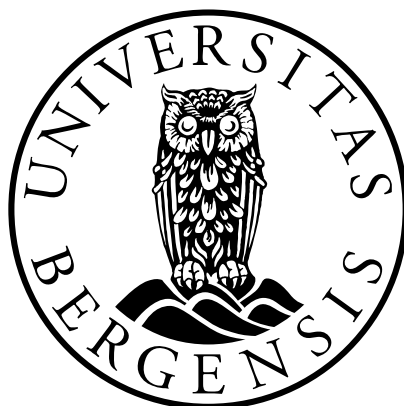


# Læren om selvstendig rettsvernsherd

*En analyse av eksistensen og rekkevidden av læren om selvstendig rettsvernsherd som grunnlag for å oppnå rettsvern mot senere godtroerverv.*

Kandidatnummer: 102

Antall ord: 14 849



JUS399 Masteroppgave  
Det juridiske fakultet

UNIVERSITETET I BERGEN

12. desember 2022



# Innholdsfortegnelse

<b>INNHALDSFORTEGNELSE .....</b>	<b>3</b>
<b>1. INNLEDNING .....</b>	<b>4</b>
1.1 TEMA OG PROBLEMSTILLING .....	4
1.2 SÆRSKILTE METODESPØRSMÅL SOM REISES I FORBINDELSE MED AVHANDLINGEN .....	5
1.3 AVGRENSNINGER.....	7
1.4 DET VIDERE INNHOLDET .....	8
<b>2. NÆRMERE OM DEN DYNAMISKE TINGSRETTE OG HEVDSINSTITUTTET .....</b>	<b>10</b>
2.1 RETTSVERNSREGLENE FOR RETTIGHETSSERVERT I FAST EIENDOM .....	10
2.2 HEVDSREGLENE .....	12
<b>3. NÆRMERE ANALYSE AV EKSISTENSEN AV LÆREN OM SELVSTENDIG RETTSVERNSHEVD OVERFOR GODTROENDE OMSETNINGSSERVERTER.....</b>	<b>14</b>
3.1 GJELDENE RETT .....	14
3.2 RETTSTILSTANDEN FOR RETTSVERN OVERFOR SENERE GODTROERVERT .....	19
3.3 KONKLUSJON .....	25
<b>4. ER DET GRUNNLAG FOR Å BEGRENSE REKKEVIDDEN AV LÆREN OM SELVSTENDIG RETTSVERNSHEVD VED EN ULOVFESTET BORTFALLSREGEL? .....</b>	<b>27</b>
4.1 INNLEDNING .....	27
4.2 RETTSVIRKNINGENE AV AT RETTSVERN OPPNÅS VED SELVSTENDIG RETTSVERNSHEVD .....	28
4.3 RETTSLIG FORANKRING FOR EN ULOVFESTET LÆRE OM PASSIVITET .....	28
4.3.1 NÆRMERE OM RT. 1974 S. 710.....	31
4.3.2 NÆRMERE OM HR-2017-33-A .....	34
4.3.3 NÆRMERE OM HR-2021-1773-A.....	35
4.3.4 SAMMENFATNING AV RETTSPRAKSIS.....	36
4.4 JURIDISK TEORI.....	36
4.5 SÆRSKILT OM BORTFALL AV RETTSVERN DER HEVDEREN HAR FÅTT DOM FOR SIN RETT ELLER PÅ ANNEN MÅTE HAR HATT MULIGHET TIL Å TINGLYSE, MEN LIKEVEL UNNLATER TINGLYSING .....	39
4.6 KONKLUSJON .....	42
<b>5. AVSLUTNING .....</b>	<b>44</b>
<b>6. REFERANSELISTE .....</b>	<b>46</b>

# 1. Innledning

## 1.1 Tema og problemstilling

Den overordnede problemstillingen som skal behandles i avhandlingen er om det er grunnlag for å operere med en regel om selvstendig rettsvernshevd for å oppnå rettsvern for rettigheter i fast eiendom overfor godtroende omsetningsserververe.<sup>1</sup> I forlengelsen av dette vil det vurderes om det er grunnlag for begrensninger av rekkevidden av en regel om selvstendig rettsvernshevd. Herunder vil det sentrale spørsmålet være om det kan oppstilles en ulovfestet regel om bortfall av rettsvernet basert på passivitetsbetraktninger.

Det formuerettslige utgangspunktet er at rettsstiftelser som er stiftet først i tid er best i rett. Rettsvernsreglene utgjør et unntak fra utgangspunktet. Uttrykket «rettsvern» kan beskrives som en form for beskyttelse som tillegges rettighetshaver mot tredjeparter som på et senere tidspunkt erverver en konkurrerende rettighetsposisjon i formuesgodet.<sup>2</sup> Problemstillingen for avhandlingen knytter seg til rettsvernsreglene for rettigheter i fast eiendom.

Spørsmålet om det eksisterer en regel om selvstendig rettsvernshevd som grunnlag for å oppnå utinglyst rettsvern for rettigheter i fast eiendom har vært gjenstand for diskusjon i juridisk teori over lang tid. Læren om selvstendig rettsvernshevd har også blitt behandlet av Høyesterett.<sup>3</sup> I kjølvannet av Høyesteretts kjennelse i HR-2021-1773-A (Hvaler) har det blitt antatt at rettstilstanden til dels er avklart.<sup>4</sup> Kjennelsen må tas til inntekt for at det er grunnlag for å operere med en lære om selvstendig rettsvernshevd for å oppnå rettsvern der konkurrerende rettighetsserverver er utleggstaker. Spørsmålet om regelens eksistens og rekkevidde for rettsvern overfor godtroende omsetningsserververe er imidlertid fremdeles uavklart, og det kan stilles

---

<sup>1</sup> I juridisk teori har det vært diskutert om uttrykket «selvstendig rettsvernshevd» er hensiktsmessig, ettersom det har blitt tatt orde for at det ikke er treffende å omtale fenomenet som hevd av rettsvern, se bl.a. Marthinussen, *Tredjemannsproblemene*, 2019, s. 78 (petit). I Falkanger/Falkanger, *Tingsrett*, 2022, s. 733 omtales fenomenet som «rettsvernshevd» eller «rettsvernssurrogat». For den videre fremstillingen vil imidlertid uttrykket «selvstendig rettsvernshevd» benyttes for å beskrive situasjonen.

<sup>2</sup> Marthinussen (2019) s. 28.

<sup>3</sup> Se HR-2017-33-A og HR-2021-1773-A.

<sup>4</sup> Se bl.a. Marthinussen, *Om Høyesteretts metodebruk og retningsvalg i nyere avgjørelser om rettsvern mot kreditorbeslag*, 2022, s. 156, Baldersheim, *Replikk om hevd og rettsvern*, 2022, s. 478 og Falkanger/Falkanger, (2022) s. 733.

spørsmål ved om hensynene gjør seg gjeldende i samme grad for godtroende omsetningsserververe. Dette vil være tema for fremstillingen videre.

## 1.2 Særskilte metodespørsmål som reises i forbindelse med avhandlingen

Den norske rettskildelæren bygger på oppfatninger utviklet over tid om de ulike rettskilder sin vekt og betydning ved rettslig argumentasjon. På tross av at det foreligger tydelige retningslinjer for rettskildebruken på tvers av rettsområdene, har det også blitt utviklet særskilte metodiske trekk knyttet til bestemte rettsområder. Dette gjelder også på området for den dynamiske tingsretten.

Videre vil det redegjøres for det konkrete rettskildebildet som gjør seg gjeldende for problemstillingen. Tinglysingsloven regulerer ikke direkte spørsmålet om selvstendig rettsvernshevd. Derimot har regelen om selvstendig rettsvernshevd i stor grad blitt utviklet gjennom høyesterettspraksis. Avgjørelser fra Høyesterett har i utgangspunktet prejudikatsverdi og vil være retningsgivende for tolkningen av rettsreglene på området.<sup>5</sup> Dette gjelder særlig der lovteksten gir begrenset veiledning for å avklare eksistensen eller innholdet av rettsregelen.<sup>6</sup> Dette er aktuelt for spørsmålet om selvstendig rettsvernshevd, slik at høyesterettspraksis vil utgjøre en sentral rettskildefaktor i fremstillingen. Spørsmålet om selvstendig rettsvernshevd har også blitt vurdert i en rekke underrettsavgjørelser.<sup>7</sup> Avgjørelser fra tingretten og lagmannsretten har i utgangspunktet ikke prejudikatsverdi.<sup>8</sup> Likevel kan avgjørelser fra tingretten og lagmannsretten bidra til rettsutvikling og tillegges vekt ved rettslig argumentasjon.<sup>9</sup> Derfor vil også underrettsavgjørelser som berører spørsmålet om selvstendig rettsvernshevd trekkes inn i drøftelsen. Formålet med dette er å belyse hvilken rettskildemessig vekt og betydning den aktuelle underrettspraksisen har for analysen.

Ettersom tinglysingsloven og de tilhørende lovforarbeidene gir begrenset veiledning for å løse spørsmålet vil også juridisk teori og reelle hensyn i større grad vektlegges i analysen. På området for den dynamiske tingsretten har det blitt utviklet festnede oppfatninger om den rettskildemessige vekten av ulike reelle hensyn. Den tradisjonelle oppfatningen på området til

---

<sup>5</sup> Se Lov 17. juni 2005 nr. 90 om meklings og rettergang i sivile tvister (tvisteloven) § 30-4 første ledd, og Andenæs, *Rettskildelære*, 1997, s. 42, Nygaard, *Rettsgrunnlag og standpunkt*, 2004 s. 75 og Skoghøy, *Rett og rettsanvendelse*, 2018, s. 146.

<sup>6</sup> Boe, *Innføring i juss, juridisk tenkning og rettskildelære*, 3. utg., 2010 s. 316.

<sup>7</sup> Se bl.a. LB-2006-164468, LE-2009-65482 og LG-2013-164516.

<sup>8</sup> Nygaard (2004) s. 75.

<sup>9</sup> Skoghøy, *Utviklingen av Norges Høyesterett som prejudikatsdomstol*, 2022, s. 575.

den dynamiske tingsretten er at hensynet til enkle og praktikable regler står sentralt. Dette gjelder særlig for rettsvernsreglene. Høyesterett har i en rekke avgjørelser gitt uttrykk for at rettsvernsreglene skal tolkes absolutt, med begrenset rom for konkrete, skjønsmessige vurderinger.<sup>10</sup> Formålet med enkle rettsregler med begrenset innslag av skjønn er å skape tilstrekkelig forutberegnelighet for partene.<sup>11</sup> Dette metodiske utgangspunktet danner rammen for rettskildebruken i den videre fremstillingen.

Hensynet til konsekvens og en indre sammenheng mellom rettsreglene har også blitt fremhevet som sentrale hensyn på formuerettens område.<sup>12</sup> Konsekvenshensyn begrunnes i et ønske om likhet og klare regler på området. Dette kan igjen bidra til økt forutberegnelighet og færre prosesser.<sup>13</sup> Som drøftelsen under kapittel 3 viser, gir lovteksten begrenset veiledning til løsningen av underproblemstillingene som skal vurderes i fremstillingen. Derfor vil særlig de nevnte hensynene utgjøre sentrale tolkningsbidrag.

Et bærende hensyn bak kravet om tinglysning er grunnbokens troverdighet. I tinglysningslovens forarbeider opererer lovgiver med en sontring mellom grunnbokens positive og negative troverdighet.<sup>14</sup> Grunnbokens positive troverdighet kan beskrives som at en skal kunne innrette seg etter opplysningene som fremgår av grunnboken. Dette til forskjell fra grunnbokens negative troverdighet, som innebærer at en kan se bort ifra opplysninger som ikke fremgår av grunnboken.<sup>15</sup> Kravet om tinglysning av rettigheter i fast eiendom har som formål å styrke grunnbokens positive og negative troverdighet.<sup>16</sup> Hensynet til grunnbokens troverdighet er anerkjent av lovgiver, høyesterettspraksis og juridisk teori, og utgjør dermed et tungt hensyn med særlig vekt ved vurderingen av rettsvernsreglene.<sup>17</sup>

Et annet hensyn som står i en særstilling på formuerettens område er rimelighetshensyn. Hensynet kan forsøkes å beskrives som et pragmatisk argument som benyttes for å oppnå løsninger som fremstår konkret rimelige i det aktuelle tilfellet.<sup>18</sup> Praksis fra Høyesterett og juridisk teori tilsier at det er begrenset adgang til å vektlegge konkret rimelighet på

---

<sup>10</sup> Se bl.a. Rt. 1997 s. 1050 (Momentum) s. 1054-1055 og Rt. 1998 s. 268 (Cruise Charter) s. 275.

<sup>11</sup> Se Marthinussen (2019) s. 48 og Lilleholt, *Allmenn formuerett*, 2018, s. 35-36.

<sup>12</sup> Se Tørum, *Konsekvens i formueretten*, 2002, s. 314 flg. og Nygaard (2004) s. 163.

<sup>13</sup> Tørum (2002) s. 333. Se imidlertid også Salvesen, *Hensynet til koherens i den dynamiske tingsretten*, 2021, s. 19-20 som tar til orde for at koherenshensyn må balanseres med et ønske om rettsutvikling.

<sup>14</sup> Ot.prp.nr.9 (1935) Om lov om tinglysning, s. 3.

<sup>15</sup> Ot.prp.nr.9 (1935) s. 3.

<sup>16</sup> Ot.prp.nr.9 (1935) s. 10.

<sup>17</sup> Se bl.a. Ot.prp.nr.9 (1935) s. 10, HR-2017-33-A avsn. 60 og Falkanger/Falkanger (2022) s. 652.

<sup>18</sup> Tørum (2002), s. 314.

formuerettens område, og særlig for tolkningen av rettsvernsreglene.<sup>19</sup> Dette begrunnes i et ønske om å betrakte formueretten som et system, der konsekvens og klare linjer i større grad bør vektlegges over konkret rimelighet for å ivareta et slikt system.<sup>20</sup> Det er ikke helt utelukket at konkret rimelighet kan vektlegges i den rettslige argumentasjonen i noen tilfeller. Likevel er det liten tvil om at utgangspunktet er at resultatets rimelighet generelt bør ha begrenset vekt på området.

### 1.3 Avgrensninger

Fremstillingen skal primært behandle to underordnede problemstillinger. For det første vurderes spørsmålet om eksistensen av læren om selvstendig rettsvernshevd. Spørsmålet kan reises både i relasjon til rettsvern overfor kreditorbeslag og godtroerverv. For det andre er det aktuelt å drøfte om det er grunnlag for begrensninger av rekkevidden av læren ved en ulovfestet bortfallsregel basert på passivitetsbetraktninger.

Som redegjørelsen under kapittel 3 vil vise, er rettskildebildet til en viss grad likt for spørsmålet om selvstendig rettsvernshevd for henholdsvis rettsvern overfor kreditorbeslag og godtroerverv. Fremstillingen avgrenses til å primært behandle spørsmålet om rettsvern overfor godtroerverv. Dette begrunnes i at rettstilstanden i større grad er uavklart på dette punktet. Det fremstår derfor hensiktsmessig å rette fokus mot spørsmålet om en regel om selvstendig rettsvernshevd for rettsvern overfor godtroerververe i avhandlingen.

Det gjelder ulike rettsvernsregler for ulike formuesgoder. Tema for avhandlingen knytter seg til rettsvernsreglene for rettigheter i fast eiendom. Det avgrenses derfor mot en nærmere behandling av regelsettet for andre formuesgoder.

Dersom det konkluderes med at det eksisterer en regel om selvstendig rettsvernshevd overfor godtroerververe, oppstår spørsmålet om hvilke vilkår som må være oppfylt for at rettsvern kan etableres ved selvstendig rettsvernshevd. Spørsmålet vil kort kommenteres under kapittel 4, men ettersom dette ligger utenfor kjernen av problemstillingen avgrenses det fra en nærmere drøftelse av de enkelte vilkårene.

---

<sup>19</sup> Se bl.a. Rt. 1997 s. 1050, Rt. 1998 s. 268 og HR-2021-1773-A og Tørum (2002) s. 314.

<sup>20</sup> Tørum (2002) s. 338.

