvstendig rettsvernshevd på generelt grunnlag» må tas på alvor. ¹³⁵ Høyesterett bemerker at de ikke tar stilling til om regelen eksisterer på et prinsipielt grunnlag. Derimot, forutsatt at regelen eksisterer, synes Høyesterett å *avgrense* selvstendig rettsvernshevd mot det tilfellet der erverver «fullt bevisst av økonomisk grunner [har] unnlatt å sørge for tinglysning av sitt

¹³⁴ Berg 2021 side 356

¹³⁵ HR-2017-33-A (57)

avtaleervert». ¹³⁶ Det uttales ikke eksplisitt at dette er begrunnelsen for avvisningen av rettsvern, men gitt at dette er problemformuleringen og den besvares negativt, synes det å være en riktig forståelse av dommen. ¹³⁷

I juridisk teori har det vært diskutert om denne uttalelsen innebærer et vilkår om motivasjon eller god tro bak manglende tinglysing. Både Marthinussen og Høgetveit Berg har avvist en slik forståelse av avgjørelsen. ¹³⁸ Høyesterett viser imidlertid til Reusch som argumenterer for et vilkår om god tro bak manglende tinglysing. ¹³⁹ Denne henvisningen kan indikerer at Høyesterett anerkjenner et vilkår om god tro bak manglende tinglysing. Også Salvesen er positiv til et slikt vilkår, men hans uttalelse synes å være en *de lege ferenda*-betragtning. ¹⁴⁰

Etter min mening kan Forusstranda-dommen ikke tas til inntekt for at det gjelder et generelt krav om motivasjon eller om god tro bak manglende tinglysing. Det ville være helt uavklart hva som utgjør en legitim motivasjon eller hva innholdet i et god tro-vilkår skulle være. Ut fra dette mener jeg at det ikke kan oppstilles et generelt avgrensingsvilkår fra Forusstranda-dommen.

Derimot mener jeg at Høyesteretts konklusjon på problemformuleringen, ikke kan forstås på noen annen måte enn at det gjelder en avgrensning av selvstendig rettsvernshevd der hensikten bak manglende tinglysing var å unngå dokumentavgift. Tilsvarende forståelse er lagt til grunn av Salvesen, og i underrettspraksis. ¹⁴¹ Dette vil da gjelde som prejudikat for liknende tilfeller inntil det eventuelt blir fraveket av Høyesterett i et senere prejudikat. ¹⁴²

Spørsmålet er om denne avgrensningen fra Forusstranda-dommen fortsatt er gjeldende rett etter HR-2021-1773-A, eller om Forusstranda-dommen på dette punkt er satt til side som prejudikat. Dette beror på en tolkning av HR-2021-1773-A.

¹³⁶ HR-2017-33-A (58)

¹³⁷ Tilsvarende Marthinussen 2019 side 88. Se også nærmer drøftelser i 2.4

¹³⁸ Marthinussen 2019 side 88; Berg 2021 side 361

¹³⁹ HR-2017-33-A (61); Reusch 2006 side 381; Tilsvarende Lilleholt 2018 side 197 oppstiller spørsmålet, uten at han konkluderer.

¹⁴⁰ Salvesen 2018 side 224

¹⁴¹ Salvesen 2018 side 221; LF-2020-159047 og LF-2021-4345

¹⁴² Mestad i Høgberg og Sunde side 90

Høyesterett foretar ingen drøftelse av begrunnelsen for manglende tinglysing. Det henvises uten overprøvelse, til lagmannsrettens uttalelse om at unnlattelsen skyldtes en forglemmelse.¹⁴³

Det er naturlig å anta at flertallet, dersom de mente at avgrensningen fra Forusstranda fortsatt skulle gjelde, ville ha gitt uttrykk for dette samtidig med de øvrige vilkår for regelen i *avsnitt 70*. Dette kan tas til inntekt for at avgrensningen fra Forusstranda ikke lenger er gjeldende rett. Høyesteretts uttalelse om at «dommen ikke kan tillegges noen større vekt ved fastleggelsen av rettstilstanden» og at Høyesterett kan «stille seg noe fritt til uttalelsene i Forusstranda-dommen» styrker en slik forståelse.¹⁴⁴ Juridisk teori synes å være av samme oppfatning. Både Baldersheim og Salvesen legger til grunn at Forusstranda-dommen trolig er forlatt.¹⁴⁵ Falkanger uttaler at «Forusstranda-dommen i det alt vesentlige [er] satt til side».¹⁴⁶ Dette tilsier at Høyesterett nå har tatt avstand fra Forusstranda-dommen.

Som gjennomgangen i punkt 2 viser, var det ingen særlige endringer i rettskildebildet etter Forusstranda-dommen. Det var derfor ikke nødvendigvis noe som tilsa en tilsidesettelse av Forusstranda-dommen. Rettsutviklingen HR-2021-1773-A tar til orde for, kan likevel forsvars rent rettskildemessig, gitt de sprikende rettskildene samt kritikken som har vært fremsatt av Forusstranda-dommen.¹⁴⁷ Etter min mening burde imidlertid Høyesterett ha presisert tydeligere at de tar avstand fra et kun fire år gammelt prejudikat, slik at det ikke skaper uklarheter i rettstilstanden.

Gjennomgangen viser at det *de lege lata* er ganske klart at avgrensningen fra Forusstranda-dommen er forlatt i HR-2021-1773-A. Dette innebærer at det for spørsmålet om selvstendig rettsvernshevd ikke spiller noen rolle hvorfor tinglysing er unnlatt. *De lege ferenda* er det likevel flere gode argumenter for et vilkår om god tro bak manglende tinglysing, slik Reusch og Salvesen skisserer.¹⁴⁸ En slik løsning vil bidra til å opprettholde grunnbokas troverdighet, samtidig som helt urimelige ekstinksjonstilfeller vil kunne avskjæres. En tilsvarende løsning fremheves av mindretallet som under henvisning til Salvesen, tar til orde for at rettsvern

¹⁴³ HR-2021-1773-A (11)

¹⁴⁴ HR-2021-1773-A (60)

¹⁴⁵ Baldersheim 2022 side 32; Salvesen 2021 side 291-292.

