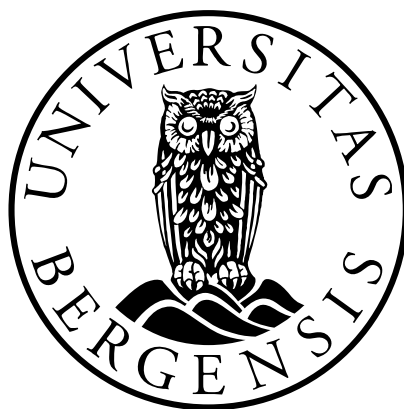


Selvstendig rettsvernshevd ved godtroerverv

*Om adgangen til å oppnå rettsvern ved
selvstendig rettsvernshevd overfor en godtroende
erhverver*

Kandidatnummer: 56

Antall ord: 14 979



JUS399 Masteroppgave
Det juridiske fakultet

UNIVERSITETET I BERGEN

10.05.2023

Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse	1
1 Innledning.....	3
1.1 Emneplassering og problemstilling	3
1.2 Aktualitet	5
1.3 Rettskildebildet og metodiske betraktninger	6
1.4 Fremstillingen videre.....	7
2 Tinglysingsinstituttet og rettsvern	9
2.1 Tinglysing og grunnboken.....	9
2.2 Grunnbokens positive og negative troverdighet.....	10
2.3 Terskelen for å oppstille unntak fra rettsvernsreglene.....	11
3 Generelt om selvstendig rettsvernshevd.....	13
3.1 Tinglysingsloven § 21 andre ledd andre punktum.....	13
3.2 Den legislative begrunnelsen for aksessorisk og selvstendig rettsvernshevd.....	14
3.2.1 Aksessorisk rettsvernshevd	14
3.2.2 Selvstendig rettsvernshevd	15
3.3 Hevdsunntakets begrunnelse i lys av forholdene i vår tid.....	17
3.4 Selvstendig rettsvernshevd i høyesterettspraksis.....	18
3.5 Rettsgrunnlaget for selvstendig rettsvernshevd	20
3.6 Vilkårene for selvstendig rettsvernshevd	21
4 Rettsoppfatningen om selvstendig rettsvernshevd	22
4.1 Betydningen av en etablert rettsoppfatning	22
4.2 Synspunktene i juridisk teori før HR-2021-1773-A	22
4.3 Juridisk teori etter HR-2021-1773-A.....	26
4.4 Underrettspraksis om selvstendig rettsvernshevd.....	26
4.5 Avsluttende om rettsoppfatninger	27
5 Ulike hensyn ved kreditorbeslag og godtroerverv	28
5.1 Notoritet, publisitet og legitimasjon	28
5.2 Koherenshensynet.....	30
5.3 Interesseavveiningen mellom første erverver og godtroerverver	31
5.3.1 Innledning.....	31
5.3.2 Innrettelse, investeringer og et rettslig paradoks.....	32

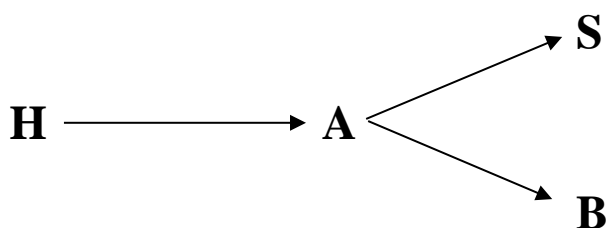
5.3.3	Klandervurderingen.....	32
5.3.4	Unnskyldelig tinglysingsunntatelse.....	34
5.3.5	Situasjonen for godtroerververen	38
5.3.6	Avsluttende om interesseavveiningen	39
6	Nærmere om skillet mellom ekte og uekte hevdserverv	40
6.1	Bevis- og ressurs hensyn	40
6.2	Sammenhengen mellom hevdserverv og avtaleerverv	41
6.3	Hevdens funksjon som rettsbevarende grunnlag	42
7	Bortfall ved passivitet.....	44
7.1	Tingsrettens passivitetsnorm	44
7.2	Faller rettsvernet bort som følge av passivitet?	44
8	Oppsummering og konklusjon	47
	Litteraturliste	49
	Liste over figurer	55

1 Innledning

1.1 Emne plassering og problemstilling

I de aller fleste tilfeller kan flere fysiske eller juridiske personer ha rettigheter i det samme formuesgodet uten at det oppstår noen rettslig konflikt.¹ Problemet oppstår imidlertid der rettighetene kommer i konflikt med hverandre, slik at «den ene retten ikke kan utnyttes uten å komme i veien for andre.»² Det foreligger da en rettighetskollisjon som det er opp til rettsordenen å løse.

Det grunnleggende tingsrettslige utgangspunktet er prinsippet om først i tid, best i rett.³ Dette innebærer at den rettighet som er stiftet først i tid står seg mot rettigheter som er stiftet senere i tid. I norsk rett eksisterer det imidlertid regler om godtroervert, som konstituerer unntak fra dette prinsippet.⁴ Disse reglene innebærer at innehaveren av en senere stiftet rettighet kan ekstingvere – utslette – en rettighet som er stiftet tidligere i tid.⁵ Forutsetningen er normalt at innehaveren av den yngste rettigheten har vært i aktsom god tro om den eldre retten. En rettighetshaver kan imidlertid beskytte seg mot ekstinksjon fra tredjeparter ved å sørge for rettsvern for sin rettighet.⁶ I juridisk teori er det vanlig å operere med et HASB-skjema for å illustrere konfliktsituasjonen.⁷



Figur 1: HASB-modellen

I skjemaet er situasjonen at det har skjedd en rettighetsoverføring fra A til B. Bokstaven S gir uttrykk for en suksessor som også utleder sin rett fra A, og som hevder Bs rett er i strid med

¹ Lilleholt (2018) s. 25.

² NOU 1982: 17 s. 128.

³ Se f.eks. Falkanger og Falkanger (2022) s. 724.

⁴ Jf. bl.a. godtroervertloven § 1, tinglysingsloven (tingl.) §§ 20 og 27 og avtaleloven (avtl.) § 34.

⁵ Lilleholt (1999) s. 20.

⁶ Se f.eks. Lilleholt (1999) s. 19.

⁷ Skjemaet gjenfinnes i alle fall så tidlig som hos Brækhus og Hærem (1964) s. 375.

sin eldre rett. H omtales gjerne som As hjemmelsperson, og er den A tilsynelatende utleder sin rett fra. Hs eldre rett er i strid med den rett S eller B nå utleder fra A. Konflikten mellom H og S eller B omtales gjerne som hjemmelsmannskonflikten, og reguleres for rettigheter i fast eiendoms vedkommende av tingl. § 27. Konflikten mellom S og B kalles dobbeltsuksesjonskonflikten og reguleres for slike rettigheter av tingl. §§ 20 og 21.⁸

Når det gjelder rettigheter i fast eiendom, følger det av tingl. § 20 første ledd at et yngre rettserverv går foran et eldre som «ikke er registrert samtidig eller tidligere.» Dermed må S tinglyse sin eldre rett for å ha rettsvern mot yngre rettigheter. For innehaveren B av den yngre rett er perspektivet at den eldre retten kan ekstingveres dersom den nye retten er tinglyst først, så lenge B er i aktsom god tro ved at han ikke «kjente eller burde kjenne» den eldre, kolliderende rettigheten.⁹

For rettigheter som er stiftet ved hevd, er det imidlertid gjort unntak i tinglysingsloven. Det følger av tingl. § 21 andre ledd andre punktum, jf. første punktum, at for «rettserverv ved hevd» har «tinglysing ingen betydning». Dette omtales som aksessorisk rettsvernshevd, og innebærer at rettigheten oppnår rettsvern idet hevdsvilkårene er oppfylt etter hevdslova (hevdsl.).¹⁰ Prioritetsregelen i tingl. §§ 20 og 21 kommer derfor ikke til anvendelse, og dermed er det utgangspunktet om først i tid, best i rett som gjelder.

Rettigheter med en avtale som stiftelsesgrunnlag – derivative erverv – oppnår imidlertid ikke rettsvern direkte etter tingl. § 21 andre ledd, og kan dermed i utgangspunktet være gjenstand for ekstinksjon.¹¹ En regel om selvstendig rettsvernshevd innebærer at rettigheter som har grunnlag i en avtale som ikke er tinglyst, og som er utøvd i hevdstid, oppnår rettsvern på samme måte som hevdede rettigheter.¹² Hevdstiden for eiendomsrett og begrensede rettigheter i fast eiendom er 20 år, jf. hevdsl. § 2 første ledd og § 7 andre ledd.

Et enkelt eksempel kan illustrere i hvilke tilfeller spørsmålet om selvstendig rettsvernshevd overfor godtroerververe kan oppstå.¹³ Vi kan tenke oss at A overfører eiendomsretten til gnr. 1, bnr. 1 til sin sønn eller datter S. Skjøtet tinglyses imidlertid ikke, for eksempel for å spare dokumentavgift. Særlig ved transaksjoner i familiære forhold er det nærliggende å anta at

⁸ Spørsmålet om selvstendig rettsvernshevd er bare aktuelt der det dreier seg om en dobbeltsuksesjonskonflikt.

⁹ Tingl. §§ 20 første ledd og 21 første ledd.

¹⁰ HR-2021-1773-A (Bank Norwegian) avsnitt 34; Berg (2005) s. 212.

¹¹ HR-2021-1773-A avsnitt 35. Se punkt 3.1 om bestemmelsens ordlyd.

¹² Se punkt 3.6 om vilkårene for selvstendig rettsvernshevd.

¹³ Se også eksemplene hos Marthinussen (2023a) s. 105 og Falkanger og Falkanger (2022) s. 733.

mange ikke vil frykte for konsekvensene ved manglende tinglysing. Etter 20 år, når S har sittet med eiendommen i hevdstid, har A behov for å ta opp lån. Banken B gir A lån, mot at det stiftes en panterrett i eiendommen gnr. 1, bnr. 1.¹⁴ Ettersom A sitter med grunnbokshjemmelen, er A legitimert overfor banken B. Dersom vi forutsetter at banken er i aktsom god tro om at A er eier, vil vilkårene for godtroerverv være oppfylt ved bankens tinglysing av panteretten.¹⁵ Spørsmålet da blir om S har oppnådd rettsvern overfor banken for sin utinglyste eiendomsrett ved selvstendig rettsvernshevd.

Hvorvidt det er adgang til å oppnå rettsvern for rettigheter i fast eiendom på denne måten ved selvstendig rettsvernshevd, har vært diskutert i juridisk litteratur over lang tid. I kjennelsen HR-2021-1773-A fastslo Høyesterett at det gjelder en regel om selvstendig rettsvernshevd overfor beslagssøkende kreditorer.¹⁶ Spørsmålet om hvorvidt en tilsvarende regel kommer til anvendelse overfor godtroende erververe, ble imidlertid holdt åpent idet Høyesterett uttalte at

[t]inglysingsloven § 20 regulerer også rettsvernsvirkningen ved rettighetskollisjon mot senere omsetningserververe. Hensynene bak ekstinksjonsreglene er imidlertid ulike for kreditorbeslag og godtroerverv.