Videre har det i juridisk teori blitt diskutert om en for rigid tolkning av rettsvernsreglene kan utgjøre et inngrep i eiendomsvernet etter EMK P1-1.<sup>21</sup> Spørsmålet reiser interessante problemstillinger knyttet til forholdet mellom de norske rettsvernsreglene og Norges folkerettslige forpliktelser etter EMK.<sup>22</sup> Rettsvernsreglene må tolkes i lys av folkerettslige forpliktelser Norge har sluttet seg til, herunder EMK. De folkerettslige pliktene setter visse skranker for anvendelsen av rettsvernsreglene. Det er vanskelig å se at folkerettslige forpliktelser generelt stenger for en lære om selvstendig rettsvernshevd, men det er sentralt å være klar over at forpliktelsene i enkelttilfeller kan sette visse absolutte skranker. Det vil imidlertid avgrenses mot en nærmere redegjørelse av om norsk rett samsvarer med EMK i den videre fremstillingen. Dette begrunnes i hensynet til oppgavens omfang, i tillegg til at det ikke ligger innenfor kjernen av problemstillingen.

#### **1.4 Det videre innholdet**

Innledningsvis, under kapittel 2, vil det gis en fremstilling av den dynamiske tingsretten og hevdsinstituttet. Fremstillingen av den dynamiske tingsretten vil hovedsakelig bestå av å forklare og utdype rettsvernsbegrepet for rettigheter i fast eiendom. I tillegg vil kravet om tinglysing og bakgrunnen for dette forklares. Formålet med kapittel 2 er å synliggjøre hovedtrekkene ved de to rettslige instituttene, i tillegg til at spørsmålet om selvstendig rettsvernshevd befinner seg i grensesnittet mellom disse. Dette vil danne et bakteppe for vurderingen av om det er grunnlag for å gjøre unntak fra tinglysningskravet ved en regel om selvstendig rettsvernshevd.

I kapittel 3 vil den første underproblemstillingen drøftes, nemlig om det er rettskildemessig grunnlag for å operere med en lære om selvstendig rettsvernshevd for å oppnå rettsvern overfor godtroende omsetningserververe. Først vil de relevante rettskildene på området gjennomgås. Deretter vil det foretas en analyse av de relevante rettskildene som kan drøftes i relasjon til rettsvern overfor godtroerververe. Drøftelsen vil særlig rette fokus mot hensynene bak rettsvernsreglene overfor godtroerverv og hvordan disse må avveies ved spørsmålet om selvstendig rettsvernshevd. At det eksisterer en slik regel for å oppnå rettsvern overfor godtroerverv vil være en forutsetning for den videre analysen.

---

<sup>21</sup> Marthinussen, «*Forusstranda*»: *Kreditorvern ved fisjon og fusjon, rettsvernshevd og formuerettslige metodespørsmål*», 2017, s. 96-97.

<sup>22</sup> EMK tilleggsprotokoll 1 artikkel 1 (P1-1).



Videre vil det, under kapittel 4, foretas en vurdering av rekkevidden av en regel om selvstendig rettsvernshevd. Herunder vil det særlig vurderes om det er rettskildemessig grunnlag for å oppstille en ulovfestet regel om bortfall av rettsvernet oppnådd ved selvstendig rettsvernshevd på bakgrunn av passivitetsbetraktninger. Spørsmålet har blitt berørt av Høyesterett og diskutert i juridisk teori. Formålet med kapitlet er å undersøke de relevante rettskildene tilknyttet spørsmålet og vurdere om det er grunnlag for en bortfallsregel.

Til slutt vil det i kapittel 5 foretas en sammenfatning av den forutgående analysen.

## 2. Nærmere om den dynamiske tingsretten og hevdsinstituttet

### 2.1 Rettsvernsreglene for rettighetserverv i fast eiendom

Det rettslige utgangspunktet for rettsvern for rettighetserverv i fast eiendom fremgår av tinglysingsloven § 20 første ledd. Bestemmelsen fastslår at når et «dokument er registrert, går det rettserverv som dokumentet gir uttrykk, i kollisjonstilfelle foran rettserverv som ikke er registrert samtidig eller tidligere».<sup>23</sup> Ordlyden indikerer at rettighetservervet må tinglyses for å få prioritet foran konkurrerende rettighetserverv som er stiftet på et senere tidspunkt. En slik forståelse underbygges av rettspraksis og juridisk teori, der det understrekes at det klare utgangspunktet er at rettighetserverv må tinglyses for å oppnå rettsvern.<sup>24</sup>

Tinglysingsloven bygger dermed på et system der rettighetserverv må tinglyses for å oppnå rettsvern mot konkurrerende erververe. Kravet om tinglysing knytter seg til dokumenter som gir uttrykk for rettigheter i fast eiendom. For at dokumentet skal regnes som tinglyst må det registreres i grunnboken. Grunnboken er en del av matrikkelen som administreres av Statens kartverk.<sup>25</sup> Formålet med et krav om at slike dokumenter skal registreres i grunnboken er å sikre klarhet i de rettslige eierforholdene. Dette understrekes av at det etter tinglysingsloven § 14 første ledd kun er den «grunnboken utpeker som eier» som har grunnbokshjemmel.

Det kan sondres mellom tilfellene der konkurrerende rettighetserverver er en godtroerverver og tilfeller av kreditorbeslag. Tinglysingskravet har blitt begrunnet i ulike hensyn for de to typetilfellene. Uttrykket «kreditorbeslag» betegner situasjonen der dekningsøkende kreditorer i form av en utleggstaker eller et konkursbo søker å ta beslag i rettighetshaver sine formuesgoder for å oppnå dekning for sine krav. De bærende hensynene bak rettsvernsreglene ved kreditorbeslag er ønsket om å unngå kreditorsvik og notoritetshensyn.<sup>26</sup>

Fare for kreditorsvik kan oppstå dersom skyldner ønsker å kvitte seg med formuesgoder, slik at kreditorene ikke kan ta beslag i dette ved konkurs. Dette kan for eksempel gjøres ved å påstå at formuesgodet er solgt når rettighetshaver mistenker at han ikke kan gi dekning for kravet mot vedkommende, men likevel ikke ønsker at kreditorene skal ta beslag i det aktuelle

---

<sup>23</sup> Lov 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysing § 20 første ledd.

<sup>24</sup> Se bl.a. HR-2017-33-A avsn. 31, HR-2021-1773-A avsn. 30, og Falkanger/Falkanger (2022), s. 726.

<sup>25</sup> Se tinglysingsloven § 1 første ledd første punktum, jf. § 5.

<sup>26</sup> Lilleholt, *Legitimasjon, publisitet og notoritet*, 1992, s. 75.

formuesgodet.<sup>27</sup> Kravet om tinglysning tar sikte på å gi kreditorene mulighet til å kontrollere at slike disposisjoner faktisk har funnet sted, som igjen vil kunne bidra til å forhindre kreditorsvik. I den forbindelse er også hensynet til notoritet sentralt. Ettersom grunnboken er et offentlig register som kreditorene har tilgang til, fremstår registeret etterprøvbart, og er dermed egnet til å ivareta hensynet til notoritet.<sup>28</sup>

De bærende hensynene bak kravet om tinglysning for å oppnå rettsvern overfor godtroerververe, er hensynet til legitimasjon og omsetningssikkerhet.<sup>29</sup> Legitimasjonshensyn innebærer at innehaveren av grunnbokshjemmelen utad fremstår legitimert til å disponere rettslig over formuesgodet overfor en godtroende erverver. Med andre ord fremstår vedkommende som å ha et ytre skinn av rett.<sup>30</sup> Kravet om tinglysning bygger på at registrering av hjemmelshaver i grunnboken er godt egnet til å ivareta legitimasjonshensyn.<sup>31</sup> Hensynet til omsetningssikkerhet bygger på en tanke om at omsetning er gunstig, og at et register som gir uttrykk for de rettslige rettighetsposisjonene er egnet til å sikre trygg og effektiv omsetning for rettighetserververe.<sup>32</sup>

De nevnte hensynene begrunner hovedregelen om at rettighetsserverv må tinglyses for å oppnå rettsvern. Tinglysingsloven oppstiller imidlertid en rekke lovfestede unntak fra tinglysingskravet. Loven oppstiller blant annet unntak fra kravet om tinglysing for andre lovbestemte rettigheter enn pant, og rettsserverv ved hevd.<sup>33</sup> Først vil lovens unntak for lovbestemte rettigheter kommenteres kort.

Det følger av tinglysingsloven at tinglysingskravet ikke gjelder for lovbestemte rettigheter, med unntak av pant.<sup>34</sup> Både odelsrett og forkjøpsrettigheter kan trekkes frem som eksempler på slike rettigheter. Begrunnelsen for unntaket for de lovbestemte rettighetene er at rettighetene oppstår som en direkte følge av at faktum subsumeres under den relevante regelen. Slike rettigheter vil dermed i utgangspunktet ikke ha et dispositivt stiftelsesgrunnlag som kan tinglyses.<sup>35</sup> Videre er det ansett naturlig at eventuelle kjøpere selv undersøker om slike rettigheter hefter på eiendommen.<sup>36</sup> Et fellestrekk ved de lovbestemte rettighetene er at disse på et tidspunkt etter

---

<sup>27</sup> Lilleholt (1992) s. 75.

<sup>28</sup> Lilleholt (1992) s. 75.

<sup>29</sup> Se bl.a. Falkanger/Falkanger (2022) s. 602 og Marthinussen (2019) s. 50-51.

<sup>30</sup> Lilleholt (1996) s. 70.

<sup>31</sup> Lilleholt (1996) s. 81.

<sup>32</sup> Falkanger/Falkanger (2022) s. 602.

<sup>33</sup> Tinglysingsloven § 21 annet ledd.

<sup>34</sup> Tinglysingsloven § 21 annet ledd første punktum.

<sup>35</sup> Berg/Bråthen-Otterbech (2009), s. 266.

<sup>36</sup> Berg/Bråthen-Otterbech (2009), s. 265.

rettigheten har blitt utløst vil fordre en aktivitetsplikt fra rettighetshaveren.<sup>37</sup> Dette belyser at lovgiver har ansett det aktuelt med unntak fra tinglygingskravet for rettigheter som likevel må tinglyses på et senere tidspunkt, selv om det ikke kreves tinglysing umiddelbart. Det vil være særlig relevant å trekke frem sammenligningen med unntaket for de lovbestemte rettighetene under drøftelsen av bortfall av rettsvern på bakgrunn av passivitet under kapittel 4.

Den forutgående redegjørelsen kan bidra til å belyse hva lovgiver har ønsket å unnta fra tinglysingskravet mer generelt. Begrunnelsen bak unntaket for de lovbestemte rettighetene kan forstås slik at det sentrale er hvem som må regnes ansvarlig for å undersøke de underliggende rettsforholdene, samt at det uansett vil utløses en aktivitetsplikt i form av en plikt til tinglysing på et senere stadie. Slike betraktninger kan også være relevante ved vurderingen av unntaket fra tinglysingskravet for hevdserverv.

## 2.2 Hevdsreglene

Hevdsinstituttet reguleres i utgangspunktet av hevdsloven.<sup>38</sup> Loven regulerer imidlertid ikke uttømmende alle aspekter ved hevdens funksjoner. For det første danner hevdsreglene grunnlag for at langvarig faktisk rådighet over et formuesgode kan medføre at hevderen erverver en rettighetsposisjon i det aktuelle formuesgode. Hevd av eiendomsrett reguleres av hevdsloven, som oppstiller som vilkår at den aktuelle bruken må ha pågått i minst 20 år, samt at hevderen må ha vært i god tro om at han er rette eier.<sup>39</sup> Bruksrett hevdes etter særlige regler.<sup>40</sup> For det andre kan hevden ha en avhjelpende funksjon ved at den danner grunnlag for rettsvern ved manglende tinglysing i fast eiendom.<sup>41</sup> Sistnevnte funksjon følger ikke direkte av hevdsloven, og loven må derfor suppleres av reglene i tinglysingsloven § 21 annet ledd annet punktum. Bestemmelsen gir uttrykk for at hevdserverv er beskyttet av rettsvern uten at det kreves tinglysing. De bærende hensynene bak en slik regel er hensynet til hevdsreglenes effektivitet og ønsket om å beskytte en etablert tilstand.<sup>42</sup>

I juridisk teori sondres det mellom aksessorisk og selvstendig rettsvernshevd. Begrepet aksessorisk rettsvernshevd benyttes om tilfeller der det opprinnelige rettighetservervet oppstår

---

<sup>37</sup> Rt. 1974 s. 710 s. 714.

<sup>38</sup> Lov 1. januar 1967 om hevd.

<sup>39</sup> Se hevdsloven §§ 2-6.

<sup>40</sup> Hevdsloven §§ 7 og 8, jf. §§ 2-6.

<sup>41</sup> Baldersheim, *Hevd som rettsvern*, 2022, s. 2.

<sup>42</sup> Se Ot.prp. nr. 9 (1935) s. 37-38, Eriksen, *Bortfall av hevdet rettsvern ved passivitet*, 2002, s. 165 og Falkanger, *Tingsrett*, 2000 s. 283.

ved hevd.<sup>43</sup> I slike tilfeller vil ikke hevderen ha en oppfordring til å tinglyse hevdservervet. Synspunktet bak hevdsunntaket er at hevderen likevel skal være beskyttet av rettsvern selv om han ikke har tinglyst hevdservervet. Begrepet selvstendig rettsvernshevd må reserveres for de tilfeller der stiftelsesgrunnlaget baserer seg på et annet grunnlag enn hevd, typisk en kjøpsavtale, men der rettighetsposisjonen har bestått i hevdstid.<sup>44</sup> For sistnevnte typetilfelle har det over lang tid blitt diskutert i juridisk teori om rettighetsposisjonen likevel skal være beskyttet på tross av manglende tinglysing ved at vedkommende hevder rettsvern.<sup>45</sup>

Spørsmålet om det foreligger rettskildemessig grunnlag for en regel om selvstendig rettsvernshevd vil vurderes nærmere under kapittel 3. Formålet med den forutgående fremstillingen har vært å illustrere at spørsmålet om selvstendig rettsvernshevd har en side til både den dynamiske tingsretten og hevdsinstituttet. Det vil derfor være hensiktsmessig å se hen til regelsettene og de bakenforliggende hensynene til begge rettsområdene ved den videre redegjørelsen.

---

<sup>43</sup> Salvesen, *Selvstendig rettsvernshevd i lys av HR-2017-33-A*, 2018, s. 205-206.

<sup>44</sup> HR-2017-33-A avsn. 56 og Salvesen (2018) s. 206.

<sup>45</sup> Eriksen (2002) s. 165 og Falkanger (2000) s. 283.

### 3. Nærmere analyse av eksistensen av læren om selvstendig rettsvernshevd overfor godtroende omsetningsserverver

#### 3.1 Gjeldende rett

Hovedregelen etter tinglysingsloven § 20 første ledd er som nevnt at rettighetsserverv må tinglyses for å oppnå rettsvern. Unntaket for hevdserverv fremgår av tinglysingsloven § 21 annet ledd. Bestemmelsen slår fast at «[f]or andre lovbestemte rettigheter enn pant har tinglysing ingen betydning, hvor ikke annet er særlig bestemt. Det samme gjelder rettserverv ved hevd». Ordlyden indikerer at bestemmelsens annet punktum knytter seg til tilfeller der det underliggende rettighetsservervet bygger på hevd. Lest i sammenheng med bestemmelsens første punktum tilsier ordlyden at det gjelder et lovfestet unntak fra tinglysingskravet der det underliggende rettighetsservervet bygger på hevd. Språklig sett omfatter ikke bestemmelsen tilfellene der stiftelsesgrunnlaget bygger på en avtale eller annet grunnlag som kan tinglyses.<sup>46</sup> Sistnevnte typetilfelle omtales i teorien som selvstendig rettsvernshevd. Enkelte teoretikere har tatt til orde for at ordlyden i bestemmelsen omfatter tilfeller av selvstendig rettsvernshevd.<sup>47</sup> Basert på egen ordlydstolkning, uttalelser i høyesterettspraksis og øvrig juridisk teori, legges det imidlertid til grunn at selvstendig rettsvernshevd ikke omfattes av ordlyden i tinglysingsloven § 21 annet ledd annet punktum.<sup>48</sup>

Spørsmålet som skal behandles videre er om det foreligger rettskildemessig grunnlag for en utvidende tolkning av unntaket i tinglysingsloven § 21 annet ledd annet punktum, slik at bestemmelsen kan tolkes til å også omfatte selvstendig rettsvernshevd. Alternativt kan dette formuleres som et spørsmål om det er grunnlag for å operere med en ulovfestet regel om selvstendig rettsvernshevd ved siden av den eksisterende regelen i tinglysingsloven § 21 annet ledd annet punktum.<sup>49</sup>

Forarbeidene til tinglysingsloven tar ikke direkte stilling til spørsmålet. Selvstendig rettsvernshevd har imidlertid blitt omtalt i Sivillovbokutvalgets utredning, der det tas til orde for at det ikke fremstår hensiktsmessig å skille mellom situasjonene der stiftelsesgrunnlaget

---

<sup>46</sup> I samme retning, se HR-2021-1773-A avsn. 35, Marthinussen (2022) s. 148-149 og Lilleholt (2018) s. 278.