¹⁴⁶ Falkanger 2022 side 383

¹⁴⁷ Særlig Berg 2021 side 356-364

¹⁴⁸ Reusch 2006 side 381; Salvesen 2018 side 224

etableres «der det kan dokumenteres at manglende tinglysing ikke skyldes rettighetshavers forhold». ¹⁴⁹

Det er imidlertid ingen grunn til å anta at rettsutviklingen vil gå i retning av et god tro-vilkår, ettersom Høyesterett i HR-2021-1773-A hadde muligheten til å videreutvikle rettstilstanden fra Forusstranda-dommen, men valgte å gå en annen vei.

Jeg har nå behandlet og analysert innholdet i HR-2021-1773-A. I punkt 4 vil jeg se utover, og drøfte spørsmål som er uavklart etter HR-2021-1773-A.

4. Åpne spørsmål etter HR-2021-1773-A

4.1. Innledning og problemformulering

Førstvoterende tar avslutningsvis eksplisitt til orde for visse forbehold som ikke anses løst gjennom kjennelsen. Det uttales følgende:

«Slik denne saken ligger an, finner jeg ikke grunn til å ta stilling til hvor langt selvstendig rettsvernshevd også kan påberopes overfor en senere godtroerverver. [...] Særlig overfor en godtroende omsetningsserverver kan også en hevdet rett miste sitt rettsvern hvis hevderen etter å ha fått dom for sin rett eller på annen måte har hatt mulighet for å tinglyse, lar være å tinglyse. Jeg utelukker ikke at en hevdet rett i særlige tilfeller også kan måtte gi tapt for et senere kreditorbeslag ut fra ulovfestede passivitetsbetraktninger». ¹⁵⁰

Avsnittet etterlater flere uavklarte spørsmål. Det er uklart om selvstendig rettsvernshevd gjelder i rettighetskonflikt med en omsetningsserverver. Avsnittet etterlater også tvil om hvilke regler som vil få avgjørende betydning når spørsmålet om selvstendig rettsvernshevd i møte med omsetningsserverver, kommer på spissen. Videre står det åpent i hvilken grad et etablert rettsvern kan falle bort på bakgrunn av passivitetsregler. I det følgende vil jeg behandle de to første spørsmålene. Sistnevnte spørsmål vil ikke behandles ytterligere i denne oppgaven ettersom ulovfestede passivitetsregler går ut over grensene for fremstillingen.

¹⁴⁹ HR-2021-1773-A (84)

¹⁵⁰ HR-2021-1773-A (72)

4.2. Hvilke regler gjelder for spørsmålet om rettsvern mot omsetningsserverver

Høyesteretts forbehold i avsnitt 72 skaper tolkningsspørsmål om hvorvidt selvstendig rettsvernshevd anerkjennes overfor en omsetningsserverver. Formuleringen «hvor langt» rettsvernshevd «kan påberopes», kan tolkes dithen at Høyesterett holder det åpent om selvstendig rettsvernshevd i det hele tatt anerkjennes overfor en omsetningsserverver. Hvis spørsmålet formuleres slik, vil hensynene bak ekstinksjons- og rettsvernsreglene være avgjørende. En slik formulering av spørsmålet oppstilles i diskusjonene i juridisk teori, og er måten Høyesterett formulerer spørsmålet i HR-2021-1773-A. Falkanger og Falkanger synes å tolke uttalelsen i avsnitt 72 ut fra dette perspektivet.¹⁵¹

Formuleringen «hvor langt» rettsvern «kan påberopes» overfor omsetningsserverver, kan også tolkes som at rettsvernet allerede er etablert, men spørsmålet er om andre hensyn gjør at rettsvernet har falt bort. En slik tolkning støttes av at Høyesterett i de neste setningene omtaler bortfall av rettsvern for hevdede rettigheter, på bakgrunn av ulovfestede passivitetsregler. Dersom rettsvernet skal kunne falle bort, må det forutsetningsvis også ha vært etablert gjennom rettsvernshevd forut for bortfallet.

Begge disse tolkningsalternativene vil kunne lede til samme resultat; rettsvern eller ekstinksjon. Det vil imidlertid være ulike regler og vurderingsmomenter som vektlegges i vurderingen av om rettsvern er etablert. Derfor vil det være av betydning å klargjøre hvilke regler som gjelder for spørsmålet om selvstendig rettsvernshevd i møte med omsetningsserverver.

Høyesterett viser til Rt-1974-710.¹⁵² Dommen gjaldt lovbestemt rettsvern i medhold av tinglysningsloven § 21 annet ledd første punktum i rettighetskonflikt med omsetningsserverver i aktsom god tro. Høyesterett konkluderte med at rettsvernet hadde falt bort, grunnet manglende tinglysning av rettigheten etter at det forelå oppfordring til å sørge for registrering.

Høyesterett opprettholder denne rettstilstanden, og uttaler at «[s]ærlig overfor en godtroende omsetningsserverver kan også en hevdet rett miste sitt rettsvern», hvis erverver har hatt en

¹⁵¹ Falkanger 2022 side 734

¹⁵² HR-2021-1773-A (72)

oppfordring til å tinglyse, men unnlatt å gjøre det.¹⁵³ I en slik vurdering vil flere hensyn måtte tas i betraktning, særlig de ulovfestede passivitetsreglene.