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.¹⁷

Problemstillingen for masteroppgaven er derfor om det gjelder en regel om at rettsvern kan oppnås ved selvstendig rettsvernshevd overfor godtroende erververe, enten ved en analogisk anvendelse av tingl. § 21 andre ledd eller på ulovfestet grunnlag. Ettersom Høyesterett også uttalte at rettsvernet til en hevdet rett kan falle bort som følge av passivitetsbetraktninger, oppstår dessuten spørsmålet om hvilken betydning dette får for problemstillingen.¹⁸

1.2 Aktualitet

Avgjørelsen i HR-2021-1773-A er fortsatt forholdsvis fersk, og noen avklaring av spørsmålet om selvstendig rettsvernshevd ved godtroerverv foreligger ikke. Det finnes i alle fall ett

¹⁴ Panteloven § 2-1.

¹⁵ Tingl. §§ 20 og 21.

¹⁶ Se nærmere om HR-2021-1773-A i punkt 3.4.

¹⁷ HR-2021-1773-A avsnitt 71-72.

¹⁸ HR-2021-1773-A avsnitt 72.

eksempel på at en lagmannsrett i etterkant av kjennelsen har vært villig til å anvende en regel om selvstendig rettsvernshevd også i godtroervervstilfellene.¹⁹

Spørsmålet om selvstendig rettsvernshevd synes nokså sjelden å komme på spissen i rettspraksis. At spørsmålet først fikk sin avklaring for kreditorbeslagstilfellenes vedkommende i Høyesterett i 2021, er betegnende i så måte. At det kan være grunnlag for å anføre selvstendig rettsvernshevd for bruksrettigheter – herunder veiretter – overfor godtroende tredjemenn, må imidlertid antas å være praktisk idet slike rettigheter ofte kan ha grunnlag i en eldre avtale som aldri er blitt tinglyst. I tillegg kan det tenkes at HR-2021-1773-A øker bevisstheten om selvstendig rettsvernshevd som et mulig rettsgrunnlag, og kan fungere som en katalysator for at selvstendig rettsvernshevd anføres også overfor godtroerververe. Og når spørsmålet først kommer for opp for domstolene, kan det være viktig for partene, særlig fordi det ved rettighetsstiftelser i fast eiendom kan dreie seg om potensielt store økonomiske verdier.

Dessuten er forutberegnelighet en sentral verdi for partene i omsetnings- og kredittlivet.²⁰ Dette gjelder både med hensyn til hvilke regler som generelt gjelder, men også med hensyn til resultatet i den konkrete sak. Spørsmålet om hvorvidt en godtroende erverver løper en risiko for å bli møtt med en påstand om at rettsvern for en eldre utinglyst rettighet er oppnådd ved selvstendig rettsvernshevd, er dermed viktig å få avklart for omsetningslivets del.

1.3 Rettskildebildet og metodiske betraktninger

Oppgavens problemstilling er rettsdogmatisk, og må dermed analyseres og drøftes i tråd med alminnelig juridisk metode.

Rettskildebildet er preget av fravær av autoritative rettskilder – lovtekst, forarbeider og høyesterettspraksis – som gir veiledning av betydning for spørsmålet om selvstendig rettsvernshevd i godtroervervstilfellene.²¹ Selvstendig rettsvernshevd har vært omtalt i høyesterettspraksis før HR-2021-1773-A, men uten at disse avgjørelsene gir nevneverdig veiledning for problemstillingen.²²

¹⁹ LA-2021-162483. Uttalelsene om selvstendig rettsvernshevd var ikke nødvendig for resultatet i saken.

²⁰ Jf. bl.a. Rt. 1997 s. 645 på s. 650.

²¹ Om begrepet autoritative rettskilder, se nærmere Skoghøy (2023) s. 44-48.

²² Rt. 2015 s. 120; HR-2017-33-A (Forusstranda). Se punkt 3.4.

Selvstendig rettsvernshevd ble ikke berørt i tinglysingslovens forarbeider.²³ I forarbeidene til hevdsloven er selvstendig rettsvernshevd forutsatt, og spørsmålet ble drøftet i lovarbeidet i forbindelse med forslaget til ny tinglysingslov, uten at noen ny tinglysingslov ble vedtatt.²⁴ I juridisk teori har selvstendig rettsvernshevd vært gjenstand for drøftelse over lengre tid og av flere forfattere.²⁵ I etterkant av HR-2021-1773-A er spørsmålet underlagt få grundige drøftelser i juridisk teori.²⁶

Fraværet av veiledning fra autoritative rettskilder får den betydning at de såkalte etterarbeidene til tinglysingsloven, nevnt i forrige avsnitt, må tillegges en økt betydning.²⁷ Også rettsoppfatninger i juridisk teori kan få vekt i rettsanvendelsen der verken lovens ordlyd, forarbeider eller rettspraksis gir nærmere veiledning.²⁸

Videre står reelle hensyn sentralt ved spørsmål om det er grunnlag for å tolke en lovbestemmelse utvidende eller analogisk, eller etablere en ulovfestet regel. I slike vurderinger må hensynet til at like tilfeller bør behandles likt tas i betraktning, og det må vurderes om en ulovfestet regel eller en analogisk anvendelse av en lovregel gir en god regel.²⁹ Det er en utfordring at denne vurderingen kan ha likhetstrekk med en *de lege ferenda*-vurdering, slik at det er viktig å ha høy bevissthet om at ikke rent rettspolitiske betraktninger får påvirke vurderingen *de lege lata*.

1.4 Fremstillingen videre

I det videre skal det først redegjøres nærmere for tinglysingsfunksjon i norsk rett, og hva som skal til for å akseptere regler som innebærer unntak fra grunnbokens troverdighet (punkt 2). Deretter er det nødvendig å si noe generelt om selvstendig rettsvernshevd, herunder hva som er rettsgrunnlaget, begrunnelsen og vilkårene for en slik regel, samt hvordan Høyesterett har behandlet temaet (punkt 3). I punkt 4 er spørsmålet om det finnes en etablert rettsoppfatning knyttet til problemstillingen. Deretter skal det undersøkes i hvilken grad hensynene bak rettsvernsreglene kan begrunne en ulik regulering av selvstendig

²³ Se punkt 3.2.1.

²⁴ Se punkt 3.2.2.

²⁵ Se punkt 4.2.

²⁶ Se punkt 4.3.

²⁷ HR-2021-1773-A avsnitt 50.

²⁸ Askeland (2019) s. 462. Se punkt 4.1.

²⁹ Skoghøy (2023) s. 50; Nygaard (2004) s. 305. Se også Marthinussen (2023a) s. 92 med henvisning til Nygaard (2004) s. 237.

rettsvernshevd ved kreditorbeslag og godtroerverv (punkt 5). I punkt 6 skal betydningen av et skarpt skille mellom ekte og uekte hevdserverv analyseres. I punkt 7 er spørsmålet hvilken betydning en passivitetsnorm om bortfall av rettsvern får for problemstillingen. Til slutt er det nødvendig å samle trådene og konkludere (punkt 8).

2 Tinglysingsinstituttet og rettsvern

2.1 Tinglysing og grunnboken

For fast eiendom eksisterer det i Norge et offentlig rettighetsregister gjennom tinglysningsordningen. Et slikt register kan gi god oversikt over rettighetssituasjonen i fast eiendom, og kan dermed være til hjelp for partene i kreditt- og omsetningslivet.³⁰ Tinglysing og virkningene av tinglysing er regulert av tinglysningsloven. Tinglysingsinstituttet innebærer kort sagt at rettigheter i fast eiendom registreres i grunnboken.³¹ Det er dokumenter som tinglyses, og dokumentet må innebære å «stifte, forandre, overdra, behefte, anerkjenne eller oppheve» en rett i fast eiendom.³² Det kan eksempelvis dreie seg om et skjøte som fastslår at eiendomsretten til en gitt eiendom overføres fra A til B.

Det foreligger ingen plikt til å tinglyse rettigheter i fast eiendom.³³ Ved tinglysing av dokumenter som overfører hjemmelen til fast eiendom, inntreer det en dokumentavgift.³⁴ Denne er for tiden på 2,5 prosent av salgsverdien på tinglysingstidspunktet.³⁵ Det er grunn til å bemerke at dokumentavgiften dermed ikke inntreffer ved tinglysing av bruksretter, panteretter o.l.; i disse tilfellene inntreer det bare et tinglysningsgebyr av mindre størrelse.³⁶ Hva gjelder eiendomsoverdragelser må imidlertid dokumentavgiften antas å være blant de dominerende årsakene til at tinglysing unnlates.³⁷ En annen årsak kan være ønsket om å skjule eierskap i fast eiendom. For bruksretter er antakeligvis fraværet av et dokument som gir uttrykk for retten, for eksempel fordi denne bare er muntlig avtalt, en fremtredende årsak til unnlatt tinglysing.

³⁰ Falkanger og Falkanger (2022) s. 610.

³¹ Tinglysingsloven §§ 4 og 5.

³² Tinglysingsloven § 12.

³³ Hjemmel for en slik plikt finnes ikke i tinglysningsloven, jf. også Rt. 2005 s. 1647 avsnitt 22. Se for øvrig Prop. 53 L (2013–2014) s. 8.

³⁴ Jf. dokumentavgiftsloven (dal.) §§ 1, 6 og 7 og stortingsvedtak om dokumentavgift § 1.

³⁵ Jf. dal. § 7, forskrift om dokumentavgift § 2-2 fjerde ledd og stortingsvedtak om dokumentavgift § 1 første ledd.

³⁶ Jf. tinglysingsloven § 12 b og forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 1.

³⁷ Se også Salvesen (2021a) s. 303 om spesialforetak.