<sup>47</sup> Se Berg/Bråthen-Otterbech (2009) s. 276 og Baldersheim (2022a) s. 28.

<sup>48</sup> Se henvisning i note 46.

<sup>49</sup> Se HR-2021-1773-A avsn. 33.

bygger på avtale og hevd. Synspunktet begrunnes i at rettighetshaver ikke bør stilles dårligere der stiftelsesgrunnlaget formelt sett er i orden.<sup>50</sup> I juridisk teori har synspunktet blitt omtalt som en «fra det mer til det mindre»-betraktning.<sup>51</sup>

Et tilsvarende synspunkt ble videreført i utredningen til ny tinglysningslov publisert i 1982. Det fremgår av utredningen at unntaket fra tinglysningskravet også «[...] gjelder erverv som hviler på annet grunnlag enn hevd som ikke er tinglyst, forutsatt at vilkårene for hevd ellers ville ha vært oppfylt».<sup>52</sup> Det siterte indikerer et synspunkt om at selvstendig rettsvernshevd omfattes av hevdsunntaket i tinglysningsloven § 21 annet ledd annet punktum. Utredningen ble imidlertid publisert i forbindelse med forberedende arbeid til en ny tinglysningslov som ikke ble vedtatt. På bakgrunn av dette må uttalelsen tillegges begrenset rettskildemessig vekt ved vurderingen.<sup>53</sup> Likevel er uttalelsen egnet til å illustrere en positiv holdning til eksistensen av læren om selvstendig rettsvernshevd i etterkant av utredningen til Sivillovbokutvalget.

Eldre juridisk litteratur vitner om en enighet om at det er grunnlag for å operere med en lære om selvstendig rettsvernshevd.<sup>54</sup> Spørsmålet har i senere tid blitt drøftet av Høyesterett i tre særlig sentrale saker. Sakene vil kort kommenteres i det følgende.

Den første saken som kan være av betydning for drøftelsen er Rt. 2015 s. 120. Saken gjaldt spørsmål om rettighetshaver hadde adgang til å overføre andeler av en veirett som var blitt fradelt fra eiendommen til rettighetshaver, og blitt hevdet til parseller. Høyesterett vurderte primært hva som var stiftelsesgrunnlaget for veiretten. Ved vurderingen uttalte retten at en «[...] 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. Videre kan ulike stiftelsesgrunnlag i praksis gli over i hverandre».<sup>55</sup>

Høyesterett tar ikke direkte stilling til spørsmålet om det er grunnlag for å operere med en lære om selvstendig rettsvernshevd. Rettens argumentasjon fremstår imidlertid som å være av generell art. Argumentasjonen kan tas til inntekt for at ettersom avtalegrunnlag og hevdsgrunnlag i praksis kan gli over i hverandre, fremstår det hensiktsmessig at rettsvern også skal kunne oppnås ved læren om selvstendig rettsvernshevd. En slik forståelse samsvarer med

---

<sup>50</sup> NUT 1961:1 Rådsegn 6 – Om hevd, s. 6.

<sup>51</sup> Se bl.a. Eriksen (2002) s. 165 og Salvesen (2018) s. 208-209.

<sup>52</sup> NOU 1982:17 Ny tinglysningslov, s. 192.

<sup>53</sup> Nygaard (2004) s. 196.

<sup>54</sup> Se bl.a. Brækhus/Hærem, *Norsk tingsrett*, (1964) s. 571, Gjelsvik, *Norsk tingsrett*, 1936, s. 356-357 og Falkanger/Falkanger (2022) s. 382, med videre henvisninger. I Fleischer, *Tinglysing*, 1968 s. 299 ble det imidlertid stilt spørsmål ved om en slik regel gir et tilfredsstillende resultat.

<sup>55</sup> Rt. 2015 s. 120 avsn. 33-34.

synspunktet som har blitt fremhevet i juridisk teori om at rettsvernsreglene ikke bør gi et insentiv for rettighetshaver til å skjule en gyldig avtale med formål om å være beskyttet av rettsvern.<sup>56</sup>

Spørsmålet om selvstendig rettsvernshevd ble senere vurdert av Høyesterett i HR-2017-33-A (Forusstranda). Saken gjaldt en eiendomsoverføring som ble foretatt som ledd i en selskapsrettslig fisjon. Overføringen ble ikke tinglyst. Selskapet som hadde ervervet eiendomsretten gikk deretter konkurs. Et av spørsmålene Høyesterett tok stilling til i avgjørelsen var om eiendomsoverføringen hadde rettsvern ved konkurs på tross av manglende tinglysing. Høyesterett konkluderte med at det ikke var grunnlag for å oppnå rettsvern ved selvstendig rettsvernshevd i den aktuelle saken.<sup>57</sup> I etterkant av avgjørelsen ble det i juridisk teori tatt til orde for at det ikke lenger var grunnlag for å operere med en lære om selvstendig rettsvernshevd.<sup>58</sup> Enkelte teoretikere, blant annet Berg, har imidlertid pekt på svakheter ved rettens argumentasjon og stilt seg kritisk til prejudikatsverdien av avgjørelsen.<sup>59</sup>

Avgjørelsen i HR-2017-33-A må ses i lys av den nylig avsatte kjennelsen i HR-2021-1773-A (Hvaler), der Høyesterett langt på vei endret kurs for spørsmålet om selvstendig rettsvernshevd. Saken gjaldt en kjøper av en eiendom som i etterkant av kjøpet unnlot å tinglyse kjøpsavtalen. Eiendommen hadde blitt brukt som kjøperens egen fra tidspunktet salget fant sted i 1998 frem til tvisten oppstod i 2019. I 2019 fikk en av selgers kreditorer utlegg i eiendommen, og begjærte følgelig tvangssalg. På dette tidspunktet var selgeren innehaver av grunnbokshjemmelen til eiendommen. Det sentrale spørsmålet for Høyesterett var om kjøperen hadde oppnådd rettsvern overfor selgers kreditorer på bakgrunn av at vedkommende hadde eid og brukt eiendommen i hevdstid.<sup>60</sup> Høyesterett konkluderte med at det var grunnlag for å oppnå rettsvern etter læren om selvstendig rettsvernshevd. Ettersom de øvrige hevdsvilkårene var innfridd hadde kjøperen oppnådd rettsvern for sitt erverv. En slutning fra kjennelsen kan være at det nå foreligger et prejudikat for å operere med en lære om selvstendig rettsvernshevd for å oppnå rettsvern overfor kreditorbeslag.<sup>61</sup>

---

<sup>56</sup> Salvesen (2018) s. 219 og Marthinussen (2019) s. 84.

<sup>57</sup> Se HR-2017-33-A, avsn. 64.

<sup>58</sup> Se bl.a. Marthinussen (2017) s. 94 og Falkanger/Falkanger (2022) s. 383.

<sup>59</sup> Berg, *Beslagsretten*, 2021 s. 363-364.

<sup>60</sup> HR-2021-1773-A avsn. 2.

<sup>61</sup> Se Falkanger/Falkanger (2022) s. 383 og Marthinussen (2022) s. 156. Marthinussen kritiserer Høyesteretts metodiske fremgangsmåte på en rekke punkter. Han tar imidlertid til orde for at kjennelsen må anses å gi uttrykk for gjeldende rett.



Det kan rettes enkelte innvendinger mot flertallets metodiske tilnærming til spørsmålet om selvstendig rettsvernshevd i saken. For det første syntes flertallet å tillegge uttalelser i Sivillovbokutvalget og Tinglysingslovutvalgets utredninger betydelig vekt, uten å tilsynelatende problematisere hvilken rettskildemessige vekt disse uttalelsene bør ha.<sup>62</sup> Når det gjelder Sivillovbokutvalgets uttalelse, syntes ikke utvalget å legge særlig vekt på lovens klare utgangspunkt om at rettigheter stiftet ved avtale skal tinglyses for å oppnå rettsvern. Dette begrunnes blant annet i hensynet til grunnbokens troverdighet.<sup>63</sup> Det foretas ikke en nyansert drøftelse av om hensynet i mindre grad ivaretas dersom hevdsunntaket utvides til å også omfatte selvstendig rettsvernshevd.<sup>64</sup> I tillegg ble utredningen publisert i forbindelse med forarbeidsarbeid for den nye hevdslova, etter vedtakelsen av tinglysingsloven. I relasjon til tolkningen av tinglysingsloven, fremstår utredningen som en form for etterarbeider. I juridisk teori har det blitt argumentert for at etterarbeider av slik karakter tradisjonelt sett ikke har særlig rettskildemessig vekt.<sup>65</sup> Ettersom Sivillovbokutvalget ikke drøfter alle relevante hensyn ved utredningen, i tillegg til at uttalelsen må regnes som etterarbeider, taler det for at uttalelsen ikke kan tillegges for stor rettskildemessig vekt ved vurderingen. De to momentene ble ikke fremhevet av flertallet i HR-2021-1772-A ved sin vektleggelse av utredningen.

Til dette kan det innvendes, som flertallet også påpeker, at utvalget i forslag til ny tinglysingslov syntes å videreføre en tilsvarende tilnærming til spørsmålet.<sup>66</sup> Samtidig har uttalelsen begrenset vekt, ettersom lovgivningen aldri ble vedtatt. Dette er et ytterligere moment som ikke blir fremhevet av flertallet i forbindelse med vektleggelsen av utredningen.

For det andre kan det rettes kommentarer mot flertallets vektleggelse av HR-2017-33-A. Flertallet argumenterer for at avgjørelsen ikke innebærer en generell drøftelse av hensynene bak regelen. Domspremissene tolkes derfor i retning av at det ikke tas stilling til selvstendig rettsvernshevd på generelt grunnlag. Det kan rettes innvendinger til flertallets fremgangsmåte på dette punktet. Selv om Høyesterett i HR-2017-33-A presiserer at den ikke ønsker å ta stilling til spørsmålet om selvstendig rettsvernshevd på generelt grunnlag, har det i juridisk teori blitt tatt til orde for at retten formulerer seg generelt, slik at den må tolkes til å ha prejudikatsverdi

---

<sup>62</sup> HR-2021-1772-A avsn. 44-50.

<sup>63</sup> Ot.prp.nr.9 (1935) s. 10.

<sup>64</sup> Baldersheim (2022b) s. 480-481 har tatt til orde for at uttalelsene i utredningen bygger på en allerede festet oppfatning i juridisk teori, og at flertallets vektleggelse av uttalelsene dermed ikke fremstår problematisk.

<sup>65</sup> Marthinussen (2022), s. 154.

<sup>66</sup> NOU 1982:17, s. 192.

for spørsmålet generelt sett.<sup>67</sup> En slik forståelse underbygges av at Høyesterett i saken syntes å vektlegge argumenter og hensyn som kan gjøres gjeldende for læren om selvstendig rettsvernshevd generelt sett. Poenget tydeliggjøres ikke av flertallet i sin vurdering av sakens overføringsverdi. Etter mitt syn fremstår flertallets vurdering av den rettskildemessige vekten av HR-2017-33-A derfor noe unyansert.

For det tredje drøfter ikke flertallet fullt ut alle de relevante hensyn som kan trekkes inn ved spørsmålet om selvstendig rettsvernshevd.<sup>68</sup> Retten vurderer de særlige hensyn som gjør seg gjeldende ved kreditorbeslag, men tar ikke stilling til hensynene som taler mot en lære om selvstendig rettsvernshevd overfor godtroerververe.<sup>69</sup> Ved spørsmål om rettsvern overfor godtroende omsetningsserververe taler særlig hensynet til den godtroende omsetningsserverver som har innrettet seg i tillit til grunnboken samt hensynet til omsetningssikkerhet mot å operere med en slik regel.<sup>70</sup> Et prejudikat som stadfester en regel om selvstendig rettsvernshevd for å oppnå rettsvern overfor kreditorbeslag, kan også få betydning for rettsstilstanden overfor godtroerverv. Ettersom flertallet ikke drøftet alle de relevante hensynene på området, tilsier det at det ikke kan trekkes for generelle slutninger fra avgjørelsen.

Samlet sett kan det rettes innvendinger mot flertallets vektleggelse av etterarbeider på området, vurderingen og vektleggelsen av HR-2017-33-A, i tillegg til at det mangler en drøftelse av alle de relevante hensyn på området. Selv om dette ikke nødvendigvis er tilstrekkelig til å svekke prejudikatsverdien betraktelig, kan det tale for å utvise forsiktighet med å trekke for sikre slutninger fra avgjørelsen.

Det er sentralt å påpeke at de to sistnevnte avgjørelsene gjaldt spørsmål om rettsvern overfor kreditorbeslag. Det er ulike hensyn som begrunner rettsvernsreglene overfor henholdsvis kreditorbeslag og godtroerverv. Et felles argument for å operere med et tinglysingskrav for rettsvern overfor både kreditorbeslag og godtroerverv er hensynet til grunnbokens troverdighet. I tillegg er de bærende hensynene bak rettsvernsreglene overfor kreditorbeslag å redusere risikoen for kreditorsvik og ivareta notoritetshensyn. Argumentasjonen i HR-2021-1773-A indikerer at flertallet har vurdert at hensynet til grunnbokens troverdighet og fare for

---

<sup>67</sup> Marthinussen (2017), s. 90. Se imidlertid også Berg (2021) s. 363-364, der det tas til orde for at avgjørelsen må ha begrenset prejudikatsverdi som følge av mangler ved den rettslige argumentasjonen.

<sup>68</sup> I Baldersheim (2022b) s. 481-482 tas det til orde for at dette ikke fremstår særlig problematisk dersom man allerede mener at regelen om selvstendig rettsvernshevd også gjelder overfor godtroerververe.

<sup>69</sup> Marthinussen (2022), s. 155.

<sup>70</sup> Marthinussen (2022), s. 155.

kreditorsvik ikke kan tillegges større vekt enn de øvrige rettskildene som taler for å operere med en lære om selvstendig rettsvernshevd.

Rettskildebildet stiller seg annerledes for rettsvernsreglene overfor godtroerververe. For dette typetilfellet eksisterer det imidlertid ingen prejudikater fra Høyesterett som antyder hvordan hensynet til legitimasjon og omsetningssikkerhet må vektlegges ved spørsmålet om eksistensen av en slik regel. Derfor kan det ikke uten videre legges til grunn at det er grunnlag for en regel om selvstendig rettsvernshevd overfor godtroende omsetningsserververe. Dette til tross for at spørsmålet syntes å være avklart for rettsvern overfor kreditorbeslag. Den følgende drøftelsen tar sikte på å vurdere om det er tilstrekkelig rettskildemessig grunnlag for å operere med en regel om selvstendig rettsvernshevd for å oppnå rettsvern overfor godtroerververe.

### **3.2 Rettstilstanden for rettsvern overfor senere godtroerverv**

For det første kan det påpekes at bestemmelsen i tinglysingsloven § 20 første ledd etter sin ordlyd gjelder for rettighetsserverv generelt sett. Språklig sett skiller ikke lovgiver mellom rettsvern overfor kreditorbeslag og godtroerverv. Heller ikke unntaket i tinglysingsloven § 21 annet ledd annet punktum skiller mellom de to typetilfellene. Ettersom lovgivningen ikke regulerer spørsmålet om selvstendig rettsvernshevd direkte, kan det imidlertid ikke trekkes noen slutninger fra lovteksten vedrørende om det er grunnlag for å operere med en tilsvarende regel om selvstendig rettsvernshevd overfor godtroerververe som for kreditorbeslag. Ettersom lovteksten gir begrenset veiledning for å løse spørsmålet, vil de øvrige rettskildene være avgjørende for drøftelsen.