Hvorfor Høyesterett eksplisitt påpeker bortfall av rettsvern for en hevdet rettighet, er ikke helt åpenbart. Uttalelsen fremstår først og fremst som et *obiter dictum* som gjelder for hevdede rettigheter. Uttalelsen kan imidlertid også indikere at bortfallsregelen er ment å gjelde tilsvarende for rettsvern etablert etter selvstendig rettsvernshevd. Hvordan en slik eventuell bortfallsregel skal praktiseres, er vanskelig å se for seg. Eieren har jo vært passiv helt fra avtalen ble inngått. Da avtalen ble inngått hadde eieren nettopp en oppfordring til å tinglyse avtaledokumentet. Det er vanskelig å forestille seg hvordan ulovfestede passivitetsbetraktninger skal supplere regelen om selvstendig rettsvernshevd. Derfor er det antagelig nærliggende å tolke Høyesterett slik at uttalelsen kun er ment som et forbehold for aksessorisk rettsvernshevd.

Når Høyesterett trekker linjer til bortfallsregelen, kan det imidlertid være nærliggende å anta at domstolene - hvis spørsmålet om selvstendig rettsvernshevd i møte med omsetningsserverver kommer opp - vil bruke uttalelsen i avsnitt 72 til å behandle spørsmålet om rettsvernshevd som et bortfallsspørsmål, snare enn et anerkjennelsesspørsmål.

I min avhandling vil jeg imidlertid ikke forfølge denne linjen, men snarere vurdere det prinsipielle spørsmålet, nemlig om det i det hele tatt er grunnlag for å oppstille en regel om selvstendig rettsvernshevd i møte med omsetningsserverver.

Under punkt 4.3 vil jeg vurdere om det *de lege lata* gjelder en regel om selvstendig rettsvernshevd overfor en omsetningsserverver. Drøftelsen vil foretas ut fra et spørsmål om en slik regel anerkjennes og dermed kan påberopes av rettighetshaver.

4.3. Rettsvern overfor godtroerverv

4.3.1. Problemstilling

Selvstendig rettsvernshevd overfor kreditor er gjeldende rett etter HR-2021-1773-A.

Rettsvern i kollisjon med omsetningsserverver aktualiserer imidlertid andre hensyn enn i kollisjon med kreditor. Spørsmålet i punkt 4.3 er om det foreligger rettslig grunnlag for å

¹⁵³ HR-2021-1773-A (72)

anerkjenne en regel om selvstendig rettsvernshevd også i møte med en omsetningsserverver. Før jeg i punkt 4.3.3 går nærmere inn på hensynene bak godtroerverv, vil jeg i punkt 4.3.2 drøfte om det er metodiske holdepunkter for å legge til grunn ulike regler for selvstendig rettsvernshevd, avhengig av konfliktmotpart.

4.3.2. Holdepunkter for å regulere kreditorekstinksjon og godtroerverv ulikt

Forutsetningen i dette punktet er at selvstendig rettsvernshevd hjemles i § 21 annet ledd annet punktum.¹⁵⁴ Når selvstendig rettsvernshevd overfor kreditorer anerkjennes etter bestemmelsen, er spørsmålet om det overhodet er holdepunkter for å operere med en annen regel overfor omsetningsserververe.

Tinglysingsloven §§ 20 og 21 gjelder samlet for blant annet enkeltstående utleggskreditorer og for omsetningsserververe. Dersom det skal være et skille mellom to tilfeller som reguleres av samme ordlyd, kan det skape dårlig systematikk og forutberegnelighet i regelverket.¹⁵⁵ Skal en slik fragmentering av rettsreglene aksepteres, bør den ha god rettskildemessig dekning når rettsreglene bygger på den samme lovteksten.¹⁵⁶

Regelen om aksessorisk rettsvernshevd gjelder overfor både utleggstakere og omsetningsserverver. Regelen om selvstendig rettsvernshevd finner mye av sin begrunnelse i aksessorisk rettsvernshevd. Som påpekt av Høgetveit Berg: «Tenkjer me denne lovregelen [aksessorisk rettsvernshevd] bort, vil det korkje vera behov eller grunnlag for sjølvstendig rettsvernshevd».¹⁵⁷ Denne nære forbindelsen mellom aksessorisk og selvstendig rettsvernshevd tilsier at også selvstendig rettsvernshevd gjelder i begge konfliktsituasjoner.

En sentral del av begrunnelsen for selvstendig rettsvernshevd synes å være forarbeidene til hevdsløven¹⁵⁸ og forslag til ny tinglysingslov,¹⁵⁹ jf. punkt 2.3. Ingen av disse tar til orde for et skille mellom selvstendig rettsvernshevd overfor utleggskreditorer og overfor omsetningsserververe. Dette tilsier at selvstendig rettsvernshevd gjelder i begge konfliktsituasjoner.

¹⁵⁴ Se diskusjon om forankringen i punkt 3.2.

¹⁵⁵ Marthinussen 2019 side 85

¹⁵⁶ Marthinussen 2019 side 85

¹⁵⁷ Berg 2021 side 354

¹⁵⁸ Rådsegn 6 side 6

¹⁵⁹ NOU 1982: 17 side 134

Hensynet til forutberegnelighet og klarhet i regelverket tilsier at det bør utvises tilbakeholdenhet med å regulere tilfeller som følger av samme lovbestemmelse, ulikt. Høyesterett synes imidlertid å skille klart mellom omsetningsserververe og kreditorer, i det de konkluderer med at det gjelder en regel om selvstendig rettsvernshevd overfor kreditorer, men holder det åpent i møte med omsetningsserververe.¹⁶⁰

En tilsvarende fragmentering har Høyesterett tilsynelatende gjort i Rt-1996-918.¹⁶¹ Der kom Høyesterett til godtroerverv av eiendomsrett etablert gjennom «husmorsameie» etter tinglysingsloven § 20. Etablering av husmorsameie vil neppe omfattes av «avtale» jf. § 23, slik at et konkursbo vil være avskåret fra å ekstingvere en utinglyst husmorsameierett.¹⁶² Dersom utleggskreditor og konkursbo skal ha like ekstinksjonsmuligheter, jf. punkt 3.2, vil ekstinksjon av husmorsameie etter § 20 *kun* være aktuelt i rettighetskollisjon med en omsetningsserverver.