2.2 Grunnbokens positive og negative troverdighet

Grunnboken er et register med rettslig troverdighet, slik at registreringer i grunnboken får betydning for godtroerverv og ekstinksjon. Dette kommer til uttrykk blant annet ved ekstinksjonsreglene i tingl. §§ 20 og 27: Registreringen har betydning både for om man har beskyttelse mot tredjeparter, og om tredjeparter kan ekstingvere den første erverver eller rette eiers rett. Tinglysingsloven tok sikte på å styrke både grunnbokens positive og negative troverdighet sammenlignet med tidligere rett.³⁸

Grunnbokens positive troverdighet innebærer at en tredjeperson som undersøker grunnboken skal kunne stole på at de rettigheter som er innført i grunnboken er gyldige og bindende.³⁹ Dersom det følger av grunnboken at A er eier, kan B gå ut fra dette, selv om det i realiteten er S som nå eier eiendommen. Den negative troverdigheten betyr at tredjemann skal kunne stole på at de rettigheter som er registrert i grunnboken, er de eneste rettighetene som eksisterer. Vedkommende skal kunne handle ut fra at alle relevante opplysninger fremgår av grunnboken.⁴⁰

Tinglysingsloven tar derimot ikke sikte på å sikre grunnboken full troverdighet.⁴¹ Lovgiver har oppstilt flere unntak fra kravet om tinglysing for rettsvern, og har dermed akseptert skår i grunnbokens troverdighet i flere situasjoner.⁴² Det har altså ikke vært et siktemål at det ikke skal gjelde unntak fra lovens ekstinksjonsregler. For å vurdere om det er grunnlag for å oppstille en regel om selvstendig rettsvernshevd ved godtroerverv, som et unntak fra tingl. § 20, er det nødvendig å se nærmere på terskelen for å oppstille unntak fra rettsvernsreglene i tinglysingsloven.

³⁸ Ot.prp. nr. 9 (1935) s. 11.

³⁹ Ot.prp. nr. 9 (1935) s. 3.

⁴⁰ Ot.prp. nr. 9 (1935) s. 3.

⁴¹ Ot.prp. nr. 9 (1935) s. 40.

⁴² Tingl. § 21 andre og tredje ledd, § 22 og § 27 andre ledd.

2.3 Terskelen for å oppstille unntak fra rettsvernsreglene

I Rt. 1998 s. 268 (Cruise Charter), som gjaldt spørsmålet om det kunne gjøres unntak fra registreringskravet i sjøloven § 25 for rettsvern overfor et konkursbo, uttalte Høyesterett at det er

*sterke grunner som taler for tilbakeholdenhet med ulovfestede unntak her. Begynner domstolene først å vurdere dette spørsmål i den enkelte sak, vil man nokså snart komme inn i meget problematiske grensdragninger. Hensynet til en objektiv og retts teknisk enkel løsning taler sterkt mot unntak.*⁴³

Førstvoterende henviste til Høyesteretts avgjørelse i Rt. 1997 s. 1050 (Momentum). Av denne dommen fremgår det at

*[d]et klare utgangspunkt er at rettsvernsreglene gjelder absolutt, slik at det ikke er rom for noen vurdering av om reglene i det konkrete tilfellet fører til et rimelig resultat. Dette har gode grunner for seg, ikke minst for å unngå usikkerhet og tvister. Jeg ser det derfor som betenkelig å tolke inn skjønnspregede unntak i de lovfestede rettsvernsreglene.*⁴⁴

Høyesterett understreker og bekrefter disse utgangspunktene i HR-2021-1773-A avsnitt 64, hvor førstvoterende blant annet uttaler at

[d]et er lagt til grunn i rettspraksis at rettsvernsreglene som det klare utgangspunkt må gjelde absolutt, og uten at det foretas konkrete vurderinger i den enkelte sak av om notoriteten, til tross for manglende tinglysning, likevel er sikret på annen måte.

Utgangspunktet er derfor klart: Det skal mye til for å oppstille unntak fra de lovfestede rettsvernsreglene, og det kreves et sterkere rettskildemessig grunnlag enn at de hensynene som ligger bak rettsvernsreglene er ivaretatt i den konkret saken.⁴⁵ Flertallet i HR-2021-1773-A uttaler samtidig at dette strenge utgangspunktet ikke kunne «være til hinder for å legge til grunn at selvstendig rettsvernshevd gjelder som et generelt unntak fra tinglysningsloven § 20.»⁴⁶ I lys av Høyesteretts forbehold i avsnitt 71-72, kan imidlertid ikke dette utsagnet uten videre anses å ha gyldighet også for selvstendig rettsvernshevd ved godtroerverv.

⁴³ Rt. 1998 s. 268 på s. 275.

⁴⁴ Rt. 1997 s. 1050 på s. 1054-1055.

⁴⁵ Jf. også HR-2017-33-A avsnitt 32 om tingl. § 23 og HR-2021-2248-A (Aurstad Maskinutleige) avsnitt 50-51 om rettsvern for løsøre.

⁴⁶ HR-2021-1773-A avsnitt 64.

Samtlige av de nevnte høyesterettsdommene gjelder rettsvern overfor kreditorbeslag. Høyesterett har imidlertid åpnet for at godtroerverv kan skje på ulovfestet grunnlag. Vilkåret for slik ekstinksjon utenfor tinglysingsreglene er at det foreligger «sterke grunner».⁴⁷ Til tross for at det dermed skal mye til for ulovfestet ekstinksjon, kan dette tyde på at terskelen for å oppstille unntak fra de lovfestede rettsvernsreglene ikke er like høy ved godtroerverv.⁴⁸

Rettsvernsreglene ved godtroerverv skal imidlertid, ved å sikre at en erverver kan stole på avhenderens legitimasjon, bidra til en trygg og effektiv omsetning.⁴⁹ Dersom yngre rettsstiftelser må vike for eldre, ukjente rettigheter, ville rettighetsstiftelser i fast eiendom være forbundet med risiko for erververen.⁵⁰ Dette kan også virke negativt inn på viljen til å yte kreditt mot pantesikkerhet i eiendommen.⁵¹ I tillegg bør erververen kunne vite på hvilket tidspunkt han trygt kan betale.⁵²

Profesjonelle kreditorer og panthavende banker kan riktignok beskytte seg mot unntak fra henholdsvis kreditor- og godtroekstinksjonsregelen i tingl. § 20 ved å prise risikoen inn i sine avtalevilkår. En alminnelig privatperson som kjøper fast eiendom har derimot ikke samme mulighet til å beskytte seg mot risiko som følge av skjulte rettigheter. Det er dessuten et sentralt hensyn å hindre at konflikter om konkurrerende rettigheter oppstår.⁵³ Dersom ikke rettsvernsreglene tolkes absolutt, vil det oppstå et økt trykk på domstolene.⁵⁴ Samlet sett tilsier dette at utgangspunktet om at rettsvernsreglene i tinglysingsloven gjelder absolutt, langt på vei må komme til anvendelse også for godtroerverv.

⁴⁷ Jf. Rt. 1986 s. 1210 (Norske Fjellhus) og Rt. 1992 s. 352 (Sigdal).

⁴⁸ Slik også Marthinussen (2023a) s. 83.

⁴⁹ Se punkt 5.1.

⁵⁰ Lilleholt (1999) s. 31.

⁵¹ Se Lilleholt (1999) s. 30 om salgspantets vern mot *senere* rettighetsstiftelser.

⁵² Lilleholt (1999) s. 32.

⁵³ Lilleholt (1999) s. 31.

⁵⁴ Brækhus (1998) s. 44-45.

3 Generelt om selvstendig rettsvernshevd

3.1 Tinglysingsloven § 21 andre ledd andre punktum

Tinglysingsloven § 21 andre ledd andre punktum fastslår at tinglysing ikke har betydning for «rettserverv ved hevd», slik at rettsvern oppnås uten tinglysing. Språklig sett taler formuleringen «rettserverv» for at det bare er de tilfeller hvor hevd fungerer som et selvstendig stiftelsesgrunnlag, og ikke avtaleervert utøvd i hevdstid, som er omfattet av bestemmelsen. I lys av at hevdsreglene også fungerer som beskyttelse av rettigheter med et presumptivt annet grunnlag, har det vært argumentert for at også derivative ervert omfattes av ordlyden dersom hevdsvilkårene er oppfylt.⁵⁵ Dersom det er tvil om rettigheten også har grunnlag i en eldre avtale, vil resultatet ofte bli at det er hevdsreglene som påberopes og legges til grunn som grunnlag for rettighetens eksistens.

Det er imidlertid noe anstrengt å anse rettigheten som ervertet – stiftet – ved hevd i disse tilfellene; poenget er jo nettopp at hevdsreglene fungerer som en beskyttelse av en allerede eksisterende rettighet.⁵⁶ Den samme rettigheten ervertes ikke to ganger selv om hevdsvilkårene skulle være oppfylt.⁵⁷ Selv om dette fremstår klarest der det utvilsomt foreligger et avtaleervert – gjerne ved en skriftlig og dokumenterbar avtale – er realiteten den samme der det dreier seg om en eldre, gjerne muntlig inngått avtale som det senere er vanskelig å føre bevis for. Også Høyesterett har lagt til grunn at en rettighet stiftet ved avtale, som deretter er utøvd i hevdstid, faller utenfor ordlyden i tingl. § 21.⁵⁸

⁵⁵ Baldersheim (2022a) s. 28; Baldersheim (2022b) s. 483-485; Berg og Bråthen-Otterbech (2009) s. 275.

⁵⁶ Se punkt 3.2.2 og 6.3.

⁵⁷ Slik også Marthinussen (2023a) s. 107.

⁵⁸ HR-2021-1773-A avsnitt 35 og 61.

3.2 Den legislative begrunnelsen for aksessorisk og selvstendig rettsvernshevd

3.2.1 Aksessorisk rettsvernshevd

Ved vedtakelsen av tinglysingsloven, la departementet til grunn at gjeldende rett innebar at «en adkomst som grunner sig på hevd» hadde «rettsvern uten tinglysing.»⁵⁹ Etter å ha redegjort for den danske ordning om at hevd må tinglyses for å ha rettsvern, uttalte departementet at forholdene i Norge var så vidt annerledes – blant annet fordi hevden var grunnlag for «en stor mengde rettigheter rundt om i landet» – at det ville føre til «følelige vanskeligheter, særlig i landsens forhold, om adgangen til å hevde rettigheter blir vanskeliggjort.»⁶⁰ Denne adgangen ville etter departementets syn innskrenkes dersom en hevdet rettighet måtte tinglyses for å oppnå rettsvern, og dermed lød forslaget at tinglysing ikke var nødvendig for å oppnå rettsvern for slike rettigheter.⁶¹ Det ble vist til at tinglysing krever dom eller skriftlig anerkjennelse fra innehaveren av grunnbokshjemmelen, at hevderen normalt vil vegre seg for å skaffe slik skriftlig bekreftelse og at eieren av den tjenende eiendom ofte vil nekte å bekrefte rettigheten skriftlig.⁶² Det er dette som er bakgrunnen for regelen om aksessorisk rettsvernshevd i tingl. § 21 andre ledd andre punktum.

Forarbeidsuttalelsene kan synes å være avgitt under den forutsetning at hevderen kjenner til at retten ikke er tinglyst. For å forstå det fulle rasjonalet bak hevdsunntaket er det derfor viktig å ha i mente at den som hevder er i god tro om sin rett, og dermed normalt ikke vil kjenne til at retten ikke er tinglyst.⁶³ Det kan derfor argumenteres for at vedkommende ikke har noen foranledning eller grunn til å vurdere tinglysing.