Høyesterett var kort inne på spørsmålet om selvstendig rettsvernshevd overfor godtroerververe i HR-2021-1773-A. Retten uttalte 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. I dommen inntatt i Rt-1974-710 falt en lovbestemt rett med rettsvern uten tinglysing etter tinglysingsloven § 21 andre ledd første punktum bort overfor en godtroende omsetningsserverver som følge av at rettighetshaveren ventet urimelig lenge med å tinglyse sin rett etter å ha fått mulighet til det. 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».*<sup>71</sup>

Flertallet presiserer innledningsvis at det ikke direkte tas stilling til eksistensen og rekkevidden av læren om selvstendig rettsvernshevd i relasjon til rettsvern overfor godtroerverv. En slik presisering kan isolert sett indikere at retten finner grunn til å sondre mellom reglene for henholdsvis kreditorbeslag og godtroerverv. Flertallet fortsetter med å vise til avgjørelsen i Rt. 1974 s. 710, og uttaler at «[s]ærlig 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». Etter min mening må uttalelsen tas til inntekt for at det holdes åpent for at det kan være grunnlag for en lære om selvstendig rettsvernshevd overfor godtroerververe. Samtidig indikerer flertallets uttalelse at det må legges inn betydelige begrensninger av en potensiell regel om selvstendig rettsvernshevd. Begrensningen kan leses ut av uttalelsen om at hevderen kan risikere å miste beskyttelsen av rettsvernet etter en viss tid i ulike situasjoner. Denne uttalelsen vil analyseres nærmere under kapittel 4.

Flertallets begrunnelse er ellers kortfattet. Det foretas ikke en nyansert drøftelse av de ulike hensyn som gjør seg gjeldende for rettsvernsreglene overfor kreditorbeslag kontra godtroerverv. Dette kan tilsi at det bør utvises varsomhet med å ta avgjørelsen til inntekt for at det er grunnlag for å operere med en lære om selvstendig rettsvernshevd overfor godtroerververe. For det andre kan det påpekes at uttalelsen har karakter av et obiter dictum. Obiter dictum-uttalelser er uttalelser som har blitt avgitt av Høyesterett i en avgjørelse, men som ikke er nødvendig for å avgjøre saken. I utgangspunktet er synspunktet i juridisk teori at obiter dictum-uttalelser har lavere rettskildemessig vekt enn uttalelser som er nødvendige for å avgjøre saken.<sup>72</sup> Dette kan tale for at uttalelsen til flertallet har begrenset vekt. Samtidig har det blitt fremhevet i teorien at obiter dictum-uttalelser i nyere rettspraksis må antas å være gjennomtenkte, slik at uttalelsene likevel må tillegges noe vekt.<sup>73</sup> Overført til den aktuelle uttalelsen i HR-2021-1773-A tar flertallet sikte på å definere en potensiell ny ulovfestet rettsregel. Dette kan tale for at uttalelsen må antas å være gjennomtenkt fra flertallets side, og at den må tillegges vekt ved spørsmålet om eksistensen av en regel om selvstendig rettsvernshevd.

---

<sup>71</sup> HR-2021-1773-A avsn. 72.

<sup>72</sup> Mestad, *Juridisk metode og tenkemåte*, 2019, s. 94.

<sup>73</sup> Nygaard (2004) s. 115.

Oppsummeringsvis syntes flertallet ut fra sammenhengen å holde spørsmålet om det er grunnlag for en regel om selvstendig rettsvernshevd overfor godtroerververe åpent. Likevel presiseres det at en eventuell regel må underlegges betydelige begrensninger i form av at rettighetshaveren risikerer å tape rettighetsposisjonen dersom tinglysing unnlates. Reservasjonen antyder at flertallet har en restriktiv holdning til rekkevidden av en potensiell regel om selvstendig rettsvernshevd.

Spørsmålet om selvstendig rettsvernshevd overfor godtroende omsetningserververe har også blitt vurdert i ulike avgjørelser i lagmannsretten.<sup>74</sup> Eksempelvis kan det vises til LG-2013-164516, som gjaldt spørsmål om Karmøy kommune hadde hevdet rettsvern for en eiendomsrett til en ideell andel av en fast eiendom.<sup>75</sup> Lagmannsretten drøfter innledningsvis om kommunen hadde ervervet eiendomsrett til den aktuelle andelen ved avtale, og konkluderer bekreftende på spørsmålet. Retten slår så fast at kommunen ikke tinglyste avtaleervervet. Til slutt viser retten til den allerede omtalte uttalelsen i Sivillovbokutvalgets redegjørelse, før det oppstilles spørsmål om kommunen har rettsvern for eiendomservervet basert på selvstendig rettsvernshevd. Den videre drøftelsen består av hvorvidt kommunen har innfridd hevdsvilkårene, slik at rettsvern kan oppnås ved selvstendig rettsvernshevd.

Lagmannsretten foretok ikke en nærmere analyse av om det er tilstrekkelig rettskildemessig grunnlag for å fastslå eksistensen av en slik regel. Derimot syntes retten uten videre å legge til grunn at det er grunnlag for å operere med en regel om selvstendig rettsvernshevd overfor godtroerververe. Dette er betenkelig, ettersom spørsmålet ikke er avklart i lovgivning eller høyesterettspraksis. En tilsvarende fremgangsmåte fremgår av LB-2006-164468 og LE-2009-65482. Felles for de nevnte avgjørelsene er at lagmannsretten ikke foretar en nærmere nyansering av den rettskildemessige vekten av uttalelsen til Sivillovbokutvalget, eller en vektning av uttalelsen holdt opp mot andre relevante rettskilder i tilknytning til spørsmålet. Ettersom lagmannsretten ikke foretar en nyansert drøftelse av eksistensen og rekkevidden av en regel om selvstendig rettsvernshevd overfor godtroerververe, taler dette for at avgjørelsene må tillegges begrenset rettskildemessig vekt i analysen. Likevel kan det forhold at lagmannsretten konkluderte likt i alle de nevnte sakene indikere et synspunkt om at det er grunnlag for å operere med en lære om selvstendig rettsvernshevd overfor godtroerververe.

---

<sup>74</sup> Se bl.a. LB-2006-164468, LE-2009-65482 og LG-2013-164516.

<sup>75</sup> Se LG-2013-164516, under punkt 2: «Spørsmålet om kommunen har rettsvern for sitt erverv».

I nyere juridisk teori har sontringen mellom rettsvern overfor kreditorbeslag og godtroerverv i relasjon til læren om selvstendig rettsvernshevd i større grad blitt synliggjort. Marthinussen har gitt uttrykk for at det ikke kan utelukkes å operere med to ulike regelsett for henholdsvis kreditorbeslag og godtroerverv, men at dette må ha «gode grunner for seg» ettersom det vil innebære en fragmentering av rettsreglene.<sup>76</sup> Andre teoretikere syntes å ha en positiv holdning til at rettsvern kan oppnås også overfor godtroende omsetningserververe etter læren om selvstendig rettsvernshevd.<sup>77</sup> Lest i sammenheng gir imidlertid ikke juridisk teori en klar anvisning på om det er grunnlag for en regel om selvstendig rettsvernshevd overfor godtroerververe.

Et hensyn som er sentralt å trekke frem i denne sammenheng er hensynet til grunnbokens troverdighet. Som redegjort for i underkapittel 1.2 er hensynet til grunnbokens troverdighet et bærende hensyn bak tinglysingsinstituttet.<sup>78</sup> For at grunnbøkene skal ivareta sin rettslige troverdighet er det helt sentralt at de så langt det lar seg gjøre gir uttrykk for de til enhver tid gjeldende rettighetsforhold. I juridisk teori er det bred enighet om at det skal gode rettskildemessige grunner til for å gjøre skår i grunnbokens troverdighet.<sup>79</sup> En utvidelse av læren om selvstendig rettsvernshevd slik at den også omfatter rettsvern overfor godtroerververe vil utgjøre et ytterligere skår i grunnbokens troverdighet. Hensynet til grunnbokens troverdighet taler tungtveiende mot en slik utvidelse. Videre må det dermed vurderes om de øvrige relevante rettskildene er tilstrekkelig tungtveiende til å tale for et slikt skår i grunnbokens troverdighet.

Et annet sentralt hensyn i denne sammenheng er koherenshensyn. Hensynet til koherens bygger på et ønske om indre sammenheng blant rettsreglene på et rettsområde, og er egnet til å bidra til økt forutberegnelighet og oversikt innad på rettsområdet. Hensynet er fremtredende på formuerettens område, ettersom ønsket om klare og forutberegnelige regler er av særlig betydning.<sup>80</sup> Overført til spørsmålet om en regel om selvstendig rettsvernshevd, kan hensynet til indre sammenheng og ønsket om å unngå fragmenterte regelsett tilsi at det bør opereres med like rettsvernsregler overfor henholdsvis kreditorbeslag og godtroerverv. Ettersom Høyesterett har avklart at det gjelder en regel om selvstendig rettsvernshevd overfor kreditorbeslag, kan koherenshensyn dermed tale for at det samme bør gjelde overfor godtroerverv.<sup>81</sup> I relasjon til forutberegnelighet, som koherenshensyn er ment å ivareta, kan det argumenteres for at et

---

<sup>76</sup> Marthinussen (2019) s. 85.

<sup>77</sup> Baldersheim (2022a) s. 25-33 og Salvesen (2018) s. 218-219.

<sup>78</sup> Se bl.a. Ot.prp.nr.9 (1935) s. 10, HR-2017-33-A avsn. 60 og Falkanger/Falkanger (2022) s. 652.

<sup>79</sup> Salvesen, *Kreditorvern*, 2021, s. 219 og Marthinussen (2022) s. 150-151.

<sup>80</sup> Se Tørum (2002) s. 338.

<sup>81</sup> HR-2021-1773-A.

regelverk som langt på vei er likt for rettsvern overfor kreditorbeslag og godtroerverv er mer forutsigbart for de involverte partene.

Koherenshensyn må imidlertid nyanseres med at det opereres med fragmenterte rettsvernsregler for andre typetilfeller. Eksempelvis kan det trekkes paralleller til rettsvernsreglene for husmorsameierrettigheter. Husmorsameierrettigheter kan opparbeides av den ene ektefellen i en bolig som den andre ektefellen har oppført, typisk ved å yte arbeid i hjemmet.<sup>82</sup> Ettersom rettighetene i eiendommen opparbeides over tid, kan det være naturlig at ektefellen ikke tinglyser rettigheten. Høyesterett har slått fast at husmorsameierrettigheter ikke har rettsvern uten tinglysing overfor godtroende omsetningsserververe.<sup>83</sup> Dette skiller seg fra kreditorbeslag, der synspunktet er at utinglyste husmorsameierrettigheter har rettsvern overfor kreditorbeslag.<sup>84</sup> Det er betydelige faktiske forskjeller mellom husmorsameietilfellene og tilfellene der spørsmålet om selvstendig rettsvernshevd aktualiseres. Samtidig illustrerer den rettskildemessige situasjonen for husmorsameierrettigheter at det eksisterer andre tilfeller der det gjelder ulike rettsvernsregler for de to typetilfellene. Dette kan tale for at det ikke er utelukket med en fragmentering av rettsvernsreglene generelt sett. Likevel må det påpekes at de faktiske forskjellene mellom typetilfellene tilsier at det ikke kan trekkes noen slutning om at det er grunnlag for en slik fragmentering ved spørsmålet om selvstendig rettsvernshevd.

Et annet eksempel som kan fremheves er ekstinksjonsadgangen i hjemmelskonflikter. Uttrykket «hjemmelskonflikt» benyttes i juridisk teori om tilfeller der en hjemmelshaver overfører en rettighet til avhender, som deretter overfører rettigheten til en tredjeperson.<sup>85</sup> Dersom tredjepersonen sin rett er i strid med hjemmelshavers rett, oppstår det en rettighetskonflikt. Tinglysningsloven § 27 første ledd slår fast at godtroerververe har adgang til å ekstingvere hjemmelshavers eventuelle innsigelser mot gyldigheten av overføringen til avhender. Ved kreditorbeslag har imidlertid ikke kreditorene adgang til å ekstingvere den opprinnelige hjemmelshaveren sin rett. Dekningsloven § 2-2 fastslår at kreditor ikke kan overføres større rett enn det som tilkommer skyldneren.<sup>86</sup> Ettersom kreditorenes beslagsrett ikke bygger på legitimasjonshensyn, vil ikke det forhold at avhender utad fremstår å ha rett kunne tillegges vekt.<sup>87</sup> Eksempelen illustrerer at tilfeller av godtroerverv og kreditorbeslag bygger på ulike

---

<sup>82</sup> Se lov 4. juni 1991 om ekteskap (ekteskapsloven) § 31 tredje ledd og Kjønsstad, *Husmorsameiet og rettsutviklingen*, 1984, s. 555.

<sup>83</sup> Rt. 1996 s. 918 (Landkreditt)

<sup>84</sup> Marthinussen (2019) s. 186.

<sup>85</sup> Lilleholt (2018) s. 29.

<sup>86</sup> Lov 8. juni 1984 nr. 59 om fordringshavernes dekningsrett (dekningsloven).

<sup>87</sup> Se bl.a. Rt. 1935 s. 981 (Bygland) og Marthinussen (2019) s. 29.

underliggende hensyn. De ulike underliggende hensynene har fått utslag i at det opereres med ulike regler for de to typetilfellene ved hjemmelskonflikter. Ettersom det både for husmorsameierrettigheter og ved hjemmelskonflikter opereres med fragmenterte regler, kan det tale for at koherenshensyn ikke alltid vil være avgjørende på området for den dynamiske tingsretten.

Videre er det grunn til å trekke frem de bakenforliggende hensynene som begrunner rettsvernsreglene overfor godtroerverv, herunder hensynet til legitimasjon og omsetningssikkerhet.<sup>88</sup> De nevnte hensynene bygger på en forståelse om at dersom rettighetshaver har reell mulighet til å kontrollere legitimasjonsforholdene, bør han også holdes ansvarlig dersom forholdene ikke er i orden.<sup>89</sup> Dette forholdet medfører økt omsetningssikkerhet ved at det fremstår tryggere for kjøper å erverve rettigheter i eiendommen uten å risikere å tape rettighetsposisjonen mot en som har en «skjult» rett. Registrering i grunnbøkene anses å være godt egnet til å ivareta legitimasjonshensyn.<sup>90</sup> Det kan vanskelig tenkes mer egnede alternative løsninger der avhender fremstår legitimert enn at han er oppført som rette eier i grunnbøkene.

Dette skiller seg fra begrunnelsen bak selvstendig rettsvernshevd overfor kreditorbeslag, der hevdstiden på 20 år i utgangspunktet reduserer risikoen for kreditorsvik betraktelig.<sup>91</sup> Det bærende hensynet for kreditorekstinksjon yter dermed i liten grad motstand mot en regel om selvstendig rettsvernshevd i disse typetilfellene. Dette til forskjell fra legitimasjonshensyn for godtroerververe, der hevdstiden i utgangspunktet ikke har særlig innvirkning på hvorvidt avhender fremstår rettslig legitimert etter grunnboken. Ønsket om å ivareta legitimasjonshensyn og omsetningssikkerhet taler for at det ikke er grunnlag for å operere med en regel om selvstendig rettsvernshevd for rettsvern overfor godtroerververe.

Et annet hensyn det er grunn til å trekke frem er rettstekniske hensyn. Tinglysingsinstituttet tar sikte på å fremme klarhet og være rettsteknisk enkelt ved at grunnboken uttømmende skal gi uttrykk for de gjeldende rettighetsforhold.<sup>92</sup> På den ene siden kan et absolutt krav om tinglysing for å oppnå rettsvern fremstå å harmonere godt med rettstekniske hensyn. Samtidig vil ikke nødvendigvis et unntak fra kravet om tinglysing for å oppnå rettsvern etter en regel om selvstendig rettsvernshevd svekke rettstekniske hensyn. Dette fordi en slik regel likevel ikke

---

<sup>88</sup> Se bl.a. Salvesen (2018) s. 217 og Falkanger/Falkanger (2022) s. 602.