Høyesteretts fragmentering mellom rettsvern overfor kreditorer, og overfor omsetningsserververe i HR-2021-1773-A og Rt-1996-918, tilsier at forholdet mellom ekstinksjon og rettsvern er en dynamisk størrelse som avpasses ut fra hvilke interesser som står mot hverandre.¹⁶³ Spørsmålet i det følgende er om det gjelder en regel om selvstendig rettsvernshevd overfor omsetningsserverver. Ettersom Høyesterett i HR-2021-1773-A avstår fra å ta stilling til spørsmålet, vil drøftelsen bero på en vurdering av rettskildene slik de fremstår *de lege lata*.

4.3.3. Særlige reelle hensyn ved godtroerverv

Tinglysingslovens systematikk tilsier ikke at rettsvernshevd overfor omsetningsserverver skal behandles annerledes enn overfor kreditor, jf. punkt 4.3.2. Den viktigste begrunnelsen for at regelen vurderes særskilt overfor omsetningsserverver, er at det gjør seg gjeldende ulike hensyn for ekstinksjon i de respektive tilfellene.

¹⁶⁰ HR-2021-1773-A (72)

¹⁶¹ Mer om avgjørelsen i punkt 4.3.4

¹⁶² Marthinussen 2019 side 185

¹⁶³ Tilsvarende Salvesen 2021 side 77: «De ulike hensynene bak reglene om henholdsvis omsetningsekstinksjon og kreditorekstinksjon kan neppe ivaretas gjennom et felles regelsett».

Hensynet til å motvirke kreditorsvik er en sentral begrunnelse for kreditorekstinksjon.¹⁶⁴ Kravet om rettsvern skal hindre at debitor forsøker å unndra midler til dekning på et illojalt vis.¹⁶⁵ I HR-2021-1773-A konkluderer flertallet med at «hensynene som begrunner regelen om kreditorekstinksjon» ikke gjør seg gjeldende, og at dette «taler isolert imot å gi utvidet beslagsrett».¹⁶⁶ At hensynene ikke gjør seg gjeldende, er en sentral grunn til at Høyesterett slår fast regelen om selvstendig rettsvernshevd i rettighetskonflikt med kreditor.

Hensynene er annerledes i konflikt med omsetningsserverver. Et vilkår for godtroerverv er at yngste erverver ikke «kjente eller burde kjenne den eldre rett», jf. tinglysingsloven § 21. Vilkåret innebærer krav om at omsetningsserverver er i aktsom god tro om fraværet av kolliderende rettigheter i eiendommen. I tillegg stilles det krav om at avhender har grunnbokshjemmelen, jf. tinglysingsloven § 13 første ledd, og dermed fremstår *legitimert*.¹⁶⁷

Der grunnboka ikke opplyser om den reelle eierens rett, har omsetningsserververen begrenset anledning til å gjøre seg kjent med at rettigheten tilhører en tredjeperson. Dette gir omsetningsserververen et beskyttelsesbehov.¹⁶⁸ Rettsvern etablert gjennom selvstendig rettsvernshevd vil ikke ivareta hensynet til omsetningsserververs gode tro ettersom eierforholdet ikke vises formelt utad. Grunnbokas troverdighet taler mot en regel om selvstendig rettsvernshevd.¹⁶⁹

Videre gjør sterke rimelighetshensyn seg gjeldende. Spørsmålet om godtroerverv kjennetegnes av et ønske om å balansere interessene til den berettigede etter det underliggende rettsforhold, og den aktsomt godtroende omsetningsserververen.¹⁷⁰ En av partene vil miste eller få innskrenket sin rettighet i formuesgodet, noe som vil være inngripende på begge sider. Det kan lede til store tap – tap som vanskelig kunne forutses på avtaletidspunktet.

Hensynene som begrunner godtroerverv er etter dette annerledes enn ved kreditorekstinksjon. En omsetningsserverver i aktsom god tro har et beskyttelsesbehov. Samtidig har også eier som

¹⁶⁴ Lilleholt 2018 side 35

¹⁶⁵ Salvesen 2021 side 46

¹⁶⁶ HR-2021-1773-A (65)

¹⁶⁷ Salvesen 2021 side 74

¹⁶⁸ Tilsvarende Lilleholt 2018 side 252

¹⁶⁹ Salvesen 2018 side 218

¹⁷⁰ Salvesen 2021 side 75

har brukt eiendommen i 20 år, et tilsvarende vernebehov. Spørsmålet i punkt 4.3.4 er hvem av partene reglene må gjelde til fordel for.

4.3.4. Hvem fremstår som mest beskyttelsesverdig ut fra rettskildene

Det er sterke hensyn som gjør seg gjeldende på begge sider i rettighetskonflikten, jf. punkt 4.3.3. Spørsmålet i dette punktet er hvem som fremstår mest beskyttelsesverdig i rettighetskonflikten; den som har utøvd sin rettighet i full hevdstid, eller den som har ervervet rettigheten i aktsom god tro.

Et derivativt erverv omfattes av ordlyden «rettserverv» i tinglysingsloven § 20. Videre taler ordlyden av «rettserverv ved hevd» i unntakshjemmelen i § 21 annet ledd annet punktum for at derivative erverv ikke omfattes fordi de ikke er etablert gjennom hevdserverv.