Forarbeidene uttaler seg imidlertid ikke om hva som ligger i at en rettighet er ervervet ved hevd, og berører ikke spørsmålet om selvstendig rettsvernshevd.

⁵⁹ Ot.prp. nr. 9 (1935) s. 37.

⁶⁰ Ot.prp. nr. 9 (1935) s. 37.

⁶¹ Ot.prp. nr. 9 (1935) s. 37-38.

⁶² Ot.prp. nr. 9 (1935) s. 37.

⁶³ Slik også Brækhus og Hærem (1964) s. 449. Se annerledes tinglysingsutvalget i NOU 1982: 17 s. 134.

3.2.2 Selvstendig rettsvernshevd

I NUT 1961: 1 kom antakelsen om at derivativt ervervede rettigheter som er utøvd i hevdstid oppnår rettsvern uten tinglysing, til uttrykk i lovarbeider for første gang. Sivillovbokutvalget uttalte om gjeldende rett at hevdsunntaket i tingl. § 21

gjeld både der hevd (eller alders tids bruk) er einaste grunnlaget for retten og der hevda berre sløkkjer ut motsegner mot ei avtale eller eit anna formelt rettsgrunnlag. Det same lyt då gjelde der rettsgrunnlaget er i orden både formelt og reelt, men ikkje tinglyst. Ei ugild avtale kan ikkje stå sterkare enn ei som i alle måtar er rettsgild. Rettsvernshevd vert såleis ein sjølvstendig skipnad reint logisk.⁶⁴

Forarbeidene til hevdslova forutsetter dermed at rettsvern kan oppnås ved selvstendig rettsvernshevd, men antakelsen bygger ikke på noen inngående drøftelse av spørsmålet. I relasjon til tinglysingsloven er uttalelsene dessuten å regne som et etterarbeid, ettersom de i tid er kommet senere enn lovvedtaket.⁶⁵

Ideen om selvstendig rettsvernshevd er tett knyttet til at hevdsreglene har en dobbel funksjon.⁶⁶ Hevd virker for det første som et stiftelsesgrunnlag for en rettighet som ikke er derivativt ervervet, men utøvd over lang tid i god tro om dens eksistens. Dette er hevdens positive oppgave, såkalte ekte hevdserverv.⁶⁷ I tillegg fungerer hevd som beskyttelse av eksisterende rettigheter hvis avtalegrunnlag kan være vanskelig å bevise. Slike uekte hevdserverv utgjør hevdens negative oppgave.⁶⁸ Dermed vil hevdslovas regler komme den til gode som kan ha vanskelig for å bevise at en rettighet er ervervet ved avtale, men som oppfyller vilkårene for hevd. Dersom en regel tilsvarende hevdsunntaket i tingl. § 21 andre ledd ikke kan anvendes i de tilfellene hvor rettigheten er derivativt ervervet og utøvd i hevdstid, må det for rettsvernsspørsmålets vedkommende trekkes et skille mellom tilfeller hvor hevdsreglene utgjør et selvstendig stiftelsesgrunnlag, og tilfeller hvor hevdsreglene bare beskytter en allerede eksisterende rettighet.⁶⁹

⁶⁴ NUT 1961: 1 s. 6. Sitatet er også inntatt i Ot.prp. nr. 30 (1965–1966) s. 7.

⁶⁵ HR-2021-1773-A avsnitt 50; Fleischer (1998) s. 120.

⁶⁶ Marthinussen (2022) s. 149.

⁶⁷ Terminologien «ekte hevd» brukes i NOU 1982: 17 s. 135.

⁶⁸ Dette kommer til uttrykk allerede i førsteutgaven til Brandt (1867) s. 494, og senere bl.a. hos Scheel (1905) s. 381-382 og Gjelsvik og Solem (1936) s. 356.

⁶⁹ Marthinussen (2022) s. 150.

Denne dobbeltfunksjonen ligger også til grunn for at forarbeidene til hevdslova omtaler rettsvernshevd som «ein sjølvstendig skipnad reint logisk.»⁷⁰ Logikken ligger i at den som har ervervet en rettighet på normalt lovlig måte, må ha samme vern som den som hevder, idet sistnevnte erverver rettigheten ved det som i utgangspunktet er ulovlig bruk.⁷¹ Sett hen til at den som hevder en rett ofte ikke har noen foranledning til å sørge for tinglysing, kan det stilles spørsmål ved om det er logisk å gi den som gjennomfører et avtaleervert – og som dermed vet at rettigheten ikke er tinglyst – den samme beskyttelsen.⁷²

Videre er det uttalelser om selvstendig rettsvernshevd i NOU 1982: 17 avgitt av tinglysingsutvalget. Også disse uttalelsene er å regne som etterarbeider i relasjon til tinglysingsloven. Utvalget la til grunn at «[e]tter gjeldende rett kan hevd også fungere som rettsvernsurrogat», og foreslo å lovfeste regelen.⁷³ Det ble vist til at det er en nær sammenheng mellom hevdservert og avtaleervert; der hevd påberopes vil det i realiteten kunne foreligge også et annet grunnlag for retten.⁷⁴ Dessuten ble det anført at uten selvstendig rettsvernshevd ville en rettighetshaver få et insentiv til å skjule sitt avtaleervert og heller påberope seg hevdsreglene.⁷⁵

Tinglysingsutvalget drøftet så vidt også motstridende hensyn, og viste særlig til hensynet til en godtroende ervert i møte med en person som har rettighetspapirene i hende, men unnlater å tinglyse. Denne innvendingen mot selvstendig rettsvernshevd ble imidlertid kort avfeid under henvisning til at det samme kunne gjøres gjeldende overfor den som gjennomfører et ekte hevdservert.⁷⁶ Dermed byr verken NOU 1982: 17 eller NUT 1961: 1 på noen inngående og grundig drøftelse eller eksplisitt avveining av relevante hensyn for spørsmålet om selvstendig rettsvernshevd. Det fremstår derfor noe rart at Høyesterett mener uttalelsene til Sivillovbokutvalget og tinglysingsutvalget «inneholder balanserte avveininger av de hensyn som gjør seg gjeldende.»⁷⁷

Like fullt følger det som nevnt i punkt 1.3 av HR-2021-1773-A at etterarbeidene må tillegges vekt ved vurderingen av om rettsvern kan oppnås ved selvstendig rettsvernshevd.⁷⁸ Et poeng i

⁷⁰ NUT 1961: 1 s. 6.

⁷¹ Se f.eks. Brækhus og Hærem (1964) s. 571.

⁷² Se nærmere i punkt 5.3.

⁷³ NOU 1982: 17 s. 134.

⁷⁴ NOU 1982: 17 s. 135.

⁷⁵ NOU 1982: 17 s. 134-135.

⁷⁶ NOU 1982: 17 s. 134.

⁷⁷ HR-2021-1773-A avsnitt 50.

⁷⁸ HR-2021-1773-A avsnitt 50.

denne sammenheng er at uttalelsene i NUT 1961: 1 ikke skiller mellom godtroerverv og kreditorbeslag, mens NOU 1982: 17 som nevnt avviser at hensynet til en godtroende erverver kan få gjennomslag. Etterarbeidene taler derfor for at rettsvern kan oppnås ved selvstendig rettsvernshevd også ved godtroerverv.

I HR-2021-1773-A viste Høyesterett som begrunnelse for selvstendig rettsvernshevd til flere av de hensynene som er påpekt i etterarbeidene til tinglysingsloven. Førstvoterende fremhevet retts tekniske hensyn, at en avtaleerverver ikke bør gis grunn til å skjule sin lovlige atkomst og at den som har en lovlige atkomst ikke bør behandles annerledes enn den som ikke har det.⁷⁹ I tillegg viste Høyesterett til de særskilte hensynene bak reglene om kreditorekstinksjon.⁸⁰

3.3 Hevdsunntakets begrunnelse i lys av forholdene i vår tid

Det er på dette punkt hensiktsmessig å si noe om hvordan begrunnelsen bak hevdsunntaket står seg i vår tid, særlig der rettigheten støter mot et godtroerverv. Hevdsunntakets begrunnelse knytter seg altså til at hevd fortsatt skulle være en praktisk og effektiv ervervs måte. I våre dager råder det imidlertid større klarhet om rettighetsforholdene i fast eiendom.⁸¹ Det fører også til at det hos den jevne kjøper i dag foreligger en forventning om at heftelser fremgår av grunnboken.⁸² Den økte klarheten om rettighetsforholdene medfører at hevdserverv er vanskeligere å gjennomføre enn tidligere.⁸³ Tinglysingsutvalget så dette som et argument for at hevdsunntaket i tingl. § 21 andre ledd andre punktum var lite problematisk.⁸⁴ Like gjerne kan det stilles spørsmål ved om ikke dette medfører at det bærende hensynet bak aksessorisk rettsvernshevd har falt bort: Begrunnelsen knyttet seg jo nettopp til at hevden hadde stor betydning som stiftelsesgrunnlag for rettigheter.⁸⁵

Det er godtroerververen som har stolt på opplysningene i grunnboken som rammes av hevdsunntaket i tingl. § 21 andre ledd. Grunnbokens negative troverdighet er av stor betydning for trygg omsetning, og den som har stolt på grunnboken bør derfor ikke lide tap i

⁷⁹ HR-2021-1773-A avsnitt 66.

⁸⁰ HR-2021-1773-A avsnitt 63-65.

⁸¹ NOU 1982: 17 s. 134.

⁸² Marthinussen (2023a) s. 88.

⁸³ NOU 1982: 17 s. 134.

⁸⁴ NOU 1982: 17 s. 134.

⁸⁵ Slik også Marthinussen (2023a) s. 89-90.

form av skjulte rettigheter vedkommende ikke med rimelighet kunne oppdage eller beskytte seg mot.⁸⁶

I tilfeller hvor en hevder ikke kjenner til at retten ikke er tinglyst, kan hevdsunntaket fremstå hensiktsmessig idet hevderen mangler oppfordring til å sørge for tinglysing. På den andre siden vil kravet om aktsom god tro for ekstinksjon etter § 21 første ledd i de fleste tilfeller hindre ekstinksjon av hevdede rettigheter. Hensynet til grunnbokens troverdighet, sammenholdt med den økte forventningen om at rettighetsforhold fremgår av grunnboken, den svekkede betydningen av hevdserverv i norsk rett, og den beskyttelse hevdservervene har som følge av god tro-vilkåret for ekstinksjon, medfører at hevdsunntaket i tingl. § 21 andre ledd kan fremstå som et oppsiktsvekkende unntak fra rettsvernsreglene for den som leser loven med nåtidens briller.

Ettersom rettsvernsreglene i utgangspunktet gjelder absolutt, og terskelen for å gjøre unntak er høy, er det grunn til å utvise varsomhet ved vurderingen av om det som i dag fremstår som et lite hensiktsmessig unntak fra tinglysingskravet skal utvides.