<sup>89</sup> Marthinussen (2019) s. 81.

<sup>90</sup> Lilleholt (1996) s. 78.

<sup>91</sup> Marthinussen (2022) s. 155, med videre henvisning til Brækhus, *Omsetning og kreditt 3 og 4*, 1998, s. 46.

<sup>92</sup> Eriksen (2002) s. 174.



åpner for konkrete skjønsmessige vurderinger. For å oppnå rettsvern i slike tilfeller kreves det kun at hevdsvilkårene er innfridd, noe som vil være et bevismessig spørsmål.<sup>93</sup> I tillegg vil det kunne være retts teknisk heldig at det gjelder tilsvarende regler for selvstendig rettsvernshevd overfor kreditorbeslag og godtroerverv. Samlet sett taler derfor retts tekniske hensyn for å operere med en regel om selvstendig rettsvernshevd overfor godtroerververe.

Til slutt kan også hevdsinstituttets praktiske betydning sett i lys av en nyere samfunnsutvikling trekkes frem som et moment. Samfunnsutviklingen viser at hevd som ervervsgrunnlag har redusert betydning i dagens samfunn sammenlignet med tidspunktet tinglysingsloven ble vedtatt. Dette skyldes dels økt digitalisering, slik at eiendomsforholdene i dag er langt mer oversiktlige og ryddige.<sup>94</sup> En konsekvens av dette er at hevdsinstituttet nå spiller en begrenset rolle i det praktiske liv. Dette kan også være relevant for den rettslige vurderingen av læren om selvstendig rettsvernshevd. En regel om selvstendig rettsvernshevd må nødvendigvis utledes fra regelen i tinglysingsloven § 21 annet ledd annet punktum som fastslår at hevdserverv oppnår rettsvern uten tinglysing.<sup>95</sup> Dette er fordi begrunnelsen bak regelen bygger på et «fra det mer til det mindre»-synspunkt. Etersom unntaksbestemmelsen nå har begrenset praktisk betydning, taler det mot å ytterligere utvide unntaket til å også omfatte selvstendig rettsvernshevd. I relasjon til hensynet til forutberegnelighet, som generelt sett tillegges stor rettskildemessig vekt på formuerettens område, kan det anføres at det svekker forutberegnelighet å operere med en utvidelse av en regel som har begrenset praktisk betydning i samfunnet i dag. Hevdsinstituttets reduserte betydning i samfunnet taler derfor mot å operere med en regel om selvstendig rettsvernshevd overfor godtroerverv.

### **3.3 Konklusjon**

Som nevnt må utgangspunktet være at det skal gode grunner til for å fravike kravet om tinglysing og hensynet til grunnbokens troverdighet. Sammenholdt med at hensynet til legitimasjon og omsetningssikkerhet i mindre grad ivaretas ved en slik regel, taler dette tungtveiende mot å operere med en lære om selvstendig rettsvernshevd over godtroerververe.

---

<sup>93</sup> Det må påpekes at det i juridisk teori er omstridt hvorvidt hevdsvilkårene må være innfridd for at rettsvern kan oppnås ved selvstendig rettsvernshevd, se bl.a. Salvesen (2018) s. 225.

<sup>94</sup> Marthinussen (2019) s. 62, med videre henvisning til NOU 1982:17 s. 134.

<sup>95</sup> Berg (2021) s. 354.

Samtidig kan det fremheves at flertallets uttalelse i HR-2021-1773-A, sett i lys av koherenshensyn, taler for å operere med en lære om selvstendig rettsvernshevd overfor godtroende omsetningsserververe. Likevel har uttalelsen begrenset rettskildemessig vekt, slik at dette vanskelig kan anses å være tilstrekkelig grunnlag for å påvise en slik regel isolert sett. I tillegg opereres det med fragmenterte rettsvernsregler på andre områder, for eksempel ved husmorsameietilfellene og ved hjemmelskonflikter, som tilsier at koherenshensyn ikke kan tillegges avgjørende vekt. Sammenholdt kan ikke de overnevnte rettskildene anses å være vektige nok til å åpne for et ytterligere skår i grunnbokens troverdighet ved å operere med en lære om selvstendig rettsvernshevd overfor godtroerververe.

Som den forutgående drøftelsen viser, er løsningen usikker. Etter min mening taler imidlertid rettskildebildet i større grad mot å operere med en regel om selvstendig rettsvernshevd for å oppnå rettsvern overfor godtroerververe. Den videre drøftelsen må likevel foretas under en forutsetning om at det eksisterer en regel om selvstendig rettsvernshevd som grunnlag for å oppnå rettsvern overfor godtroende omsetningsserververe. Den interessante drøftelsen i det følgende knytter seg til rekkevidden av en regel om selvstendig rettsvernshevd, særlig i relasjon til om det er grunnlag for begrensninger av regelens rekkevidde.

## 4. Er det grunnlag for å begrense rekkevidden av læren om selvstendig rettsvernshevd ved en ulovfestet bortfallsregel?

### 4.1 Innledning

Spørsmålet om rekkevidden av en regel om selvstendig rettsvernshevd har blitt diskutert av en rekke forfattere i juridisk teori. Ulike teoretikere har presentert ulike innfallsvinkler til spørsmålet om rekkevidden av læren om selvstendig rettsvernshevd. Diskusjonen har både knyttet seg til spørsmålet om i hvilke konkrete typetilfeller rettsvern kan etableres ved selvstendig rettsvernshevd,<sup>96</sup> samt om det er grunnlag for en ulovfestet regel om bortfall av rettsvern etablert ved rettsvernshevd på bakgrunn av passivitetsbetraktninger.<sup>97</sup> Det kan imidlertid argumenteres for at teoretikerne i realiteten diskuterer to sider av samme sak. Det rådende synspunktet i teorien syntes å være at det ikke er grunnlag for at rettighetshaver skal være beskyttet av rettsvern oppnådd ved rettsvernshevd der det foreligger en oppfordring til å tinglyse ervervet. Med dette som utgangspunkt vil den videre redegjørelsen rette fokus mot spørsmålet om rettighetshaver i slike tilfeller skal være beskyttet av rettsvern ved selvstendig rettsvernshevd. Mer konkret skal det vurderes om det er grunnlag for at rettsvernet kan falle bort som følge av passivitet fra hevderens side.

I juridisk teori har spørsmålet om det er grunnlag for en ulovfestet regel om bortfall av rettsvern blitt vurdert både i relasjon til aksessorisk rettsvernshevd og selvstendig rettsvernshevd. Salvesen drøfter eksempelvis bortfall som følge av passivitet direkte i relasjon til aksessorisk rettsvernshevd.<sup>98</sup> Det kan likevel argumenteres for at de samme argumentene som taler for en bortfallsregel for aksessorisk rettsvernshevd også kan gjøres gjeldende for selvstendig rettsvernshevd. Begge situasjonene karakteriseres av at rettsvern oppnås på tross av manglende tinglysing. Spørsmålet om en bortfallsregel kan gjøres gjeldende både for aksessorisk og selvstendig rettsvernshevd, ettersom kjernen i spørsmålet er om det på et tidspunkt må kreves tinglysing av ervervet for at rettsvernet skal bestå. En slik forståelse underbygges av at regelen om selvstendig rettsvernshevd nødvendigvis må utledes fra regelen om aksessorisk

---

<sup>96</sup> Berg, *Rettsvernshevd*, 2003, s. 207-208.

<sup>97</sup> Eriksen (2002) s. 164-175, Salvesen (2021b) s. 217 og Marthinussen, *Ulovfestet ekstinksjon*, 2006, s. 19.

<sup>98</sup> Salvesen (2021b) s. 217.

rettsvernshevd i tinglysingsloven § 21 annet ledd annet punktum. Det fremstår derfor naturlig at en potensiell bortfallsregel vil ramme begge typetilfellene av rettsvernshevd. Selv om avhandlingens problemstilling avgrenser til å kun behandle regelen om selvstendig rettsvernshevd, vil det også være relevant å se hen til juridisk teori som omtaler spørsmålet i relasjon til aksessorisk rettsvernshevd.

## **4.2 Rettsvirkningene av at rettsvern oppnås ved selvstendig rettsvernshevd**

Rettsvirkningene av at rettsvern oppnås ved selvstendig rettsvernshevd er at rettighetshaver oppnår rettsvern på tross av at det aktuelle stiftelsesgrunnlaget for rettigheten ikke er tinglyst. I utgangspunktet vil rettighetshaveren dermed være beskyttet mot alle rettighetshavere med konkurrerende rettighetserverv etter rettsvernet er etablert.

Når det gjelder hvilke vilkår som oppstilles for at rettsvern kan etableres ved selvstendig rettsvernshevd, har flertallet i HR-2021-1773-A og utvalget til ny tinglysingslov lagt til grunn at de alminnelige hevdsvilkårene i hevdsloven må være innfridd, med unntak av kravet om god tro.<sup>99</sup> En slik forståelse har også blitt lagt til grunn av enkelte i juridisk teori i forkant av avgjørelsen.<sup>100</sup> Det er imidlertid uenighet i teorien om hevdslovens krav om rådighet over eiendommen i full hevdstid må være oppfylt for at rettsvern kan oppnås ved selvstendig rettsvernshevd.<sup>101</sup> Av hensyn til rammen av avhandlingen avgrenses det imidlertid mot å foreta en nærmere drøftelse av hvorvidt hevdsvilkårene må være innfridd for at regelen om selvstendig rettsvernshevd kommer til anvendelse. Den følgende drøftelsen vil rette fokus mot spørsmålet om det er grunnlag for begrensninger av rekkevidden av en regel om selvstendig rettsvernshevd.

## **4.3 Rettslig forankring for en ulovfestet lære om passivitet**

I dette avsnittet tas det sikte på å identifisere den rettslige forankringen for en ulovfestet lære om passivitet som et eventuelt grunnlag for bortfall av rettsvern oppnådd ved rettsvernshevd.

Verken tinglysingsloven eller hevdsloven gir særlige tolkningsbidrag til spørsmålet. Rettsvernsreglene i tinglysingsloven regulerer ikke uttrykkelig rettsvirkningene av passivitet

---

<sup>99</sup> HR-2021-1773-A avsn. 70 og NOU 1982:17 s. 192.

<sup>100</sup> Berg/Bråthen-Otterbech (2009) s. 278.

<sup>101</sup> Se bl.a. Salvesen (2018) s. 225 og Eriksen, *Et kritisk blikk på reglene om rettsvernshevd*, 2019, kapittel IV under overskriftene «Bruksvilkåret» og «Tidsvilkåret».

ved aksessorisk rettsvernshevd, og dermed heller ikke for selvstendig rettsvernshevd. Dette fremstår naturlig ettersom rettsvern etter tinglysingslovens system bygger på en forutsetning om en aktiv handling i form av tinglysing, som er ment å gi beskyttelse i all tid fremover.

Uttrykket passivitet benyttes i denne sammenheng som et begrep som betegner et potensielt rettslig grunnlag for bortfall av rettigheter.<sup>102</sup> Det rådende synspunktet i juridisk teori er at passivitet kan danne grunnlag for bortfall av de aller fleste rettighetsposisjoner på en rekke ulike rettsområder.<sup>103</sup> Nygaard fremhever imidlertid at det er vanskelig å formulere en allmenn rettstanke om en ulovfestet passivitetslære i norsk rett, ettersom innholdet og rekkevidden av en slik regel vil variere for ulike rettsområder og typetilfeller.<sup>104</sup> I teorien har det imidlertid blitt utviklet noen fellestrekk for innholdet av en ulovfestet passivitetsvurdering på tvers av rettsområdene.

Nygaard har tatt til orde for at bortfall som følge av en ulovfestet passivitetsregel kan være aktuelt der den passive har en oppfordring til å reagere. Det argumenteres for at hensynet til motpartens krav på avklaring etter en viss tid og hensynet til status quo vil tale for bortfall av rettigheten til den passive.<sup>105</sup> Ellers har det i juridisk teori blitt tatt til orde for at vurderingen av bortfall av rettigheter på bakgrunn av passivitet bygger på en samlet vurdering av om rettighetshaver skal lide rettstap. Sentralt i den samlede vurderingen er atferden til den passive part.<sup>106</sup> Oppsummeringsvis syntes den ulovfestede passivitetsregelen generelt sett å bygge på en skjønsmessig vurdering av om rettstap fremstår rimelig i det konkrete tilfellet. Et moment som har blitt fremhevet i teorien er hvorvidt den passive part har utvist klanderverdig passivitet.<sup>107</sup>

Spørsmålet om bortfall av rettsvern på bakgrunn av passivitet i relasjon til selvstendig rettsvernshevd har også blitt diskutert i juridisk teori. Flere teoretikere har stilt seg positive til å oppstille en ulovfestet bortfallsregel for utinglyst rettsvern.<sup>108</sup> I artikkelen til Eriksen tas det til orde for at det i relasjon til rettsvernshevd bør oppstilles en ulovfestet bortfallsregel som bygger på passivitetsbetraktninger.<sup>109</sup> Det tas imidlertid ikke direkte stilling til om det foreligger rettskildemessig grunnlag for å oppstille en slik bortfallsregel etter gjeldende rett. Eriksen

---

<sup>102</sup> Nygaard (2004) s. 276.

<sup>103</sup> Se bl.a. Lund, *Passivitet*, 2017, s. 21 og Skag, *Adgangen til å supplere foreldelsesloven med ulovfestede passivitetsregler*, 2011, s. 526.

<sup>104</sup> Nygaard (2004), s. 276.

<sup>105</sup> Nygaard (2004), s. 303.

<sup>106</sup> Se Lund (2017) s. 272-275, med videre henvisninger på s. 272.

<sup>107</sup> Krüger, *Pengekrav*, 2. utgave, 1984, s. 422-423.

<sup>108</sup> Eriksen (2002) s. 174, Marthinussen (2006) s. 19 og Salvesen (2021b) s. 219.

<sup>109</sup> Eriksen (2002) s. 175.

syntes å holde det åpent om Høyesteretts avgjørelse i Rt. 1974 s. 710 kan danne tilstrekkelig rettskildemessig grunnlag for en bortfallsregel. Alternativt vises det til at det må være opp til lovgiver selv å lovfeste en slik begrensning av rettsvernshevd.<sup>110</sup>

Videre har Salvesen tatt til orde for at hensynene bak tinglysingslovens regler kan danne grunnlag for en ulovfestet passivitetsregel for rettsvernshevd.<sup>111</sup> Det vises særlig til at den som har kunnskap om hevdservervet, men likevel med viten og vilje unnlater å tinglyse, bevisst bidrar til et skår i grunnbokens troverdighet. Det argumenteres derfor for at vedkommende må tape rett overfor konkurrerende tredjemenn i slike tilfeller.<sup>112</sup> Samlet sett indikerer juridisk teori at det holdes åpent for en regel om bortfall av rettsvern for utinglyste rettigheter der rettsvernet bygger på selvstendig rettsvernshevd.

Særlig interessant i relasjon til rettsvernshevd er imidlertid at spørsmålet om en ulovfestet bortfallsregel syntes å åpne for en skjønnsmessig vurdering der resultatets rimelighet kan vektlegges ved vurderingen. På området for den dynamiske tingsretten skal rimelighetshensyn i utgangspunktet tillegges begrenset rettskildemessig vekt.<sup>113</sup> Dette kan tale for at det bør utvises varsomhet med å oppstille en regel om bortfall av rettsvern på bakgrunn av passivitet ved selvstendig rettsvernshevd.

Videre kan det argumenteres for at en slik skjønnsmessig vurdering i mindre grad vil være egnet til å ivareta forutberegnelighetshensyn. Hensynet til forutberegnelighet er ansett som et viktig hensyn på formuerettens område. En av årsakene til dette er at det på området kan være tale om transaksjoner med store økonomiske verdier.<sup>114</sup> Dette gjør seg også gjeldende for rettigheter i fast eiendom. En regel om bortfall av rettsvern som baserer seg på en skjønnsmessig helhetsvurdering kan fremstå uforutsigbar for de involverte partene. Hensynet til forutberegnelighet taler dermed mot å operere med en regel om bortfall av rettsvernet i slike tilfeller.