Tinglysingsloven taler følgelig mot at selvstendig rettsvernshevd anerkjennes, jf. punkt 2.3.¹⁷¹

Ved etableringen av derivative erverv gjelder det derfor et vilkår om tinglysing for å være beskyttet mot ekstinksjon, jf. § 20. Gjennom å oppstille manglende tinglysing som et vilkår for godtroerverv, har lovgiver allerede avveid hensynet til partene slik at den som har lagt til rette for rettighetskonflikten gjennom å ikke tinglyse, må tåle risikoen for ekstinksjon. Høyesteretts henvisning til ulovfestede passivitetsbetraktninger,¹⁷² tyder på at oppfordringen til å tinglyse er til stede også for rettigheter etablert ved rettsvernshevd. Oppfordringen til å tinglyse er følgelig sterk. Dette tilsier at ansvaret for tapet rettighetskonflikten medfører, legges på den part som unnlot å tinglyse, slik at grunnbokas troverdighet opprettholdes.

En tilsvarende forståelse gir Marthinussen uttrykk for. Han er skeptisk til selvstendig rettsvernshevd på generelt grunnlag,¹⁷³ men synes å være ytterligere skeptisk til at rettsvern kan etableres i konflikt med en omsetningsserverver, idet han uttaler: «En avveining av hensynet til den godtroende kjøper som innretter seg i tillit til grunnboken, og en rettighetshaver som i lang tid har utøvd sin rett uten å tinglyse, synes klart å burde gå i favør av kjøperen».¹⁷⁴ Han begrunner det med at eldste rettighetshaver var den som kunne sørget

¹⁷¹ Motsatt Baldersheim 2022 side 88; ordlyden er vid nok til å omfatte alle erverv bestått i hevdstid.

¹⁷² HR-2021-1773-A (72)

¹⁷³ Marthinussen 2019 side 92

¹⁷⁴ Marthinussen 2019 side 82

for at konflikten ikke oppstod, og at det er denne løsning som følger av en naturlig lesning av lovteksten.¹⁷⁵

Høyesterett har ikke behandlet spørsmålet om selvstendig rettsvernshevd i møte med omsetningsserververe eksplisitt. Avveininger mellom hensynet til den berettigede etter det underliggende rettighetsforhold, og omsetningsserverver i aktsom god tro, har imidlertid vært berørt i to høyesterettsdommer.

Rt-1996-918 gjaldt en felles bolig hvor kvinnen hadde opparbeidet seg eierandel gjennom «husmorsameie». Ektemannen, som hadde grunnbokshjemmelen alene, pantsatte boligen uten hennes samtykke. Pantlover begjærte tvangssalg av boligen, og kvinnen gikk til sak. Hun anførte blant annet at hennes erverv måtte likestilles med hevd i tinglysningsloven § 21 annet ledd, og derfor hadde rettsvern. Høyesterett mente at de «særlige grunner som tilsier at hevdserverv kan gjøres gjeldende uavhengig av tinglysning, foreligger åpenbart ikke».¹⁷⁶ Dermed fikk banken gjennomslag for godtroerverv, og kvinnens eiendomsrett måtte tåle å være beheftet med en panterett.

Selvstendig rettsvernshevd var ikke påberopt av kvinnen. Dommen tas derfor ikke til inntekt for en avvisning av regelen. I motsetning til Høyesterett, mener jeg imidlertid at de særlige grunner som tilsier rettsvernshevd, nettopp gjør seg gjeldende. Erverv av eiendomsrett gjennom *husmorsameie* utgjør etter mitt skjønn et grensetilfelle mellom hevdserverv og derivativt erverv ettersom det etableres gjennom bruk og uten videre avtale, samtidig som rettigheten ikke er noe *husmoren* er i god tro om å eie, jf. hevdsløven § 4. Når Høyesterett ikke aksepterer rettsvernshevd overfor et *husmorsameie* som har likheter med både hevdserverv og derivative erverv, tilsier det at regelen tolkes snevert og ikke åpner for unntak eller utvidende tolkninger. Rt-1996-918 kan også tas til inntekt for at omsetningsserverver i aktsom god tro, har høy grad av beskyttelse i møte med en part som ikke har tinglyst sitt erverv.

Rt-1974-710¹⁷⁷ gjaldt spørsmål om en statlig, lovfestet forkjøpsrett hadde rettsvern i rettighetskollisjon med en bank som hadde panterett i eiendommen. Spørsmålet for

¹⁷⁵ Marthinussen 2019 side 82

¹⁷⁶ Rt-1996-918 side 923

¹⁷⁷ Også omtalt i punkt 4.2

Høyesterett var om rettsvernet var etablert «for en mer ubestemt tid, eller om rettighetshaveren på ett eller annet tidspunkt må gå til tinglysning for å bevare rettsvernet».¹⁷⁸ Høyesterett konkluderte med at staten riktig nok hadde rettsvern etter tinglysningsloven § 21 annet ledd første punktum, men at rettsvernet på bakgrunn av passivitet hadde falt bort.

Også denne avgjørelsen gjelder en omsetningsserverver i aktsom god tro som fikk medhold i ekstinksjon, til fordel for eldste rettighetsserverver. Avgjørelsen kan tilsi at grunnbokas troverdighet vektet tungt, og at omsetningsserverver i aktsom god tro er mer beskyttelsesverdig enn rettighetshaver som har unnlatt å tinglyse.