3.4 Selvstendig rettsvernshevd i høyesterettspraksis

Første gang selvstendig rettsvernshevd dukket opp i høyesterettspraksis, var i Rt. 2015 s. 120. Saken gjaldt spørsmålet om en veirett som var ervervet ved hevd kunne overføres til eiendommer som ble skilt ut fra den herskende eiendom, eventuelt til ny bebyggelse på samme tomt. Til støtte for det syn at innholdet og omfanget av en hevdet servitutt må avklares på samme måte som for en avtaleervert servitutt, uttalte Høyesterett 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.⁸⁷

Høyesterett forutsetter her at rettsvern kan oppnås uten tinglysing der hevdsvilkårene er oppfylt til tross for at rettigheten kan være derivativt ervervet, og at hevden da fungerer som rettsvernssurrogat. Dette forutsetter en regel om selvstendig rettsvernshevd. Ettersom saken

⁸⁶ Se punkt 2.2 og 5.1.

⁸⁷ Rt. 2015 s. 120 avsnitt 34.

kun gjaldt omfanget av en hevdet rett, og ikke rettsvernet, har uttalelsene i Rt. 2015 s. 120 likevel begrenset betydning for spørsmålet om selvstendig rettsvernshevd.

Neste gang spørsmålet kom opp for Høyesterett, var i HR-2017-33-A. Saken omhandlet et konkursbos beslagsrett i eiendommer som var overført først ved selskapsrettslige fisjoner og senere ved overdragelse til Forusstranda Næringspark AS. Overdragelsene ble ikke tinglyst, og spørsmålet var om erververen hadde oppnådd rettsvern for eiendommene selv om grunnbokshjemmelen lå hos det konkursrammede Sønnichsen AS.

Erververen anførte blant annet at rettsvern var oppnådd ved selvstendig rettsvernshevd. Førstvoterende mente saken ikke ga grunn til å ta stilling til den generelle eksistensen av en slik regel.⁸⁸ I stedet formulerte Høyesterett problemet som et spørsmål om «den som fullt bevisst av økonomiske grunner har unnlatt å sørge for tinglysning av sitt avtaleervert, likevel skal oppnå rettsvern i konkurs.»⁸⁹ Etter å ha gjennomgått hensynet til grunnbokens troverdighet og begrunnelsen for hevdsunntaket, at det i juridisk teori var stilt spørsmål ved om regelen om selvstendig rettsvernshevd kunne komme til anvendelse der tinglysning bevisst var unnlatt og etter å ha vurdert at det å tilkjenne rettsvern i den konkrete saken ville innebære «en vesentlig utvidelse av hevdsunntaket etter tinglysningsloven», konkluderte Høyesterett med at rettsvern ikke var etablert ved selvstendig rettsvernshevd.⁹⁰

Vendepunktet kom med kjennelsen HR-2021-1773-A, som innebar en tilsidesettelse av HR-2017-33-A hva gjelder spørsmålet om selvstendig rettsvernshevd.⁹¹ En kjøper av en eiendom hadde ikke tinglyst kjøpet. Selgerens kreditor Bank Norwegian fikk utleggspant i eiendommen, og spørsmålet var om kjøperen hadde oppnådd rettsvern ved selvstendig rettsvernshevd fordi han hadde eid eiendommen i hevdstid. Høyesteretts flertall besvarte spørsmålet bekreftende, og etablerte ved det regelen om at rettsvern kan oppnås ved selvstendig rettsvernshevd overfor kreditorer. Som nevnt i punkt 1.1 konkluderte Høyesterett ikke på spørsmålet om en slik tilsvarende regel gjelder ved godtroervert.

For spørsmålet om selvstendig rettsvernshevd overfor kreditorbeslag, bygget Høyesterett blant annet på oppfatningen om spørsmålet i tinglysningslovens etterarbeider, og uttalte som nevnt at etterarbeidene måtte tillegges særlig vekt i lys av mangelen på autoritative

⁸⁸ HR-2017-33-A avsnitt 57.

⁸⁹ HR-2017-33-A avsnitt 58.

⁹⁰ HR-2017-33-A avsnitt 60-64.

⁹¹ Falkanger og Falkanger (2022) s. 383; Marthinussen (2023a) s. 119.

rettskilder.⁹² Hvorvidt det finnes en klar rettsoppfatning om selvstendig rettsvernshevd ved godtroerverv, må derfor få betydning.

Det må også være av betydning at Høyesterett ved spørsmålet om selvstendig rettsvernshevd ved kreditorbeslag vektlegger de hensyn som gjør seg gjeldende for rettsvern overfor kreditorer.⁹³ Når unnlåtelsen av å ta stilling til selvstendig rettsvernshevd overfor godtroerverv deretter skjer under henvisning til at «[h]ensynene bak ekstinksjonsreglene er [...] ulike for kreditorbeslag og godtroerverv», taler det for at hensynene bak ekstinksjonsreglene ved godtroerverv må få betydning for vurderingen av selvstendig rettsvernshevd overfor godtroerververe.⁹⁴

3.5 Rettsgrunnlaget for selvstendig rettsvernshevd

Det har vært en viss uenighet i teorien om hva som er rettsgrunnlaget for en regel om selvstendig rettsvernshevd.⁹⁵ I HR-2021-1773-A uttalte førstvoterende at det var naturlig å se regelen om selvstendig rettsvernshevd som en «forlengelse av bestemmelsen om aksessorisk rettsvernshevd i § 21 andre ledd andre punktum.»⁹⁶ Hva som ligger i dette er ikke helt klart.

Det kan være stor faktisk likhet mellom den situasjon som tingl. § 21 andre ledd andre punktum regulerer og tilfellene hvor en rettighet ervervet ved avtale er utøvd i hevdstid.⁹⁷ Grunntanken for selvstendig rettsvernshevd er dessuten at rettsvern ville vært oppnådd dersom rettigheten ikke hadde grunnlag i en avtale. Dette kan gjøre det nærliggende å anse selvstendig rettsvernshevd som en analogisk anvendelse av hevdsunntaket i tingl. § 21 andre ledd.

En innvending mot dette, er imidlertid at det er ulike hensyn bak hevdsunntaket i tinglysningsloven og læren om selvstendig rettsvernshevd.⁹⁸ Det er nettopp likhet mellom de hensyn som gjør seg gjeldende som kan begrunne en analogisk anvendelse av en lovbestemmelse.⁹⁹ Ettersom det ikke er det bærende hensynet bak hevdsunntaket i

⁹² HR-2021-1773-A avsnitt 44-50. Se punkt 1.3.

⁹³ HR-2021-1773-A, særlig avsnitt 63-66 og avsnitt 69.

⁹⁴ HR-2021-1773-A avsnitt 71; Marthinussen (2023b) s. 168.

⁹⁵ Sml. Marthinussen (2023a) s. 105, Berg (2005) s. 215 og Salvesen (2018) s. 211-212.

⁹⁶ HR-2021-1773-A avsnitt 67.

⁹⁷ Se punkt 6.1.

⁹⁸ Slik også Salvesen (2018) s. 211. Se punkt 3.2.1 og 3.2.2.

⁹⁹ Fleischer (1998) s. 143; Nygaard (2004) s. 237.

tinglysningsloven – at hevd skal være en praktisk og effektiv ervervs måte – som begrunner selvstendig rettsvernshevd, er det derfor mest nærliggende å se regelen om selvstendig rettsvernshevd som en ulovfestet regel.

Det er likevel ikke tvilsomt at regelen henger tett sammen med positiv, lovfestet rett. En regel om selvstendig rettsvernshevd ville være ubegrunnet og henge i løse luften uten hevdsunntaket i tingl. § 21 andre ledd, fordi det er vernet for hevdserverv som berettiger et eventuelt vern av ikke tinglyste avtaleervert utøvd i hevdstid.¹⁰⁰ Dersom selvstendig rettsvernshevd betraktes som en ulovfestet regel, kan det likevel være større rom for å nyansere regelens anvendelsesområde, ettersom kjernen ved analogisk anvendelse er at lovbestemmelsen anvendes som den er på et tilfelle som faller utenfor dens ordlyd.¹⁰¹

3.6 Vilkårene for selvstendig rettsvernshevd

Hevdsunntaket i tingl. § 21 andre ledd andre punktum gir ikke i seg selv svar på hvilke vilkår som må være oppfylt for å oppnå rettsvern ved selvstendig rettsvernshevd. Et spørsmål har vært om det gjelder flere vilkår enn at rettighetshaveren må ha utøvd rettigheten i hevdstid.

Høyesterett avviste i HR-2021-1773-A dette, og uttalte seg også om god tro-vilkåret:

*Forutsetningen for å gi regelen anvendelse er at hevdsvilkårene er oppfylt. I praksis vil dette si at erververen må ha hatt rådighet over eiendommen og utøvd denne i full hevdstid. Som følge av den lovlige adkomsten vil det ikke gjelde et selvstendig vilkår om god tro.*¹⁰²

Som vilkår for å oppnå rettsvern ved selvstendig rettsvernshevd gjelder dermed bare et krav om at man har utøvd rettigheten i hevdstid. For selvstendig rettsvernshevd ved kreditorbeslag innebærer dette at rettsvern også kan oppnås der man bevisst unnlater tinglysing. Om det for selvstendig rettsvernshevd ved godtroervert kan tenkes et vilkår om god tro med hensyn til tinglysingen, skal drøftes i punkt 5.3.4.

¹⁰⁰ Berg (2021) s. 354.

¹⁰¹ Nygaard (2004) s. 237.

¹⁰² HR-2021-1773-A avsnitt 70.

4 Rettsoppfatningen om selvstendig rettsvernshevd

4.1 Betydningen av en etablert rettsoppfatning

I dette punktet er hensikten å se nærmere på hvordan ideen om selvstendig rettsvernshevd har vokst frem i juridisk teori, og om det kan identifiseres en entydig rettsoppfatning. Som nevnt uttalte Høyesterett i HR-2021-1773-A at i mangel av autoritative rettskilder, må uttalelsene i etterarbeidene til tinglysingsloven tillegges vekt, ettersom disse er forfattet av sakkyndige lovutvalg og inneholder balanserte avveininger av relevante hensyn.¹⁰³ Sakkyndighet og argumentativ kvalitet er tradisjonelt også begrunnelsen for at juridisk teori tillegges rettskildemessig betydning.¹⁰⁴ Og med hensyn til den rettskildemessige betydning, er etterarbeider og juridisk teori i stor grad ansett å veie omtrent det samme.¹⁰⁵

Der det dreier seg om en alminnelig og langvarig rettsoppfatning i juridisk litteratur, kan denne dessuten få særlig rettskildemessig vekt utover den tyngde juridisk teori normalt sett har, og danne grunnlag for en regel som over tid må anses å ha festet seg.¹⁰⁶ Slike rettsoppfatninger er likevel ikke uten videre avgjørende ved fastleggelsen av en ulovfestet regel, særlig dersom reelle hensyn peker i en annen retning.¹⁰⁷ Dersom rettssamfunnet har innrettet seg etter oppfatningen, og den eksempelvis også har vunnet frem i underrettspraksis, kan imidlertid også forutberegnelighetshensyn tale for at rettsoppfatningen legges til grunn som gjeldende rett.