Oppsummeringsvis syntes juridisk teori å åpne for å drøfte en ulovfestet regel om bortfall på bakgrunn av passivitetsbetraktninger. Samtidig taler det metodiske utgangspunktet for rettsvernsreglene, sammenholdt med forutberegnelighetshensyn, for å utvise forsiktighet med å operere med en ulovfestet bortfallsregel.

---

<sup>110</sup> Eriksen (2002) s. 175.

<sup>111</sup> Salvesen (2021b) s. 219.

<sup>112</sup> Salvesen (2021b) s. 219.

<sup>113</sup> Se underkapittel 1.2.

<sup>114</sup> Se bl.a. Falkanger/Falkanger (2022) s. 34 og Marthinussen (2019) s. 48.

### 4.3.1 Nærmere om Rt. 1974 s. 710

Saken gjaldt en tvist om statens forkjøpsrett. A hadde kjøpt et småbruk, og tinglyste skjøte i forbindelse med kjøpet. Senere ble eiendommen påheftet en pantobligasjon av A. Omtrent en måned senere traff fylkeslandbruksstyret vedtak om forkjøp. Det var ikke omtvistet at statens forkjøpsrett var en lovbestemt rett som i utgangspunktet var unntatt kravet om tinglysing for å oppnå rettsvern. Spørsmålet Høyesterett tok stilling til var om staten på et tidspunkt etter forkjøpsretten var gjort gjeldende, måtte gå til tinglysing av forkjøpsvedtaket for å fremdeles ha rettsvern. Ved vurderingen av spørsmålet uttalte Høyesterett:

*«Spørsmålet er om dette vern varer for en mer ubestemt tid eller om rettighetshaveren på ett eller annet tidspunkt må gå til tinglysing for å bevare rettsvernet. Det er klart at ordlyden i § 21 annet ledd ikke gir noen tidsbegrensning, men de lovbestemte panteretter og andre lovbestemte rettigheter som regelen omfatter, synes alle å være av den karakter at de skal avvikles i løpet av forholdsvis kort tid. Normalt vil også statens forkjøpsrett etter jordloven være kortvarig».*<sup>115</sup>

Retten ga uttrykk for at det må foretas en avveining mellom jordlovens formål og grunnbokens troverdighet. Det fremheves av retten at den ikke ønsker å ta et bestemt standpunkt til spørsmålet om det bør stilles krav til at det offentlige skal sørge for tinglysing uten unødig opphold etter at et forvaltningsvedtak er truffet. Likevel konkluderes det med at staten «[...] senest da den gikk til søksmål i august 1964, [måtte] ha foretatt tinglysing eller på annen måte sikret seg mot hjemmelshaverens disposisjoner».<sup>116</sup> Retten anså dermed rettsvernet som bortfalt på bakgrunn av at staten ikke hadde tinglyst rettigheten før eller samtidig som den gikk til søksmål. Rettens begrunnelse indikerer at konklusjonen har bygget på en bortfallsregel basert på passivitetsbetraktninger.

Først kan det stilles spørsmål ved om avgjørelsen sin prejudikatsverdi må begrenses til å kun gjelde situasjoner der staten er rettighetspretendent.<sup>117</sup> I den konkrete saken var det staten som opptrådte som rettighetspretendent. De lovfestede rettighetene som er unntatt tinglyskravet begrenses imidlertid ikke til slike situasjoner. Dette må sammenholdes med at Høyesterett i to

---

<sup>115</sup> Rt. 1974 s. 710 s. 714.

<sup>116</sup> Rt. 1974 s. 710, s. 714-715.

<sup>117</sup> Salvesen (2021b) s. 219.

senere avgjørelser viser til avgjørelsen i saker der rettighetspretendenten ikke er staten.<sup>118</sup> Det konkluderes derfor med at avgjørelsens prejudikatsverdi ikke kan begrenses til å gjelde situasjoner der staten er rettighetspretendent.

Neste spørsmål som kan reises er om avgjørelsen, som direkte gjaldt en forkjøpsrettighet unntatt fra tinglysingskravet, har overføringsverdi for tilfeller der rettsvernet bygger på selvstendig rettsvernshevd. I løpet av de siste årene har det vært fremmet ulike synspunkter i teorien vedrørende overføringsverdien av avgjørelsen. På den ene siden har Eriksen tatt til orde for at avgjørelsen er egnet til å danne grunnlaget for en bredere vurdering av hensynene bak unntakene fra tinglysingskravet i relasjon til bortfall av rettigheter.<sup>119</sup> I tillegg har det blitt argumentert for at avgjørelsen har likhetstrekk med typetilfellet vi står overfor. Dette fordi partsstillingen i saken anses å være lik som ved selvstendig rettsvernshevd, i tillegg til at rettens argumentasjon gir uttrykk for synspunkter som vil være relevant for rekkevidden av unntak fra tinglysingskravet mer generelt.<sup>120</sup>

Salvesen har imidlertid argumentert for at hevdede rettigheter og lovfestede forkjøpsrettigheter er av ulik karakter. Dette fordi forkjøpsretten karakteriseres som å gå fra latent til reell i det den aktualiseres.<sup>121</sup> I nyere tid har Salvesen igjen omtalt bortfall av hevdede rettigheter ved passivitet. Ut ifra sammenhengen syntes han å i større grad stille seg positiv til spørsmålet om overføringsverdien av avgjørelsen. I den forbindelse skriver Salvesen at «hensynene bak tinglysingslovens regler kan tale for at rettsvernet for hevdede rettigheter kan bortfalle ved passivitet».<sup>122</sup>

Det kan likevel være hensiktsmessig å foreta en nærmere undersøkelse av avgjørelsens overføringsverdi for tilfeller av selvstendig rettsvernshevd. Synspunktet som ble fremhevet av Salvesen syntes å bygge på en forståelse om at forkjøpsretten kun har rettsvern så lenge den fremdeles er latent, altså såfremt den ikke har endret karakter. Salvesen har et poeng i den forstand at forkjøpsretten endrer karakter i det øyeblikket den aktualiseres, slik at det kan fremstå naturlig å kreve tinglysing av rettigheten i øyeblikket den endrer karakter. I tillegg forutsetter forkjøpsrettigheter en aktivitetsplikt ved at det oppstilles en frist for å benytte seg av

---

<sup>118</sup> HR-2017-33-A og HR-2021-1773-A.

<sup>119</sup> Eriksen (2002) s. 172.

<sup>120</sup> Eriksen (2002) s. 172.

<sup>121</sup> Salvesen (2018) s. 215.

<sup>122</sup> Salvesen (2021b) s. 219.



rettigheten. I den sammenheng fattes et forkjøpsvedtak.<sup>123</sup> Forkjøpsvedtaket utgjør et nytt stiftelsesgrunnlag som det kan være naturlig å kreve tinglysning for.

For rettsvern som erverves ved selvstendig rettsvernshevd er det en forutsetning at rettighetservervet bygger på et annet stiftelsesgrunnlag enn hevd, typisk en gyldig avtale. Det fremstår ikke like treffende å omtale en slik rettighet som at den endrer karakter, ettersom stiftelsesgrunnlaget fremdeles bygger på avtalen etter rettsvern er oppnådd. Det er rettsvernet som eventuelt erverves ved hevd. Det er derfor ikke like treffende å omtale den opprinnelige rettigheten som å gå fra latent til reell. De nevnte ulikhetene mellom forkjøpsrettigheter og rettsvernshevd kan tale for at avgjørelsen kan ha begrenset overføringsverdi for tilfeller av rettsvernshevd.

Det kan rettes noen innvendinger mot å legge en slik forståelse til grunn. Først kan det fremheves at uavhengig av om de to typetilfellene er ulike, er et fellestrekk at det likevel er tale om unntak fra kravet om tinglysning for å oppnå rettsvern. Dersom avgjørelsen kan tolkes som å gi uttrykk for generelle betraktninger om avveiningen av hensynene bak unntakene, kan gode grunner tale for at avgjørelsen likevel må anses å ha en viss overføringsverdi. Det kan imidlertid hevdes at overføringsverdien må begrenses noe på bakgrunn av ulikheter i faktum i saken og det aktuelle typetilfellet som her diskuteres.

Et ytterligere moment er at de bærende hensynene bak unntaket fra kravet om tinglysning for rettsvernshevd er å ivareta hevdsinstituttets betydning, samt ønsket om å bevare en etablert tilstand.<sup>124</sup> Dette til forskjell fra de lovbestemte rettighetene, der begrunnelsen bygger på at omsetningsserververen må regne med at slike rettighetsposisjoner kan hefte på eiendommen.<sup>125</sup> Ansvar for å undersøke slike heftelser ligger derfor på omsetningsserververen fremfor den opprinnelige eieren.<sup>126</sup> Dermed er det ulike hensyn som må avveies ved vurderingen av bortfall av lovbestemte rettigheter sammenlignet med rettsvernshevd. Dette kan likevel ikke være avgjørende. Rettens argumentasjon kan tas til inntekt for en generell oppfatning om at en ulovfestet bortfallsregel bygger på en avveining av de aktuelle hensyn som gjør seg gjeldende holdt opp mot hensynet til grunnbokens troverdighet.

Det kan påpekes at det ikke er gitt at Høyesterett har tatt sikte på å skape et prejudikat som åpner for bortfall av rettsvern på generelt grunnlag. En slik forståelse kan underbygges av at

---

<sup>123</sup> Rt. 1974 s. 710 s. 714.

<sup>124</sup> Ot.prp.nr.9 (1935) s. 37 og Eriksen (2002) s. 165.

<sup>125</sup> Berg/Bråthen-Otterbech (2009) s. 265.

<sup>126</sup> Berg/Bråthen Otterbech (2009) s. 266.

retten presiserer at den ikke ønsker å ta stilling til hvilke generelle krav som må stilles til når det offentlige må sørge for tinglysning etter at et forvaltningsvedtak er truffet.<sup>127</sup> Dette kan tale for å utvise forsiktighet med å tillegge avgjørelsen for stor vekt ved vurderingen av spørsmålet.

Likevel kan det påpekes at Høyesterett i to senere avgjørelser har vist til den aktuelle saken som et moment ved vurderingen av selvstendig rettsvernshevd.<sup>128</sup> Dette taler for at Høyesterett anser avgjørelsen som å ha en viss overføringsverdi for spørsmål tilknyttet selvstendig rettsvernshevd.

Oppsummeringsvis må det være avgjørende at Høyesterett i saken gir uttrykk for at det må foretas en bredere hensynsbasert vurdering ved spørsmålet om bortfall av utinglyst rettsvern, samt at Høyesterett har vist til avgjørelsen i to senere avgjørelser i relasjon til spørsmålet om selvstendig rettsvernshevd. Dette tilsier at avgjørelsen må ha overføringsverdi for vurderingen av bortfall av rettigheter ved passivitet også i relasjon til selvstendig rettsvernshevd. Samlet sett kan det hentes fra avgjørelsen at en eventuell vurdering av passivitet må bero på en vurdering av hvor langt hensynene bak unntaksregelen rekker.

#### **4.3.2 Nærmere om HR-2017-33-A**

Avgjørelsen i HR-2017-33-A gjaldt spørsmålet om hvorvidt en eiendomsoverføring som ikke hadde blitt tinglyst likevel hadde oppnådd rettsvern ved konkurs. Som et ledd i vurderingen vurderte retten hvorvidt det var grunnlag for å oppnå rettsvern ved læren om selvstendig rettsvernshevd. En enstemmig Høyesterett konkluderte med at det ikke var grunnlag for å oppnå rettsvern ved selvstendig rettsvernshevd i saken. Særlig interessant i denne sammenheng er at retten trekker frem avgjørelsen i Rt. 1974 s. 710 som et moment for å begrunne konklusjonen. I den forbindelse uttaler retten at den «[...] oppfatter Høyesteretts praksis slik at tinglysningslovens regler om rettsvern uten tinglysning ikke gis en videre rekkevidde enn hensynene bak unntaksreglene tilsier».<sup>129</sup>

I teorien har Salvesen tatt til orde for at avgjørelsen kan «[...] tenkes å bygge på en tanke om at unntak fra tinglysningskravet ikke bør komme til anvendelse dersom erverver bevisst holder et skår i grunnboken åpen».<sup>130</sup> På bakgrunn av dette argumenterer Salvesen for at uttalelsen i

---

<sup>127</sup> Se Rt. 1974 s. 710 s. 714-715.

<sup>128</sup> HR-2017-33-A avsn. 62 og HR-2021-1773-A avsn. 72.

<sup>129</sup> HR-2017-33-A avsn. 62.

<sup>130</sup> Salvesen (2021b) s. 220.

avgjørelsen også kan være av betydning ved spørsmålet om bortfall av rettsvern på bakgrunn av passivitetsbetraktninger. En slik forståelse kan fremstå naturlig, ettersom avgjørelsen i Rt. 1974 s. 710 gjaldt bortfall av rettsvern som følge av passivitet.

Det må understrekes at Høyesterett ikke direkte tok stilling til spørsmålet om bortfall av rettsvern som følge av passivitet i saken. Dette kan tilsi at avgjørelsen må tillegges begrenset vekt ved vurderingen av spørsmålet. Samtidig indikerer uttalelsen til Høyesterett at rettens vurdering av passivitet i Rt. 1974 s. 710, som syntes å bygge på en bredere vurdering av hensynene bak tinglysingsunntaket, generelt sett er et synspunkt som kan vektlegges ved fastleggelsen av rekkevidden av reglene om rettsvernshevd. Selv om Høyesteretts argumentasjon knytter seg til spørsmålet om det foreligger et krav om tinglysing, kan dette tale for at argumentasjonen også er relevant ved vurderingen av en potensiell ulovfestet bortfallsregel basert på passivitetsbetraktninger ved manglende tinglysing. Samlet sett kan avgjørelsen tas til inntekt for at en bredere vurdering av om hensynene bak unntaket fra tinglysingskravet gjør seg gjeldende også kan være av betydning for vårt spørsmål. Samtidig må det utvises forsiktighet med å tillegge avgjørelsen for stor rettskildemessig vekt, idet Høyesterett ikke direkte vurderte spørsmålet om passivitet i avgjørelsen.

### **4.3.3 Nærmere om HR-2021-1773-A**

Høyesterett uttalte seg også om rekkevidden av en regel om selvstendig rettsvernshevd i HR-2021-1773-A.<sup>131</sup> Flertallet innleder med å presisere at tinglysingsloven § 20 regulerer rettsvirkningene av rettighetskollisjoner. Det fremheves i den forbindelse at hensynene bak regelsettene for henholdsvis kreditorbeslag og godtroerverv er ulike.<sup>132</sup> Flertallet uttaler at den ikke finner grunn til å vurdere rekkevidden av en regel om selvstendig rettsvernshevd overfor godtroende omsetningsserverver. Flertallet viser likevel til avgjørelsen i Rt. 1974 s. 710 og uttaler videre at «[...] 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 til å tinglyse, lar være å tinglyse».<sup>133</sup>

Særlig interessant i denne sammenheng er flertallets uttalelse om at rettsvern kan falle bort i situasjoner der hevderen har «[...] fått dom for sin rett eller på annen måte har hatt mulighet for

---

<sup>131</sup> For en nærmere redegjørelse av saksforholdet, se punkt 3.2.

<sup>132</sup> HR-2021-1773-A avsn. 71.

<sup>133</sup> HR-2021-1773-A avsn. 72.

å tinglyse, [men] lar være å tinglyse». Uttalelsen kan tas til inntekt for at det kan være grunnlag for å operere med en bortfallsregel på bakgrunn av passivitetsbetraktninger. Samtidig bærer ikke avsnittet preg av en nyansert vurdering av hvilke potensielle komplikasjoner en slik bortfallsregel vil kunne ha, samt hvilke aktuelle hensyn som må avveies ved vurderingen. Det forhold at uttalelsen fremstår kort begrunnet er naturlig idet den må anses som et obiter dictum. Som nevnt, kan likevel obiter dictum-uttalelsen ha relevans ved den rettslige argumentasjonen. Generelt sett syntes imidlertid flertallet å bygge på et synspunkt om at rettsvernet kan bortfalle som følge av passivitet i enkelte situasjoner.