Den tradisjonelle oppfatningen i juridisk teori er som nevnt under punkt 2.4, at det gjelder en regel om selvstendig rettsvernshevd. Disse fremstillingene kjennetegnes av at det ikke skiller mellom selvstendig rettsvernshevd i møte med henholdsvis omsetningsserverver og kreditor.¹⁷⁹ Det er dermed naturlig å tolke dem slik at de mener at regelen om selvstendig rettsvernshevd gjelder både overfor omsetningsserverver og overfor kreditorer. Den samstemte oppfatningen kan skyldes at regelen tradisjonelt har vært utledet av tinglysningsloven § 21 annet ledd om aksessorisk rettsvernshevd. Ettersom hensynet mellom godtroende erverver og hevder allerede er avveid av lovgiver der, kan det argumenteres for at disse hensynene allerede er avveid også der eldste erverv er et derivativt erverv.

Spørsmålet om selvstendig rettsvernshevd i rettighetskonflikt med omsetningsserverver, har flere ganger vært behandlet i lagmannsretten. Lagmannsrettspraksis har generelt liten rettskildemessig vekt, men dersom lagmannsrettspraksis gir uttrykk for en fast og ensartet praksis, kan det få betydning som rettskilde, også for Høyesterett.¹⁸⁰

Lagmannsrettspraksis synes i stor grad å bygge på den tradisjonelle oppfatningen i juridisk teori. I LH-2021-17521, LF-2013-164516 og LE-2009-65482 fikk rettighetshaver etter det underliggende rettsforhold etablert rettsvern for utinglyste rettigheter etter regelen om selvstendig rettsvernshevd. Også LF-2021-4543 og LF-2003-72 anerkjenner tilsynelatende regelen om selvstendig rettsvernshevd, til tross for at lagmannsrettens konklusjon er at eierne

¹⁷⁸ Rt-1974-710 side 714

¹⁷⁹ Lilleholt 1999 side 102; Austenå m.fl. 1990 side 180; Brækhus og Hærem 1965 side 571; Falkanger 2016 side 732. Også Baldersheim 2022 side 28

¹⁸⁰ Mestad i Høgberg og Sunde 2019 side 94

ikke har fått etablert rettsvern ettersom hevdsvilkåret «som sin egen», jf. hevdsloven § 2, ikke var oppfylt. Den tunge vektingen av bruksvilkåret, *kan* tilsa at lagmannsretten er mer tilbakeholdne med å akseptere selvstendig rettsvernshevd overfor en omsetningsserverver. Dette kan skyldes at beskyttelse av omsetningsserververens aktsom gode tro blir avgjørende. Når rettigheten er lite brukt, er det ytterligere vanskelig for omsetningsserverver å oppdage det underliggende rettighetsforholdet. Når rettighetshaver verken har sørget for formell legitimasjon, eller gitt øvrige interessenter grunn til å oppdage de reelle eierforhold, er det ytterligere grunn til å beskytte omsetningsserververs gode tro.

Hovedtendensen i lagmannsretten er likevel at selvstendig rettsvernshevd anerkjennes. Rettspraksis fra lagmannsretten taler derfor for at det gjelder en regel om selvstendig rettsvernshevd i rettighetskollisjon med omsetningsserverver i aktsom god tro.

Salvesen har inntatt et noe annerledes standpunkt. Han tar til orde for å danne en regel om selvstendig rettsvernshevd på ulovfestet grunnlag, ut fra hensynene som begrunner godtroerverv. Han legger stor vekt på hensynet til grunnbokas troverdighet, og uttaler at en ulovfestet ekstinksjonsregel vil gjelde «i avgrensede unntakstilfeller» slik at grunnbokas troverdighet ikke blir undergravet.¹⁸¹ Salvesen er så vidt jeg kan se den eneste som har argumentert for en slik oppdeling. Han fikk også tilslutning av mindretallet i HR-2021-1773-A *avsnitt 84*.

4.3.5. Oppsummerende betraktninger

De lege lata synes rettskildene å sprike i spørsmålet om det gjelder en regel om selvstendig rettsvernshevd overfor omsetningsserververe. Juridisk teori er delt, og det finnes ingen avgjørende Høyesterettspraksis. Hensynene bak godtroerverv taler imidlertid mot å oppstille en slik rettsvernsregel.

Etter min mening må hensynene bak ekstinksjonsreglene få stor betydning. Videre yter ordlyden i tinglysingsloven motstand. Når hensynene bak en potensiell regel ikke slår til, bør det heller ikke åpnes opp for en regel som ikke har forankring i lovtekst. Det må også tillegges betydelig vekt at den som kunne ha forhindret konflikten gjennom å sørge for klarhet i de formelle eierforhold, har unnlatt å gjøre det.

¹⁸¹ Salvesen 2018 side 219

Et argument som har vært fremmet for regelen, er at omsetningsserverver gjennom fysiske undersøkelser vil kunne avdekke om det eksisterer kolliderende rettigheter i eiendommen.¹⁸² Tanken da er at omsetningsserverver ikke bare kan legge til grunn grunnbokas troverdighet som tilstrekkelige undersøkelser i forkant av avtaleinngåelse, men også må forventes å gjøre fysiske undersøkelser. Etter min mening faller dette argumentet igjennom på grunn av vilkåret om god tro. Dersom det var rimelig grunn til at omsetningsserverver burde ha oppdaget den kolliderende rettigheten, vil dette bli fanget opp av § 21, slik at ekstinksjon uansett avskjæres.

Det avgjørende er at hensynene bak godtroerverv ikke tilsier en regel om selvstendig rettsvernshevd. Når dette er tilfelle, mener jeg det bærer galt av sted å oppstille en regel som ikke har direkte forankring i lovteksten. Konklusjonen er at det ikke er grunnlag for å oppstille en regel om selvstendig rettsvernshevd i møte med en omsetningsserverver i aktsom god tro.