4.2 Synspunktene i juridisk teori før HR-2021-1773-A

Antydningen til en lære om selvstendig rettsvernshevd kan skimtes allerede tidlig i den juridiske litteraturen. I Østrem og Heggelunds kommentarutgave til tinglysingsloven fra 1935, argumenteres det for at det ikke bør legges for stor vekt på uttrykket rettsverv. Under henvisning til hevdens positive og negative oppgave, og at tingl. § 21 ikke sonderer

¹⁰³ HR-2021-1773-A avsnitt 50.

¹⁰⁴ Eckhoff og Helgesen (2001) s. 270.

¹⁰⁵ Eckhoff og Helgesen (2001) s. 70.

¹⁰⁶ HR-2021-2248-A avsnitt 62; Lilleholt (2018) s. 304-305.

¹⁰⁷ Se Fleischer (1998) s. 349-353 med eksempler fra høyesterettspraksis og Marthinussen (2003) s. 272 note 40 med henvisning til Fleischer.

derimellom, uttalte forfatterne at det «vilde [...] være ganske uberettiget å urgere uttrykket «erhverv» i § 21, 2.»¹⁰⁸ Selv om dette ikke er noe klart uttrykk for en regel om selvstendig rettsvernshevd, er det naturlig å forstå forfatterne slik at skillet mellom hevdserverv og avtaleervert utøvd i hevdstid, ikke bør være avgjørende for rettsvernet.

I samme retning synes Gjelsvik og Solem å argumentere, idet de understreker at en av hevdens oppgaver er «at den skal gi rettsvern uten hensyn til om hevderen har skjøte eller tinglyst skjøte.»¹⁰⁹

Første gang selvstendig rettsvernshevd adresseres mer direkte, synes å være hos Brækhus og Hærem. Her uttales det at hevd kan ha betydning som «rettsvernssurrogat» og at den beskyttelse hevderen får «må også de nyte godt av som har forsømt å tinglyse en rett som de har ervervet på normalt vis, men som de har utøvet i hevdstid.»¹¹⁰ Dette er et ganske klart uttrykk for en regel om selvstendig rettsvernshevd. Også senere har Brækhus forutsatt en regel om selvstendig rettsvernshevd, og synes å ha knyttet begrunnelsen særlig til de urimelige utslagene kreditorekstinksjon kan gi.¹¹¹

Selvstendig rettsvernshevd finner støtte også hos Falkanger og senere hos Falkanger og Falkanger.¹¹² Ikke hos noen av de hittil nevnte forfatterne synes det å gå et skille mellom kreditorekstinksjon og godtroervert. Det eksempel Falkanger og Falkanger over tid har gitt i forbindelse med sitt standpunkt om at det gjelder en regel om selvstendig rettsvernshevd, gjelder nettopp et tilfelle hvor en godtroende omsetningsserverver kjøper en eiendom uten kjennskap til at eiendommen er beheftet med en utinglyst festerett.¹¹³ Også Harbek og Solem slutter seg til dette synet.¹¹⁴

På den andre siden synes Fleischer å være skeptisk til eksistensen av en regel om selvstendig rettsvernshevd.¹¹⁵ Fleischer stiller først spørsmål ved rimeligheten av hevdsunntaket som følger direkte av tingl. § 21 andre ledd. Videre skriver han at «[e]nda lenger går man dersom man antar at en person som har ervervet sin rett på fullt normal måte, men som forsømmer å

¹⁰⁸ Østrem og Heggelund (1935) s. 153.

¹⁰⁹ Gjelsvik og Solem (1936) s. 364.

¹¹⁰ Brækhus og Hærem (1964) s. 571

¹¹¹ Brækhus (1998) s. 216, jf. s. 46.

¹¹² Se bl.a. Falkanger (1974) s. 87 og Falkanger og Falkanger (2016) s. 360 og s. 372.

¹¹³ Se senest Falkanger og Falkanger (2022) s. 734.

¹¹⁴ Harbek, Solem og Austenå (1990) s. 180.

¹¹⁵ Fleischer (1968) s. 269-321.

tinglyse sin rett, får fullt rettsvern etter 20 år.»¹¹⁶ Det er mest nærliggende å forstå dette slik at forfatteren er kritisk – *de lege lata* – til selvstendig rettsvernshevd, i alle fall ved godtroerverv. Etter å ha stilt spørsmålet om ikke hensynet til tredjemann har større betydning enn de argumenter som er reist til støtte for selvstendig rettsvernshevd, uttaler han nettopp at «her er det jo ikke noen lovtekst vi behøver å føle oss direkte bundet av.»¹¹⁷

Berg, samt Berg og Bråthen-Otterbeck, legger på sin side til grunn en regel om selvstendig rettsvernshevd.¹¹⁸ For Berg sin del er det imidlertid grunn til å bemerke at han *de lege ferenda* synes å mene at selvstendig rettsvernshevd ikke alltid vil være rimelig overfor en godtroerverver. Han ser «ingen grunn til at ein yngre godtruande ervervar som har tinglyst sin rett skal tapa i en mogleg konflikt med «hevdaren»». ¹¹⁹ Det er da grunn til å påpeke at Berg selv mener selvstendig rettsvernshevd er en ulovfestet regel, med basis i særlig underrettspraksis og juridisk teori.¹²⁰ Den regel Berg tar til orde for eksistensen av, har altså – etter hans eget syn – verken støtte i autoritativ lovtekst, forarbeider eller høyesterettspraksis, i tillegg til at den er utilfredsstillende. Det kan da være grunn til å minne om at grunnpremisset for å etablere en ulovfestet regel som ikke har støtte i autoritative rettskilder, er at regelen vurderes som god.¹²¹

Lilleholt gir jevnt over støtte til en regel om selvstendig rettsvernshevd.¹²² Men også han stiller spørsmål både ved om en slik regel er rimelig i godtroervervstilfellene, og om ikke en interesseavveining mellom innehaveren av den eldste retten og godtroerververen i noen tilfeller må medføre at godtroekstinksjon kan finne sted, selv om retten er utøvd hevdstid.¹²³

Reusch er kritisk til eksistensen av en regel om selvstendig rettsvernshevd overfor en godtroerverver der den som er først i tid har unnlatt å tinglyse sin rett, slik at denne aktivt bidrar til den rettighetskollisjonen som senere oppstår.¹²⁴ Salvesen mente etter HR-2017-33-A at det var rom for en mer nyansert regel om selvstendig rettsvernshevd. Slik kunne regelens

¹¹⁶ Fleischer (1968) s. 299.

¹¹⁷ Fleischer (1968) s. 299.

¹¹⁸ Berg (2003) s. 202; Berg (2005) s. 215; Berg og Bråthen-Otterbeck (2009) s. 275-276.

¹¹⁹ Berg (2005) s. 223.

¹²⁰ Berg (2005) s. 215.

¹²¹ Se punkt 1.3.

¹²² Se bl.a. Lilleholt (1999) s. 102.

¹²³ Se henholdsvis Lilleholt (2012) s. 190 og Lilleholt (2018) s. 196.

¹²⁴ Reusch (2006) s. 380-381.

anvendelsesområde bero på en konkret helhetsvurdering, hvor et sentralt moment var om rettighetshaveren som hadde unnlatt tinglysing kunne klandres for dette.¹²⁵

Den mest fremtredende kritikeren av en regel om selvstendig rettsvernshverd ved godtroerverv, er trolig Marthinussen. Han anerkjente først at spørsmålet *de lege lata* kunne være tvilsomt, men tok til orde for at reelle hensyn ikke ga grunnlag for en utvidende tolkning av tingl. § 21 andre ledd.¹²⁶ Eksplisitt med hensyn til godtroervervstilfellene, tok Marthinussen til orde for at den som hadde unnlatt å tinglyse sin rett burde tape mot en godtroende tinglysende omsetningsserverver.¹²⁷ I senere publikasjoner har forfatteren inntatt et tydeligere standpunkt også *de lege lata*, og har hevdet at en utvidende tolkning av tingl. § 21 andre ledd som også omfatter selvstendig rettsvernshverd, ikke har dekning i rettskildene.¹²⁸ Etter avsigelsen av HR-2017-33-A uttalte Marthinussen at det «ikke lenger [blir] noe rom igjen for en rettsvernshverd.»¹²⁹

På samme måte som Marthinussen, konkluderte Eriksen med at en regel om selvstendig rettsvernshverd er «et villskudd som ikke hører hjemme i omsetningslivet» og at dagens kunnskaps- og utdanningsnivå, samt nåtidens tinglysingsinstitutt, medførte at bare «nostalgiske grunner» kunne tale for en regel om selvstendig rettsvernshverd.¹³⁰ Samtidig er ikke Eriksen kategorisk avvisende til regelens eksistens, idet han åpner for at det kan kreves lovvedtak for at regelen skal falle helt bort.¹³¹

Magnussen «slutter [seg] til» Marthinussens kritikk mot læren om selvstendig rettsvernshverd, og det er dermed naturlig å forstå ham som kritisk til eksistensen av en regel om selvstendig rettsvernshverd ved godtroerverv.¹³² Han argumenterte for at en utvidelse av det skår i grunnboken som tingl. § 21 andre ledd andre punktum etablerer, mangler hjemmel i tinglysingsloven, og at en «lovfestet ekstinksjonsregel *bør* ikke vike for en svakt fundert ulovfestet rettsvernssurrogatbetragtning.»¹³³

¹²⁵ Salvesen (2018) s. 216-226.

¹²⁶ Marthinussen (2003) s. 274.

¹²⁷ Marthinussen (2003) s. 274.

¹²⁸ Marthinussen (2016) s. 82; Marthinussen (2019) s. 83 og 87.

¹²⁹ Marthinussen (2017) s. 94.

¹³⁰ Eriksen (2019) s. 96-97. Forfatteren var kritisk til selvstendig rettsvernshverd ved godtroerverv allerede i 2002, se Eriksen (2002) s. 170.

¹³¹ Eriksen (2019) s. 97.

¹³² Magnussen (2015), bind 2, s. 967.

¹³³ Magnussen (2015), bind 2, s. 967-968.