#### **4.3.4 Sammenfatning av rettspraksis**

Samlet sett kan det rettes innvendinger mot overføringsverdien av de tre avgjørelsene. Når det gjelder avgjørelsen i Rt. 1974 s. 710 kan det pekes på flere forskjeller i saksforholdet til avgjørelsen sammenlignet med tilfeller av selvstendig rettsvernshevd. Videre er det et poeng at Høyesterett i HR-2017-33-A ikke direkte tar stilling til spørsmålet om passivitet. Rettens argumentasjon fremstår dermed som et støtteargument som kan tillegges noe vekt ved vurderingen. Når det gjelder avgjørelsen i HR-2021-1773-A fremstår begrunnelsen til flertallet kortfattet, i tillegg til at det mangler en nærmere redegjørelse av det rettslige grunnlaget for en eventuell ulovfestet bortfallsregel.

Lest i sammenheng indikerer likevel de nevnte avgjørelsene at det er grunnlag for å drøfte bortfall av rettsvern ved rettsvernshevd på bakgrunn av passivitetsbetraktninger. Ettersom det ikke kan påvises et tydelig prejudikat vedrørende spørsmålet må det foretas en bredere vurdering basert på juridisk teori og de øvrige reelle hensyn for å avklare om det er grunnlag for å operere med en slik regel.

#### **4.4 Juridisk teori**

Som nevnt, har spørsmålet om rekkevidden av læren om selvstendig rettsvernshevd blitt behandlet av en rekke forfattere i juridisk teori. I artikkelen til Eriksen tas det til orde for at det for rettsvern oppnådd ved rettsvernshevd bør oppstilles en ulovfestet bortfallsregel som bygger på passivitetsbetraktninger.<sup>134</sup> Etter sammenhengen syntes Eriksen å bygge på en

---

<sup>134</sup> Eriksen (2002) s. 170 flg.

passivitetsvurdering som knytter seg til situasjonen der rettsvernet allerede er hevdet, og spørsmålet er om det utinglyste rettsvernet skal bestå i all tid fremover.

Marthinussen argumenterer for å operere med en regel der hevderen kan risikere å få sin hevdede rettighet ekstingvert dersom han har fått kunnskap om at rettigheten ikke har blitt tinglyst.<sup>135</sup> Synspunktet syntes å bygge på en forutsetning om at rettsvern allerede er etablert ved rettsvernshevd, og at det må være grunnlag for bortfall basert på passivitetsbetraktninger etter en hensynsbasert vurdering. Marthinussen drøfter spørsmålet om bortfall av rettsvern direkte i relasjon til aksessorisk rettsvernshevd, men tilsvarende betraktninger kan også gjøres gjeldende for rettsvern etablert ved selvstendig rettsvernshevd.

En tilsvarende tilnærming fremgår av Salvesen sin nyeste behandling av spørsmålet. Salvesen tar utgangspunkt i Eriksen sin fremstilling og argumenterer i den forbindelse for en regel om bortfall av hevdet rettsvern der hevderen utviser klanderverdig passivitet.<sup>136</sup> Salvesen er ikke klar i sin konklusjon, men tar til orde for at det ikke kan utelukkes at en bortfallsregel kan gjelde i slike situasjoner. Synspunktet må sammenholdes med Salvesen sin tidligere fremstilling publisert i 2018.<sup>137</sup> I sistnevnte artikkel tas det til orde for at rekkevidden av en regel om selvstendig rettsvernshevd må begrenses til tilfellene der rette eier ikke kan klandres for manglende tinglysing. Selv om drøftelsen syntes å knytte seg til spørsmålet om rettsvern overhodet kan etableres i slike tilfeller, vil argumentasjonen være tilnærmet lik som for spørsmålet om en regel om bortfall etter rettsvernet er etablert. Dette fordi de to tilnærmingene tar utgangspunkt i et felles vurderingstema i form av hvorvidt hensynene bak unntaket fra tinglysningskravet gjør seg gjeldende.

Berg har på sin side tatt til orde for at utgangspunktet er at tinglige rettigheter ikke faller bort som følge av passivitet, slik at det ikke er grunnlag for at rettsvernet kan falle bort på dette grunnlaget.<sup>138</sup> Til dette kan det innvendes at det må sondres mellom det opprinnelige rettighetservervet og det etterfølgende rettsvernet som blir etablert for å verne mot ekstinksjon av rettighetservervet. Rettsvern som sådan kan vanskelig anses en tinglig rettighet.<sup>139</sup> Dette taler for at Berg sitt synspunkt på dette punkt må tillegges begrenset vekt ved vurderingen. Berg har likevel publisert en artikkel der den materielle rekkevidden av læren om selvstendig rettsvernshevd drøftes nærmere. Ettersom han allerede har konkludert med at det ikke er

---

<sup>135</sup> Marthinussen (2006) s. 19.

<sup>136</sup> Salvesen (2021b) s. 217.

<sup>137</sup> Salvesen (2018) s. 218-219.

<sup>138</sup> Berg (2003) s. 208.

<sup>139</sup> Slik også Salvesen (2021b) s. 220.

grunnlag for bortfall av rettsvernet på bakgrunn av passivitet, benyttes det en annen tilnærming for å drøfte rekkevidden av læren.

Berg har omtalt fire typetilfeller der det argumenteres for at det ikke bør være adgang til å oppnå rettsvern uten tinglysing.<sup>140</sup> De fire situasjonene kan skisseres slik: (i) der hevder har fått dom for sitt hevdserverv, (ii) der hevdservervet blir godtatt av den rette eieren, (iii) der hevder har dokumentasjonen i orden, men hevd reparerer en mangelfull overdragelse, og (iv) der tinglysing er forsømt, men rettes opp ved hevden. Et fellestrekk for de fire situasjonene er et synspunkt om at rettsvern ikke bør etableres ved rettsvernshevd i situasjonene der det foreligger en form for oppfordring til å tinglyse for rettighetshaver, men der tinglysing likevel unnlates. En slik tilnærming har store likheter med synspunktene fremholdt av Eriksen, Salvesen og Marthinussen, der det tas til orde for at rettighetshaver kan risikere bortfall av rettsvernet som en konsekvens av passiv atferd.

Det kan argumenteres for at de to tilnærmingene illustrerer to sider av samme sak. I realiteten foretas det en vurdering av hva som må være konsekvensene av at rettighetshaveren har en oppfordring til å tinglyse ervervet, men likevel forholder seg passiv. At de nevnte teoretikerne i realiteten diskuterer det samme underliggende spørsmålet kan underbygges av at Berg erkjenner at han «ikkje [kan] sjå grunnar til at bortfall av rettsvern ved passivitet bør handsamast annleis enn spørsmålet om å krevja tinglysing».<sup>141</sup> Hvorvidt spørsmålet formuleres som om konkurrerende rettighetshaver skal ha adgang til å ekstingvere i slike tilfeller, eller om rettighetshaveren i all tid fremover skal være beskyttet av rettsvernet overfor konkurrerende rettighetshaver kan anses en smakssak. Resultatet er uansett det samme; synspunktet i teorien er at rettighetshaver ikke bør være vernet av rettsvernet dersom vedkommende har en oppfordring til å tinglyse, men likevel unnlater tinglysing. Basert på en slik forståelse vil det sentrale spørsmålet være om rettighetshavers beskyttelse av rettsvern etablert ved læren om selvstendig rettsvernshevd kan begrenses. I den videre drøftelsen vil dette vurderes med utgangspunkt i spørsmålet om det er grunnlag for en ulovfestet bortfallsregel som følge av passivitetsbetraktninger.

---

<sup>140</sup> Berg (2003) s. 208.

<sup>141</sup> Berg (2003) s. 208.

## **4.5 Særskilt om bortfall av rettsvern der hevderen har fått dom for sin rett eller på annen måte har hatt mulighet til å tinglyse, men likevel unnlater tinglysing**

Under dette delkapittelet vil spørsmålet om bortfall av rettsvern vurderes med utgangspunkt i de to situasjonene skissert av flertallet i HR-2021-1773-A. Det første typetilfellet som omtales av flertallet er der hevderen har fått dom for sin rett, men likevel unnlater tinglysing av rettighetservervet.<sup>142</sup> Et eksempel på en slik situasjon kan være tilfeller der det er omtvistet om det foreligger en gyldig avtale til grunn for ervervet. I denne situasjonen vil hevderen på et tidspunkt ha mottatt dom som fastslår at det foreligger en gyldig avtale for rettighetservervet. Dersom vedkommende mottar dommen etter å ha vært rette eier av eiendommen i full hevdstid, samt får kunnskap om dommen, oppstår spørsmålet om vedkommende fremdeles vil være beskyttet av rettsvernet oppnådd ved selvstendig rettsvernshevd. Alternativt kan det drøftes om rettsvernet må falle bort som følge av en ulovfestet bortfallsregel dersom hevderen ikke tinglyser ervervet i etterkant av at han får kunnskap om dommen.

Det andre typetilfellet flertallet omtaler er der hevderen har hatt mulighet til å tinglyse, men likevel unnlater tinglysing.<sup>143</sup> Flertallets formulering er vag, og det foretas ingen nærmere presiseringer av hvilke situasjoner det tas sikte på å omfatte. Et eksempel på tilfeller regelen kan tenkes å omfatte er der hevderen får positiv kunnskap om at den aktuelle rettigheten ikke er tinglyst, men likevel unnlater å tinglyse i etterkant. Marthinussen har i tiden før kjennelsen ble avsagt tatt til orde for at hevderen bør tinglyse sitt erverv dersom han får kunnskap om at den hevdede retten ikke er tinglyst. Dette begrunnes i at en godtroende tredjeperson må anses å være mer beskyttelsesverdig enn hevderen i slike tilfeller.<sup>144</sup>

Basert på rettskildebildet skissert under delkapittel 4.3 vil vurderingen av bortfall på bakgrunn av en ulovfestet passivitetsregel bero på en konkret vurdering av om rettighetshaver skal lide rettstap. Momenter i vurderingen er den passives atferd og om vedkommende har hatt en oppfordring til å reagere. Mer konkret knytter vurderingstemaet seg til om den passive kunne

---

<sup>142</sup> HR-2021-1773-A avsn. 72.

<sup>143</sup> HR-2021-1773-A avsn. 72.

<sup>144</sup> Marthinussen (2006) s. 19.

og burde tinglyst ervervet.<sup>145</sup> Basert på høyesterettspraksis er et sentralt moment om hensynene bak unntaket fra tinglysingskravet fremdeles gjør seg gjeldende i den aktuelle situasjonen.<sup>146</sup>

Den generelle passivitetvurderingen bygger på en konkret vurdering der spørsmålet om det foreligger en oppfordring til å reagere utgjør et sentralt moment. I situasjoner der hevderen har fått dom for sin rett kan det anføres at en dom vil være et forhold hevderen klart vil være bevisst over. En forutsetning må imidlertid være at vedkommende har fått kunnskap om dommen. Dersom hevderen har kunnskap om dommen vil det kunne anses som en oppfordring for hevderen til å reagere i form av å tinglyse ervervet. Dette må sammenholdes med at det også er praktisk mulig å tinglyse en dom. Samlet sett tilsier dette at hevderen i et slikt tilfelle normalt både kunne og burde ha tinglyst dokumentet.

Det kan også argumenteres for at hevderen alltid vil ha en oppfordring til å tinglyse i situasjonen der han har hatt mulighet til å tinglyse og likevel unnlater tinglysing. Forutsatt at hevderen har kunnskap om at han har mulighet til å tinglyse rettighetservervet for å oppnå rettsvern, taler dette tungtveiende for at det foreligger en oppfordring til å tinglyse i en slik situasjon.

Samlet sett kan det argumenteres for at hevderen har en oppfordring til å tinglyse både i situasjonen der han har fått dom for sin rett og der han har hatt mulighet til å tinglyse og har kunnskap om dette. Sett i lys av at spørsmålet om den passive har en oppfordring til å tinglyse er et relevant moment i vurderingen, taler dette for å operere med en bortfallsregel som bygger på passivitet for de to typetilfellene.

Videre tilsier høyesterettspraksis at et sentralt moment i vurderingen er om hensynene bak hevdsunntaket fortsatt gjør seg gjeldende, slik at hevderen fremdeles bør beskyttes av rettsvernet.<sup>147</sup> Unntaket fra tinglysingskravet for aksessorisk rettsvernshevd begrunnes delvis i hensynet til tiden som har gått mens hevderen har innrettet seg om at han er rette eier av eiendommen. Et annet sentralt hensyn er ønsket om å ivareta hevdsinstituttets betydning i samfunnet.<sup>148</sup> For selvstendig rettsvernshevd stiller dette seg imidlertid noe annerledes. Begrunnelsen for selvstendig rettsvernshevd bygger på et «fra det mer til det mindre»-synspunkt, slik at en som har et gyldig dokument som gir uttrykk for sin rettighetsposisjon ikke skal stilles svakere enn en som ikke har gyldig dokument.

---

<sup>145</sup> Nygaard (2004) s. 276 og Eriksen (2002) s. 170.

<sup>146</sup> Se Rt. 1974 s. 710, HR-2017-33-A og HR-2021-1773-A.

<sup>147</sup> Se Rt. 1974 s. 710, HR-2017-33-A og HR-2021-1773-A.

<sup>148</sup> Eriksen (2002) s. 165 og Falkanger (2000) s. 283.



Sentralt i denne sammenheng er særlig hensynet til å beskytte en etablert tilstand.<sup>149</sup> Dette må anses et relevant bakenforliggende hensyn for læren om selvstendig rettsvernshevd, idet det oppstilles et krav om at eieren må ha vært rette eier av eiendommen i full hevdstid. Hensynet til å beskytte en tilstand som er etablert over tid vil fremdeles gjøre seg gjeldende i tidsrommet etter hevderen har fått dom for ervervet sitt. Dette gjelder tilsvarende for tilfellet der hevderen har hatt mulighet til å tinglyse. Isolert sett tilsier dette at hensynene bak unntaket fremdeles gjør seg gjeldende. Momentet taler for at det ikke er grunnlag for en bortfallsregel på bakgrunn av passivitet for de to typetilfellene.

Videre kan grunnbokens troverdighet trekkes inn som et moment. Et krav om at tinglysing må foretas på et tidspunkt etter rettsvern er oppnådd vil bidra til å ivareta målsettingen om at grunnboken skal gi uttømmende og riktige opplysninger om rettighetsposisjoner.<sup>150</sup> Dette kan igjen bidra til at legitimasjonsforhold og omsetningshensyn i større grad ivaretas på sikt. Grunnbokens troverdighet taler dermed for en ulovfestet bortfallsregel. I samme retning trekker det at tinglysingslovens klare utgangspunkt er at det kreves tinglysing for å oppnå rettsvern for rettighetserverv. Et krav om tinglysing på et tidspunkt etter rettsvern er etablert vil være i tråd med lovgiverviljen for rettigheter i fast eiendom generelt sett. Dette taler ytterligere for en bortfallsregel.

Videre har det i teorien blitt fremhevet at retts tekniske hensyn taler for en bortfallsregel. Dette begrunnes i at det er retts teknisk gunstig med en tilsvarende løsning av bortfallsspørsmålet for rettigheter med utinglyst rettsvern basert på hevd som for unntaket for lovbestemte rettigheter.<sup>151</sup> Et slikt synspunkt kan underbygges av at Høyesterett allerede har slått fast at rettsvern for lovbestemte rettigheter som går fra å være latente til reelle faller bort dersom tinglysing unnlates.<sup>152</sup> I forlengelsen av dette kan også hensynet til koherens og indre sammenheng i regelverket tale for å operere med tilsvarende bortfallsregler. Samlet sett taler dermed retts tekniske hensyn sammenholdt med koherenshensyn for en ulovfestet bortfallsregel.

Til slutt kan det påpekes at det er fullt lovlig for rettighetshaver å unnlate tinglysing. I teorien har det også blitt fremhevet som et poeng at unnlattelse heller ikke er uetisk i seg selv.<sup>153</sup> Med andre ord kan en unnlattelse anses som en risiko rettighetshaver velger å ta, ved å risikere å ikke være beskyttet av rettsvern i møte med eventuelle senere konkurrerende rettighetshavere.

---

<sup>149</sup> Eriksen (2002) s. 165.

<sup>150</sup> Slik også Eriksen (2002), s. 174.

<sup>151</sup> Eriksen (2022) s. 174-175.

<sup>152</sup> Se Rt. 1974 s. 710 om forkjøpsrettigheter.