For øvrig er det interessant at Høyesterett for første gang åpner for å skille mellom ekstinksjonskonfliktene hva gjelder anvendelsen av selvstendig rettsvernshevd. På dette punkt dras rettsutviklingen bort fra den tradisjonelle oppfatningen i juridisk teori. Dette kan tilsi at standpunktet til Salvesen, jf. punkt 4.3.4, med tilslutning fra mindretallet i HR-2021-1773-A *avsnitt 84* som åpner for en mer pragmatisk regel, kanskje blir relevant i fremtiden.

5. Avslutning

Som gjennomgangen viser har HR-2021-1773-A fjernet tvilen som var fremsatt i juridisk teori og rettspraksis vedrørende spørsmålet om det *de lege lata* gjelder en regel om selvstendig rettsvernshevd i rettighetskollisjon med kreditor. Regelens rekkevidde avgrenses av hevdsvilkårene,¹⁸³ til tross for at det kan rettes kritiske merknader til at bruksvilkåret gjøres gjeldende. Høyesterett har videre tatt til orde for en endring i rettstilstanden, og forlatt avgrensningen i Forusstranda-dommen.

Spørsmålet om selvstendig rettsvernshevd i rettighetskollisjon med omsetningsserverver er fortsatt uavklart i rettspraksis. Det er heller ikke avklart hva Høyesteretts henvisning til ulovfestede passivitetsregler i avsnitt 72 innebærer for selvstendig rettsvernshevd som sådan.

¹⁸² Baldersheim 2022 side 32-33

¹⁸³ HR-2021-1773-A (70)

Min konklusjon er at en omsetningsserverver som oppfyller vilkårene for ekstinksjon, som hovedregel ekstingverer rettighetshavers utinglyste rett. Både hensynet bak godtroervervsreglene og vurderingen av hvem som kunne ha forhindret rettighetskonflikten tilsier en slik løsning. En nyansering av dette bør vurderes der rettighetshaver etter det underliggende rettsforhold ikke kunne gjøre mer for å beskytte seg mot ekstinksjon.¹⁸⁴ En pragmatisk løsning som her skissert, mener jeg kan aksepteres i rettighetskonflikt med en omsetningsserverver, ettersom tolkningsprinsippene som angitt i punkt 1.3 primært gjelder for kreditorekstinksjon.

Helt avslutningsvis vil jeg peke på en *mulig* metodisk utvikling i Høyesterett. Nyere høyesterettspraksis kan tilsi at Høyesterett i større grad enn tidligere, er mer villig til å utforme generelle formuerettslige normer.

Den formalistiske og positivistiske tolkningen av rettsvernsreglene i kreditorekstinksjon, jf. punkt 1.3, opprettholdes tilsynelatende også i HR-2021-1773-A avsnitt 64.

Regelen om selvstendig rettsvernshevd som Høyesterett konkluderer med, er imidlertid en regel med uklare grenser, særlig når det gjelder bruksvilkårets innhold jf. punkt 3.4.2, samt passivitetsreglenes innvirkning jf. punkt 4.2. Det er ikke gitt at en slik regel ivaretar de tradisjonelle tolkningsprinsippene av rettsvernsreglene. Som eksempler på øvrige *mulige* pragmatiske dreininger, nevnes HR-2018-1265-A og HR-2020-837-A som begge gjelder tredjepersonskonflikter med kreditor, uten at jeg finner plass til å gå nærmere inn disse.

Hensynet til koherens ivaretar klarhet og forutberegnelighet i reglene, og skal motvirke usikkerhet hos markedsaktørene, ineffektive konkursavviklinger og flere rettslige prosesser.¹⁸⁵ Det forelå ingen særlige endringer i rettskildebildet forut for HR-2021-1773-A som tilsa en tilsidesettelse av Forusstranda-dommen.¹⁸⁶ Blandede signaler om gjeldende rett kan gjøre det vanskelig å gi råd for det praktiske næringsliv.

Samtidig er det også gode grunner for å tolke reglene mer pragmatisk. En grunn er at rettsregler som fratar eiendomsrett som er utøvet over lang tid, slik som faktum i HR-2021-

¹⁸⁴ Slik mindretallet HR-2021-1773-A (84) og Salvesen 2018 side 225

¹⁸⁵ Salvesen 2021 TfR side 432. Se også punkt 1.3

¹⁸⁶ Se punkt 2 og 3.4.3.

1773-A, kan være vanskelige å rettferdiggjøre. Derfor kan det foreligge et behov for å trekke inn rimelighetsbetraktninger i vurderingen. En pragmatisk regeltolkning vil i større grad tilrettelegge for at problemet i saken identifiseres og at rettskildene som kan gi bidrag til løsningen av problemet tolkes. Der koherens derimot er utgangspunktet, vil problemet søkes løst gjennom å tilpasse en konkret tolkning til rettsområdets grunntrekk.¹⁸⁷ Etter min mening viser Høyesterett noen tolkningstrekk som kan tas til inntekt for en dreining mot pragmatisme på dette området. Hvor vidt dette stemmer, gjenstår å se i fremtidig rettspraksis.