4.3 Juridisk teori etter HR-2021-1773-A

Heller ikke etter HR-2021-1773-A er det mulig å identifisere noen enhetlig oppfatning om rettstilstanden i juridisk teori. Baldersheim har gitt uttrykk for at tingl. § 21 andre ledd gir rettsvern overfor godtroerververe også for rettigheter som har en avtale som stiftelsesgrunnlag.¹³⁴ Berg tar visstnok til orde for at konsekvenshensyn taler for at selvstendig rettsvernshevd kan oppnås overfor en godtroerverver.¹³⁵ Marthinussen argumenterer fortsatt for at rettsvern ikke kan oppnås ved selvstendig rettsvernshevd overfor godtroerververe.¹³⁶ Falkanger og Falkanger mener spørsmålet er «åpent».¹³⁷

4.4 Underrettspraksis om selvstendig rettsvernshevd

I lys av betydningen av en etablert rettsoppfatning, kan det være grunn til å se nærmere på hva som er lagt til grunn til i underrettspraksis om selvstendig rettsvernshevd ved godtroerverv. Dommen i RG 1958 s. 293 (Valdres herredsrett) gjaldt eiendomsrett til en skogteig i et tilfelle hvor en ikke tinglyst festeseddel i realiteten innebar en overdragelse av eiendomsretten. Den berettigede etter festeseddelen hadde utøvd eiendomsretten i hevdstid. Til tross for at eieren dermed hadde en ikke tinglyst avtale som grunnlag for sin rett, hadde denne oppnådd rettsvern overfor en senere erverver av den eiendom skogteigen opprinnelig hørte til, som følge av at hevdsreglene var oppfylt.

Et annet eksempel fra underrettspraksis gir RG 1996 s. 72 (Ytre Follo herredsrett), som gjaldt en sak hvor det ble inngått en avtale om båtfeste ved en småbåtbrygge. Avtalen ble ikke tinglyst. Herredsretten kom likevel til at rettigheten fikk rettsvern overfor den senere eieren av bryggen når rettigheten var utøvd i hevdstid. Det generelle inntrykket er at underrettspraksis fra både ting- og lagmannsrettene jevnt over gir støtte til at rettsvern kan oppnås ved selvstendig rettsvernshevd overfor godtroerververe.¹³⁸

¹³⁴ Baldersheim (2022a) s. 32-33.

¹³⁵ Se Marthinussen (2023a) s. 123 note 197 med videre henvisning.

¹³⁶ Marthinussen (2023a) s. 120-122; Marthinussen (2023b) s. 168-171; Marthinussen (2022) s. 156-157.

¹³⁷ Falkanger og Falkanger (2022) s. 734.

¹³⁸ Se bl.a. LF-2003-72, LB-2006-95699, LE-2009-65482 og LG-2013-164516.

4.5 Avsluttende om rettsoppfatninger

Både etterarbeidene til tinglysningsloven og underrettspraksis synes å bygge på en rettsoppfatning om at rettsvern kan oppnås ved selvstendig rettsvernshevd overfor godtroerververe.¹³⁹ Den øvrige gjennomgangen viser at den dominerende oppfatningen i juridisk teori frem til 2000-tallet var at det gjaldt en regel om selvstendig rettsvernshevd, også i godtroervervstilfellene. Men en må samtidig ha i mente at Fleischer var kritisk til en slik regel allerede på 1960-tallet, og fra 2000-tallet og fremover er meningene i teorien langt mer sprikende. Samlet sett fremstår derfor rettsoppfatningen i juridisk teori som splittet og fragmentert. Ettersom selvstendig rettsvernshevd ved godtroerverv er et spørsmål om etablering av en ulovfestet regel, og det de siste tiårene har vært betydelig diskurs om en slik regels hensiktsmessighet, er det vanskelig å se at det i våre dager foreligger en så festnet oppfatning om rettstilstanden at forutberegnelighetshensyn må føre til at en slik regel etableres.

¹³⁹ Se punkt 3.2.2 og 4.4.

5 Ulike hensyn ved kreditorbeslag og godtroerverv

5.1 Notoritet, publisitet og legitimasjon

Høyesteretts behandling av selvstendig rettsvernshevd ved kreditorbeslag i HR-2021-1773-A tilsier som nevnt at hensynene bak rettsvernsreglene må få betydning for om det samme gjelder ved godtroerverv.¹⁴⁰ Som Høyesterett formulerte det i Rt. 1995 s. 1181 (Norblast), som gjaldt rettsvern for driftstilbehørspant, blir spørsmålet om «de hensyn rettsvernsreglene skal vareta, [...] gjør seg gjeldende med vanlig styrke» der en rettighet ervervet ved avtale ikke er tinglyst, men utøvd i hevdstid.¹⁴¹

Når det gjelder rettsvern overfor kreditorer, er reglene i tinglysingsloven særlig begrunnet i faren for kreditorsvik. Ved at det kreves tinglysing for å oppnå rettsvern mot selgerens kreditorer, jf. tingl. §§ 20 og 23, sikres notoritet og publisitet rundt transaksjonene. Notoriteten er ivaretatt ettersom rettsstiftelsen ved tinglysingen blir etterprøvable – det kan kontrolleres at transaksjonen mellom skyldneren og dens suksessor fant sted *før* enkeltfølgende kreditorer eller konkursboet får beslagsrett i skyldnerens eiendeler etter dekningsloven (deknl.) § 2-2.¹⁴² Dermed sikres at de verdiene som skal inngå i beslagsretten ikke overføres til andre på svikaktig vis. Tinglysingskravet ivaretar også kreditorenes behov for publisitet rundt transaksjonen: For kreditorene er det av interesse å kunne følge med på skyldnerens økonomi, slik at de tidsnok kan begjære utlegg eller konkurs.¹⁴³

Dersom det ikke var mulig å oppnå rettsvern ved selvstendig rettsvernshevd overfor rettsforgjengerens kreditorer, ville realiteten være at kreditorene fikk beslag i formuesgoder som uomtvistelig var overdratt til erververen ved en alminnelig transaksjon, og som erververen hadde vært den reelle eier av i minst 20 år. En slik situasjon ville være urimelig for erververen, og kreditorekstinksjon ville i mange tilfeller kunne gi støtende resultater.¹⁴⁴

¹⁴⁰ Se punkt 3.4.

¹⁴¹ Rt. 1995 s. 1181 på s. 1187.

¹⁴² HR-2021-1773-A avsnitt 63; Falkanger og Falkanger (2022) s. 601.

¹⁴³ Falkanger og Falkanger (2022) s. 608-609.

¹⁴⁴ Brækhus (1998) s. 46; Marthinussen (2017) s. 90.

Utgangspunktet er likevel at individuelle rimelighetsvurderinger ikke har noen plass ved tolkning og anvendelse av rettsvernsreglene.¹⁴⁵

Når selvstendig rettsvernshevd likevel ble akseptert i HR-2021-1773-A, bygger dette – i tillegg til den rettsoppfatning i juridisk teori og lovarbeider som Høyesterett redegjør for i avsnitt 42-50 – på at vilkåret om bruk i hevdstid etter Høyesteretts syn *generelt sett* utelukker faren for kreditorsvik.¹⁴⁶ Når det stilles krav for rettsvern om utøvelse av rettigheten i 20 år, fremstår muligheten til å konstruere en transaksjon med sikte på å unndra midler fra kreditorbeslaget, liten.¹⁴⁷ Det bærende hensynet bak kreditorenes ekstinksjonsadgang etter reglene i tinglysingsloven gjør seg derfor ikke gjeldende.

Dette er en ganske annen situasjon enn den som gjør seg gjeldende ved godtroerverv. Det er særlig legitimasjonshensynet som begrunner at en godtroende erverver kan ekstingvere en utinglyst eldre rett. Legitimasjonshensynet innebærer at dersom A fremstår legitimert til å råde over formuesgodet, bør en godtroende B kunne stole på As legitimasjon. Noe annet ville hemme omsetningslivet idet B ikke kunne inngå avtalen med A uten først å ha gjennomført omfattende undersøkelser, og selv da ville risikert rettstap.¹⁴⁸ Selv om S skulle være den reelle rettighetshaveren, gir grunnbokshjemmelen A legitimasjon til rettigheter i fast eiendom.¹⁴⁹

Hensynet bak rettsvernsregelen i tingl. § 20 gjør seg derfor gjeldende i situasjonen der en avtaleerverver S har sittet med en utinglyst rett i 20 år, slik at A fortsatt har grunnbokshjemmelen og således er legitimert overfor B. Dessuten er aktsom god tro hos B forutsetningen for at B i et slikt tilfelle kan ekstingvere S' rett.¹⁵⁰ Sett fra B sitt ståsted er situasjonen dermed den samme som om S ikke oppfylte vilkåret om hevdstid: I begge tilfeller inngår en aktsomt godtroende B en avtale med den legitimerede A. Dette er en vesentlig innvending mot at rettsvern kan oppnås ved selvstendig rettsvernshevd overfor en godtroende erverver. I utgangspunktet synes ikke terskelen for å oppstille unntak fra rettsvernsreglene å være nådd der hensynet bak rettsvernsregelen slår til med full styrke.

¹⁴⁵ Se f.eks. HR-2021-1773-A avsnitt 64.

¹⁴⁶ HR-2021-1773-A avsnitt 65.

¹⁴⁷ Marthinussen (2023a) s. 120.

¹⁴⁸ Falkanger og Falkanger (2022) s. 602.

¹⁴⁹ Lilleholt (2018) s. 30.

¹⁵⁰ Tingl. § 21 første ledd.

5.2 Koherenshensynet

Ved vurderingen av om det er rettskildemessig grunnlag for en regel om selvstendig rettsvernshevd ved godtroerverv, er det også nødvendig å ta i betraktning hensynet til koherens og sammenheng i regelverket. Når ekstinksjonsreglene i stor grad er lovfestet, ville det være uheldig ut fra hensynet til forutberegnelighet dersom ulovfestede regler etableres uten hensyn til å søke sammenheng med de allerede eksisterende reglene.¹⁵¹ Et særlig spørsmål i denne forbindelse er i hvilken grad hensynet til koherens tilsier at det også bør gjelde en regel om selvstendig rettsvernshevd ved godtroerverv.

Det er ingenting som prinsipielt hindrer at det kan gjelde ulike rettsvernsregler ved godtroerverv og kreditorbeslag. Dette gjenspeiles i at Høyesterett åpner for at selvstendig rettsvernshevd kan stille seg annerledes ved godtroerverv enn ved kreditorbeslag.¹⁵² Også tingl. § 27 er eksempel på en rettsvernsregel som skiller mellom godtroerverv og kreditorbeslag, idet kreditorene etter denne bestemmelsen ikke kan bygge rett på skyldnerens legitimasjon.¹⁵³

For tingl. §§ 20 og 21 er imidlertid utgangspunktet annerledes: Bestemmelsene regulerer situasjonen både for godtroerverv og kreditorbeslag. Ut fra hensynet til indre sammenheng i regelverket kan det da være uheldig om det oppstilles et ulovfestet unntak bare for kreditorbeslagstilfellenes vedkommende. Regelverket vil da bli mer fragmentert og uoversiktlig. Særlig hensett til behovet for forutberegnelighet og klare regler, kan en slik fragmentering være uheldig.