<sup>153</sup> Berg (2021) s. 362 og Salvesen (2021b) s. 238.

Likevel er det tvilsomt om dette momentet kan tillegges vekt til fordel for hevderen som har unnlatt tinglysing. Ettersom passivitetsvurderingen åpner for en konkret helhetsvurdering, vil det være relevant å vektlegge en interesseavveining mellom hevderen og den godtroende erververen. Selv om det er et poeng at unnlattelse av tinglysing verken er ulovlig eller uetisk, kan det argumenteres for at en unnlattelse på tross av at hevder både kunne og burde tinglyse medfører at hevder fremstår mindre beskyttelsesverdig i møte med godtroende omsetningsserverver. Omsetningsserververen vil i utgangspunktet ha gjort alt som kreves for å klarlegge de rettslige eierforholdene, og vil i møte med hevderen fremstå mer beskyttelsesverdig. Derfor kan ikke argumentet om at det ikke er ulovlig å unnlate tinglysing tillegges særlig vekt ved vurderingen.

#### **4.6 Konklusjon**

Som redegjørelsen over har vist, kan det rettes noen innvendinger mot det rettslige utgangspunktet for en ulovfestet bortfallsregel. Generelt sett kan det fremstå betenkelig dersom en ulovfestet bortfallsregel bygger på en skjønsmessig vurdering der konkret rimelighet kan trekkes inn som et relevant moment. En slik vektleggelse samsvarer i liten grad med ønsket om klare regler med begrenset innslag av skjønn på formuerettens område, og særlig for rettsvernsreglene. Forutberegnelighetshensyn i form av et ønske om forutsigbarhet for de involverte partene trekker i samme retning. Likevel taler juridisk teori og en rekke avgjørelser i Høyesterett sett i sammenheng tungtveiende for at det er grunnlag for å operere med en ulovfestet bortfallsregel.

Når det gjelder den nærmere vurderingen av situasjonen der hevderen har fått dom for sitt erverk og der hevderen har mulighet til å tinglyse, kan det argumenteres for at det vil foreligge en oppfordring til å reagere i begge situasjoner. Ettersom momentet er anerkjent som et relevant moment i juridisk teori, taler dette for å operere med en bortfallsregel. I samme retning trekker det at hensynet til grunnbokens troverdighet taler for at det bør kreves tinglysing på et tidspunkt etter rettsvernet er etablert. Videre taler retts tekniske hensyn og koherenshensyn for en tilsvarende regel om bortfall for rettsvernshevd som for de øvrige lovfestede rettighetene som er unntatt et krav om tinglysing. Sett i sammenheng taler tungtveiende momenter for å operere med en bortfallsregel i de to typetilfellene, og det kan derfor ikke være avskjærende at hensynet til å bevare en etablert tilstand taler mot en bortfallsregel.

Oppsummeringsvis må det etter mitt syn konkluderes med at det er rettskildemessig grunnlag for å operere med en ulovfestet bortfallsregel på bakgrunn av passivitet i de to tilfellene.

Et generelt poeng som kan trekkes frem for en bortfallsregel er det nærmere innholdet av en slik regel. Denne innvendingen gjør seg gjeldende både for tilfellet der hevderen har fått dom for sitt erverv, eller der vedkommende ellers har hatt mulighet til å tinglyse. Forutsetningen for å operere med en bortfallsregel for slike tilfeller må være at kravet om tinglysing inntre på tidspunktet hevderen får dom for sin rett eller på annen måte har hatt mulighet til å tinglyse. Et spørsmål som oppstår i forlengelsen av dette er når det eventuelt må kreves tinglysing etter oppfordringen til å reagere inntre. En regel om at hevderen må tinglyse umiddelbart etter oppfordringen inntre kan fremstå i overkant strengt og rigid. Likevel må det nødvendigvis fastslås et konkret tidspunkt for hvor lang tid som kan gå før hevderen må tinglyse ervervet. Dersom det ikke fastsettes et konkret tidsrom hevderen kan forholde seg til, vil en potensiell bortfallsregel fremstå uforutsigbar, særlig sett i lys av konsekvensene bortfall av rettsvernet vil ha for rettighetshaveren.

## 5. Avslutning

Fremstillingen har vist at læren om selvstendig rettsvernshevd reiser en rekke interessante underproblemstillinger. Det første spørsmålet som har blitt behandlet er om det er rettskildemessig grunnlag for å operere med en regel om selvstendig rettsvernshevd for å oppnå rettsvern overfor godtroende omsetningsserververe. Etter mitt syn taler de mest tungtveiende rettskildene mot at det er grunnlag for å operere med en slik regel. I forlengelsen av dette har rekkevidden av en regel om selvstendig rettsvernshevd blitt undersøkt nærmere. Drøftelsen har rettet fokus mot spørsmålet om det er grunnlag for å oppstille en ulovfestet bortfallsregel for rettsvernet på bakgrunn av passivitetsbetraktninger. Som drøftelsen under kapittel 4 viser, må hensynet til grunnbokens troverdighet, retstekniske hensyn og koherenshensyn, sett i lys av at rettighetshaver i de tilfellene problemstillingen aktualiserer vil ha en oppfordring til å reagere ved å tinglyse, være tilstrekkelig tungtveiende til å konkludere med at det er grunnlag for en ulovfestet bortfallsregel.

Til slutt kan det påpekes at det er sentralt å se spørsmålet om eksistensen av regelen om selvstendig rettsvernshevd i sammenheng med spørsmålet om det er grunnlag for en ulovfestet bortfallsregel. Kapittel 4 viser at en bortfallsregel kan medføre betydelige begrensninger for rekkevidden av regelen om selvstendig rettsvernshevd. Dette tilsier at omfanget av regelen med begrensningene av en bortfallsregel uansett ikke vil være betydelig, dersom det forutsettes at det i utgangspunktet er grunnlag for å operere med en regel om selvstendig rettsvernshevd.

Den forutgående drøftelsen har hatt som formål å analysere gjeldende rett i tilknytning til spørsmålet om selvstendig rettsvernshevd. Avslutningsvis kan det også være hensiktsmessig å knytte noen kommentarer til rettstilstanden for rettsvernshevd frem i tid. Først vil det rettes noen kommentarer til den eksisterende lovreguleringen av rettsvernshevd. Et sentralt poeng er at hevd som ervervs måte har redusert praktisk betydning i dagens samfunn sammenlignet med tidspunktet for vedtakelsen av tinglysingsloven.<sup>154</sup> Dette skyldes en teknologisk utvikling der eiendomsforhold er mer oversiktlige og enklere å finne frem til enn før. I lys av dette kan det stilles spørsmål ved om det i det hele tatt er grunnlag for å opprettholde et skår i grunnbokens troverdighet for hevdserverv.<sup>155</sup> Dette synspunktet har blitt vurdert i forbindelse med

---

<sup>154</sup> Se bl.a. NOU 1982:17 s. 134 og Marthinussen (2019) s. 62.

<sup>155</sup> I Marthinussen (2019) s. 65 syntes Marthinussen å ta til orde for å avskaffe unntaket for hevdserverv helt.

forberedelser til ny tinglysningslov.<sup>156</sup> Utredningen konkluderte likevel med at hevdsonntaket burde opprettholdes, idet omfanget av skåret i grunnbokens troverdighet vil være begrenset dersom den praktiske betydningen av hevdserverv også er begrenset.<sup>157</sup> Den nye tinglysningsloven ble imidlertid ikke vedtatt, og det er ikke gitt at lovgiver ville vurdert spørsmålet likt i dag, 40 år senere.

Uansett kan det stilles spørsmål ved om det er på tide at lovgiver tar stilling til spørsmålet om eksistensen og rekkevidden av læren om selvstendig rettsvernshevd i en ny tinglysningslov. I forbindelse med utredningen for ny tinglysningslov syntes utredningen å stille seg positiv til å innføre et lovfestet unntak fra tinglysningskravet også for tilfeller av selvstendig rettsvernshevd.<sup>158</sup> En ny tinglysningslov som tar stilling til spørsmålet vil være egnet til å gi klarhet rundt eksistensen og rekkevidden av regelen. Dette vil kunne bidra til økt forutsigbarhet i tilknytning til spørsmålene selvstendig rettsvernshevd reiser.

En alternativ løsning som har blitt fremhevet i teorien er å opprettholde hevdsonntaket samtidig som det innføres en kompensasjonsregel i form av erstatning for den godtroende omsetningsserververen.<sup>159</sup> En slik ordning er allerede innført for situasjoner der den godtroende erververen ikke har adgang til å ekstingvere i hjemmelskonflikter, for eksempel der et salgsdokument er forfalsket eller ugyldig på grunn av mindreårighet.<sup>160</sup> En slik løsning vil kunne fungere som en mellomløsning som ikke fremstår like drastisk som å avskaffe hevdsonntaket fullstendig. Det må imidlertid være opp til lovgiver å vurdere hvorvidt dette er en hensiktsmessig løsning. Avslutningsvis kan det påpekes at det er behov for en ny tinglysningslov som tydelig tar stilling til de problemstillinger som læren om selvstendig rettsvernshevd reiser.

---

<sup>156</sup> NOU 1982:17 s. 134.

<sup>157</sup> NOU 1982:17 s. 134.

<sup>158</sup> Se NOU 1982:17 s. 134-135.

<sup>159</sup> Marthinussen (2019) s. 65.

<sup>160</sup> Se tinglysningsloven § 35 bokstav d, jf. § 27 annet ledd.

## **6. Referanseliste**

### **Norske lover**

Tinglysingsloven	Lov 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysing.
Hevdsloven	Lov 1. januar 1967 om hevd.
Dekningsloven	Lov 8. juni 1984 nr. 59 om fordringshavernes dekningsrett.
Tvisteloven	Lov 17. juni 2005 nr. 90 om mekling og rettergang i sivile tvister.

### **Lovforarbeider**

Ot.prp.nr.9 (1935) Om lov om tinglysing.

NUT 1961:1 Rådsegn 6 – Om hevd.

NOU 1982:17 Ny tinglysingslov.

### **Høyesterettspraksis**

Rt. 1935 s. 981 (Bygland)

Rt. 1974 s. 710

Rt. 1997 s. 1050 (Momentum)

Rt. 1998 s. 268 (Cruise Charter)

Rt. 2015 s. 120

HR-2017-33-A (Forusstranda)

HR-2021-1773-A (Hvaler)

## Lagmannsrettspraksis

LB-2006-164468 (Borgarting)

LE-2009-65482 (Eidsivating)

LG-2013-164516 (Gulating)

## Internasjonale konvensjoner

Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms, Roma, 4. November 1950 (Den europeiske menneskerettskonvensjonen – EMK).

## Litteratur

- Andenæs (1997) Andenæs, Mads Henry, *Rettskildelære*, M.H. Andenæs, 1997.
- Baldersheim (2022a) Baldersheim, Erlend, «Hevd som rettsvern», *Jussens venner*, 2022, s. 1-42.
- Baldersheim (2022b) Baldersheim, Erlend, «Replikk om hevd og rettsvern», *Jussens Venner*, 2022, s. 476-485.
- Berg (2003) Berg, Borgar Høgetveit, «Rettsvernshevd», *Jussens Venner*, 2003, s. 201-209.
- Berg (2021) Berg, Borgar Høgetveit, *Beslagsretten: Beslagsretten til kreditorane i konkurranse med rettane til tredjemann*, Universitetsforlaget, 2021.
- Berg og Bråthen-Otterbeck (2009) Berg, Borgar Høgetveit og Stein Bråthen-Otterbeck, *Tinglysing: Lov om tinglysing 7. juni 1935 nr. 2: med kommentarer*, Cappelen akademisk forlag, 2009.

- Brækhus og Hærem (1964) Brækhus, Sjur og Axel Hærem, *Norsk tingsrett*, Universitetsforlaget, 1964.
- Brækhus (1998) Brækhus, Sjur, *Omsetning og kreditt 3 og 4: Omsetningskollisjoner I og II*, Universitetsforlaget, 1998.
- Eriksen (2002) Eriksen, Gunnar, «Bortfall av hevdet rettsvern ved passivitet», *Lov og Rett*, 2002, s. 164-175.
- Eriksen (2019) Eriksen, Gunnar, «Et kritisk blikk på reglene om rettsvernshevd» i *Dette brenner jeg for! Festskrift til Hege Brækhus*, Trude Haugli, Siri Gerrard, Anne Hellum og Eva-Maria Svensson (red.), Fagbokforlaget, 2019.
- Falkanger (2000) Falkanger, Thor, *Tingsrett*, 5. utgave, Universitetsforlaget, 2000.
- Falkanger og Falkanger (2022) Falkanger, Aage Thor og Thor Falkanger, *Tingsrett*, 9. utgave, Universitetsforlaget, 2022.
- Fleischer (1968) Fleischer, Carl August, «Tinglysing», *Jussens Venner*, 1968, s. 269-321.
- Gjelsvik (1936) Gjelsvik, Nikolaus, *Norsk tingsrett*, 3. utgave ved Erik Solem, Oslo, 1936.
- Kjønstad (1984) Kjønstad, Asbjørn, «Husmorsameiet og rettsutviklingen», *Tidsskrift for rettsvitenskap*, 1984, s. 554-586.
- Krüger (1984) Krüger, Kai, *Pengekrav*, 2. utgave, Universitetsforlaget, 1984.



- Lilleholt (1996) Lilleholt, Kåre, «Legitimasjon, publisitet og notoritet», *Jussens Venner*, 1996, s. 69-97.
- Lilleholt (2018) Lilleholt, Kåre, *Allmenn formuerett: Fleire rettar til same formuesgode*, 2. utgave, Universitetsforlaget, 2018.
- Lund (2017) Lund, Maria Vea, *Passivitet*, Cappelen Damm Akademisk, 2017.
- Marthinussen (2006) Marthinussen, Hans Fredrik, «Ulovfestet ekstinksjon», *Jussens Venner*, 2006, s. 1-29.
- Marthinussen (2017) Marthinussen, Hans Fredrik, ««Forusstranda»: Kreditorvern ved fisjon og fusjon, rettsvernshevd og formuerettslige metodespørsmål», *Jussens venner*, 2017, s. 67-97.
- Marthinussen (2019) Marthinussen, Hans Fredrik, *Tredjemannsproblemene: Om formuerettslige argumentasjonsmønstre*, 2. utgave, Cappelen Damm Akademisk, 2019.
- Marthinussen (2022) Marthinussen, Hans Fredrik, «Om Høyesteretts metodebruk og retningsvalg i nyere avgjørelser om rettsvern mot kreditorbeslag», *Jussens venner*, 2022, s. 112-168.
- Mestad (2019) Mestad, Ola, «Rettens kilder og anvendelse», i *Juridisk metode og tenkemåte*, Alf Petter Høgberg og Jørn Øyrehagen Sunde (red.), Universitetsforlaget, 2019, s. 69-113.
- Nygaard (2004) Nygaard, Nils, *Rettsgrunnlag og standpunkt*, 2. utgave, Universitetsforlaget, 2004.

- Salvesen (2018) Salvesen, Sverre Magnus Bergslid, «Selvstendig rettsvernshevd i lys av HR-2017-33-A», *Jussens Venner*, 2021, s. 205-226.
- Salvesen (2021a) Salvesen, Sverre Magnus Bergslid, «Hensynet til koherens i den dynamiske tingsretten», *Tidsskrift for Rettsvitenskap*, 2021, s. 410-433.
- Salvesen (2021b) Salvesen, Sverre Magnus Bergslid, *Kreditorvern*, Cappelen Damm Akademisk, 2021.
- Skag (2011) Skag, Miriam, «Adgangen til å supplere foreldelsesloven med ulovfestede passivitetsregler», *Tidsskrift for Rettsvitenskap*, 2011, s. 523-564.
- Skoghøy (2018) Skoghøy, Jens Edvin A., *Rett og rettsanvendelse*, Universitetsforlaget, 2018.
- Skoghøy (2022) Skoghøy, Jens Edvin A., «Utviklingen av Norges Høyesterett som prejudikatsdomstol», *Svensk Juristtidning*, 2022, s. 571-579.
- Tørum (2002) Tørum, Amund Bjøranger, «Konsekvens i formueretten», *Jussens Venner*, 2002, s. 314-339.