6. Litteraturliste

Norske lover

Dekningsloven	Lov 8. juni 1984 nr. 59 om fordringshavernes dekningsrett
Hevdsloven	Lov 9. desember 1966 nr. 1 om hevd
Tinglysingsloven	Lov 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysing

Internasjonale konvensjoner

EMK	Den europeiske menneskerettskonvensjon med protokoller (Roma 1950)
-----	--

Norske lovforarbeider

Ot.prp. nr. 9 (1935)	Ot.prp. nr. 9 (1935) Om lov om tinglysing
NOU 1972: 20	NOU 1972: 20 Gjeldsforhandlinger og konkurs

¹⁸⁷ Salvesen 2021 TfR side 431

Rådsegn 6 NUT 1961: 1 Rådsegn 6 – Om hevd

NOU 1982: 17 NOU 1982: 17 Ny tinglysningslov

Norske rettsavgjørelser

Høyesterett:

HR-2021-1773-A

HR-2020-837-A

HR-2018-1265-A

HR-2017-33-A *Forusstranda*

Rt. 2015 s. 120 A

Rt. 2002 s. 1484

Rt. 1998 s. 268 *Cruise Charter*

Rt. 1997 s. 1050 *Momentum*

Rt. 1997 s. 645 *Vest-Kran*

Rt. 1996 s. 918 *Landkreditt*

Rt. 1974 s. 710

Rt. 1972 s. 643

Rt. 1970 s. 1398

Rt. 1967 s. 101

Lagmannsretten:

LF-2021-4345

LH-2021-17521

LF-2020-159047

LG-2013-164516

LE-2009-65482

LF-2003-72

Juridisk litteratur

Fagbøker:

- | | |
|------------------------|--|
| Scheel 1912 | Scheel, Herman, <i>Forelæsinger over norsk Tingsret</i> , Brøgger 1912 |
| Gjelsvik og Solem 1936 | Gjelsvik, Nikolaus og Solem, Erik, <i>Norsk tingsrett: Forelesninger</i> , 3. utgave, Norli 1936 |
| Brækhus og Hærem 1964 | Brækhus, Sjur og Hærem, Axel, <i>Norsk tingsrett</i> , Universitetsforlaget 1964 |

- Austenå m.fl. 1990 Austenå, Torgeir, Harbek, Ole Fingalf og Solem, Erik, *Lov om tinglysing: med kommentarer*, 9. utgave, Grøndahl & Søn Forlag AS 1990
- Brækhus 1998 Brækhus, Sjur, *Omsetning og kreditt 3 og 4*, Universitetsforlaget 1998
- Lilleholt 1999 Lilleholt, Kåre, *Godtruerverv og kreditorvern*, 3. utgave, Universitetsforlaget 1999
- Eckhoff 2001 Eckhoff, Torstein, ved Helgesen, Jan E., *Rettskildelære*, 5. utgave, Universitetsforlaget 2001
- Nygaard 2004 Nygaard, Nils, *Rettsgrunnlag og standpunkt*, 2. utgave, Universitetsforlaget 2004
- Berg og Bråthen-Otterbeck 2009 Høgetveit Berg, Borgar og Bråthen-Otterbeck, Stein, *Tinglysing, Lov om tinglysing 7. juni 1935 nr. 2 med kommentarer*, Cappelen Damm 2009
- Falkanger 2016 Falkanger, Thor og Falkanger, Aage Thor, *Tingsrett*, 8. utgave, Universitetsforlaget 2016
- Lilleholt 2018 Lilleholt, Kåre, *Allmenn formuerett, Fleire rettar til same formuesgode*, 2. utgave, Universitetsforlaget 2018
- Marthinussen 2019 Marthinussen, Hans Fredrik, *Tredjemannsproblemene, Om formuerettslige argumentasjonsmønstre*, 2. utgave, Cappelen Damm Akademisk 2019
- Høgberg og Sunde 2019 Høgberg, Alf Petter og Øyrehagen Sunde, Jørn (red.), *Juridisk metode og tenkemåte*, Universitetsforlaget 2019

- Berg 2021 Høgetveit Berg, Borgar, *Beslagsretten, Beslagsretten til kreditorane i konkurranse med rettane til tredjemann*, Universitetsforlaget 2021
- Salvesen 2021 Bergslid Salvesen, Sverre Magnus, *Kreditorvern*, Cappelen Damm Akademisk 2021
- Falkanger 2022 Falkanger, Thor og Falkanger, Aage Thor, *Tingsrett*, 9. utgave, Universitetsforlaget 2022
- Artikler:
- Fleischer 1968 Carl August Fleischer, «Tinglysing», *Jussens Venner* 1968, side 269-321
- Graver 2000 Graver, Hans Petter, «*Keiserens garderobe: Eckhoffs rettskildelære og utfordringer fremover*», *Tidsskrift for Rettsvitenskap* 2000, side 429-476
- Marthinussen 2003 Marthinussen, Hans Fredrik, «*Hevd som rettsvernssurrogat?*» *Jussens venner* 2003, side 263-274
- Reusch 2006 Reusch, Marianne, *Borgar Høgetveit Berg: Hevd. Lov om hevd 9. desember 1966 nr. 1 med kommentarar, Helstøpt om hevd*, *Lov og rett* 2006, side 378-382
- Graver 2008 Graver, Hans Petter, «*Vanlig juridisk metode? Om rettsdogmatikken som juridisk sjanger*», *Tidsskrift for Rettsvitenskap* 2008, side 149-178
- Marthinussen 2017 Marthinussen, Hans Fredrik, «*Forusstranda*»: *Kreditorvern ved fisjon og fusjon, rettsvernshevd og formuerettslige metodespørsmål*, *Jussens venner* 2017, side 67-97

- Salvesen 2018 Bergslid Salvesen, Sverre Magnus, «*Selvstendig rettsvernshevd i lys av HR-2017-33-A*», Jussen Venner 2018, side 205-226
- Eriksen 2020 Eriksen, Gunnar, «Et kritisk blikk på reglene om rettsvernshevd», i *Dette brenner jeg for! Festskrift til Hege Brækhus 70 år*, Trude Haugli m.fl. (red.), Fagbokforlaget 2020 s. 56-66 (sidetall hentet fra Rettsdata)
- Salvesen TfR 2021 Bergslid Salvesen, Sverre Magnus, «*Hensynet til koherens i den dynamiske tingsretten*», Tidsskrift for rettsvitenskap 2021, side 410-433
- Baldersheim 2022 Baldersheim, Erlend, «*Hevd som rettsvern*», Jussens venner 2022, side 1-42