Det er videre vanskelig å identifisere et skille mellom godtroerverv og kreditorbeslag i den rettsoppfatningen som fremkommer i etterarbeidene til tinglysingsloven.¹⁵⁴ Den rettsoppfatningen Høyesterett dermed bygger på, skiller ikke mellom selvstendig rettsvernshevd ved kreditorbeslag og godtroerverv.¹⁵⁵ Hva gjelder juridisk teori, synes det tradisjonelt sett å være slik at de forfattere som *de lege lata* legger til grunn en regel om selvstendig rettsvernshevd anser denne for å få anvendelse både overfor kreditorer og godtroerververe.¹⁵⁶ Heller ikke hos dem som er kritiske til en slik regel er det enkelt å se en

¹⁵¹ Marthinussen (2023a) s. 139; Lilleholt (1999) s. 32.

¹⁵² HR-2021-1773-A avsnitt 71-72.

¹⁵³ Falkanger og Falkanger (2022) s. 606-607 og s. 751-752; Lilleholt (2018) s. 290-291.

¹⁵⁴ Se punkt 3.2.2.

¹⁵⁵ HR-2021-1773-A avsnitt 34-43.

¹⁵⁶ Se punkt 4.2.

felles rettsoppfatning om at det bør skilles mellom disse tilfellene. I etterkant av kjennelsen har likevel flere forfattere i juridisk teori åpnet for at regelen om selvstendig rettsvernshevd ikke nødvendigvis kommer til anvendelse overfor godtroerververe.¹⁵⁷

Ved vurderingen av koherenshensynet, må det tas i betraktning at selv om tingl. §§ 20 og 21 får anvendelse både overfor kreditorbeslag og godtroerverv, regulerer bestemmelsen dermed også to ulike situasjoner. For innehaveren av den eldste retten er situasjonen riktignok langt på vei den samme i begge tilfeller: Vedkommende har sittet med en ikke tinglyst rett i hevdstid på 20 år. Men for kreditorene ville fraværet av en slik regel innebære en beslagsrett i mer enn det som «tilhører skyldneren» etter dekl. § 2-2, i et tilfelle hvor vilkåret om hevdstid generelt sett utelukker faren for kreditorsvik.

Dette står i motsetning til hva som er tilfellet for en godtroerverver: For en tredjeperson som oppfyller vilkårene for godtroerverv etter tingl. §§ 20 og 21, er det uten betydning hvor lenge første erverver har sittet med retten – vedkommende har disponert over sin økonomi i tiltro til den informasjon som fremkommer i grunnboken. Å fragmentere regelen om selvstendig rettsvernshevd slik at den bare får anvendelse overfor kreditorer, bidrar til en dynamisk tingsrett med mindre oversiktlige og enhetlige rettsvernsregler.¹⁵⁸ På den andre siden er vektleggingen av koherenshensynet i formueretten sentralt nettopp fordi det dreier seg om at lovtolkning og regeldanning ikke bør innebære at lignende tilfeller reguleres ulikt uten god grunn.¹⁵⁹ Dersom de generelle hensynene bak rettsvernsreglene for kreditorbeslag og godtroerverv slår ulikt ut og kan tale for ulike løsninger, er det derfor ikke gitt at koherenshensynet taler for en lik regulering ved godtroerverv og kreditorbeslag.

5.3 Interesseavveiningen mellom første erverver og godtroerverver

5.3.1 Innledning

Det er hittil redegjort for de grunnleggende hensynene som ligger bak rettsvernsreglene ved godtroerverv og kreditorbeslag, samt i hvilken grad hensynet til koherens og indre

¹⁵⁷ Se punkt 4.3.

¹⁵⁸ Marthinussen (2022) s. 157.

¹⁵⁹ Lilleholt (1999) s. 32; Salvesen (2021b) s. 418-419.

sammenheng i regelverket taler for en felles regulering av selvstendig rettsvernshevd. I lys av disse hensynene, er spørsmålet i det videre hvordan hensynet til innehaveren av den eldste retten og hensynet til godtroerververen må avveies.

5.3.2 Innrettelse, investeringer og et rettslig paradoks

Selvstendig rettsvernshevd forutsetter at rettighetshaveren har sittet med tingen i hevdstid på 20 år.¹⁶⁰ I slike tilfeller er det ikke tvilsomt at godtroekstinksjon kan treffe innehaveren av den eldste retten hardt, både ved ekstinksjon av selve eiendomsretten, men også ved godtroerverv av bruksretter eller panteretter. Denne ulempen forsterkes av den innrettelse og eventuelle investeringer som har funnet sted gjennom tidsperioden på minst 20 år.

At godtroekstinksjon i slike tilfeller kan oppleves urimelig, underbygges også av et poeng som allerede har vært berørt: Dersom rettighetshaveren hadde ervervet sin rett ved hevd i stedet for ved avtale, ville vedkommende hatt rettsvern etter tingl. § 21 andre ledd andre punktum. Ekstinksjon vil dermed føre til at vedkommende stiller svakest overfor tredjemann dersom rettigheten er ervervet som følge av «ulovlig» bruk.¹⁶¹ Dette kan fremstå som et uheldig paradoks, og isolert sett er det derfor god grunn til å beskytte innehaveren av den eldste retten. Det ligger imidlertid i tredjemannsproblemenes natur at rettsanvendelsen også må hensynta interessene til den godtroende tredjeperson.

5.3.3 Klandervurderingen

Videre står det sentralt om en av partene kan klandres for rettighetskollisjonen, idet tinglysningsloven bygger nettopp på en avveining mellom rettighetshaveren og godtroerververen ut fra hvorvidt disse kan hindre rettighetskollisjonen.¹⁶² For godtroerververen gjelder at denne må være i aktsom god tro om den eldre rett, jf. tingl. § 21 første ledd. I tillegg må vedkommende sørge for tinglysning av sin rett, jf. tingl. § 20 første ledd. Når det gjelder innehaveren av den eldste retten, henger klandervurderingen tett sammen med om rettigheten er tinglyst eller ikke.¹⁶³ Normalsituasjonen der en rettighet er stiftet ved

¹⁶⁰ Se punkt 3.5.

¹⁶¹ Se punkt 3.2.2.

¹⁶² Marthinussen (2023a) s. 109.

¹⁶³ Magnussen (2015), bind 2, s. 968; Harbek, Solem og Austenå (1990) s. 170.

avtale, vil være at det ikke er noen ting som hindrer rettighetshaveren i å sørge for tinglysing.¹⁶⁴

Dommen i Rt. 1974 s. 710 om «lovbestemte rettigheter» etter tingl. § 21 andre ledd første punktum illustrerer hvordan en slik klandervurdering kan få betydning for rettsvernet. For slike rettigheter har tinglysing etter loven «ingen betydning».¹⁶⁵ Saken gjaldt spørsmålet om staten likevel hadde mistet sitt rettsvern for en lovbestemt forkjøpsrett. De underliggende hensynene og argumentasjonen gjør seg gjeldende også for om rettsvernet kan oppnås i utgangspunktet.¹⁶⁶ Høyesterett viste først til at det var mulig å tinglyse vedtaket om forkjøpsrett. Førstvoterende konkluderte deretter med at staten, for å beholde rettsvernet, i alle fall måtte ha tinglyst vedtaket om utøvelse av forkjøpsrett da den gikk til søksmål for å fullbyrde sitt kjøp. Det sentrale synes å være at staten på dette tidspunktet var i besittelse av et dokument som kunne tinglyses.¹⁶⁷ I en slik situasjon fikk hensynet til grunnbokens troverdighet gjennomslag.¹⁶⁸ Dommen tilsier dermed at en rettighetshaver som er i besittelse av et dokument som kan tinglyses, men som ikke har sørget for tinglysing, står svakt mot en godtroende erverver.

Spørsmålet om selvstendig rettsvernshevd har altså en klar side mot hvilken kontroll rettighetshaveren har over grunnbokshjemmelen. Det samme kan sies om hjemmelsmannskonflikten. Tinglysingsloven § 27 oppstiller her en ekstinksjonshjemmel for den som i aktsom god tro har inngått en avtale med innehaveren av grunnbokshjemmelen, der denne grunnbokshjemmelen skyldes et «ugyldig dokument». Etter bestemmelsens andre ledd åpnes det kun for skår i grunnbokens troverdighet dersom dokumentet er «falsk eller forfalsket», «ugyldig på grunn av mindreårighet» eller «er kommet i stand ved tvang» etter avtl. § 28. Unntakene er, foruten mindreårighetsalternativet, dermed knyttet til situasjoner hvor den reelle eier langt på vei er fratatt muligheten til å kontrollere legitimasjonen. I tillegg kommer at dersom rettsordenen i disse tilfellene beskytter rette eier mot en godtroende erverver, har godtroerververen krav på erstatning fra staten for sitt økonomiske tap i medhold av tingl. § 35 bokstav d.

¹⁶⁴ Der innehaveren av grunnbokshjemmelen motsetter seg tinglysing av en rettighet som følger av en skriftlig avtale, må det normalt sett antas å være forholdsvis enkelt å få dom for rettigheten, som igjen kan tinglyses, jf. tingl. § 13 første og fjerde ledd.

¹⁶⁵ Tingl. § 21 andre ledd første punktum.

¹⁶⁶ Se generelt Berg og Bråthen-Otterbech (2009) s. 271-272.

¹⁶⁷ Eriksen (2002) s. 173.

¹⁶⁸ Rt. 1974 s. 710 på s. 714-715.

Ettersom lovgiver bevisst har oppstilt ulike vilkår for ekstinksjon etter tingl. §§ 20 og 21 og § 27, kan ikke § 27 få direkte betydning for spørsmålet om selvstendig rettsvernshevd. Likevel vil det – i lys av den beskyttelse godtroerververen er gitt etter § 27 – kunne fremstå som lite sammenhengende om rettsvernsreglene samtidig skulle beskytte en rettighetshaver som har både mulighet og oppfordring til å sørge for tinglysing. Dette gjelder særlig ettersom omsetningshensynet gjør seg gjeldende på vanlig måte, og ettersom selvstendig rettsvernshevd ikke kan forankres i de samme hensyn som det lovfestede hevdsunntaket i tingl. § 21 andre ledd.¹⁶⁹

Generelt må det etter dette kunne sies at der tinglysing er unnlatt enten bevisst eller ved en forglemmelse, fremstår ikke innehaveren av den eldste retten beskyttelsesverdig overfor en godtroende erverver som tinglyser sitt erverv.¹⁷⁰ Det er denne grunnleggende interesseavveining rettsvernsregelen i tingl. § 20 bygger på. Den første erververen tilrettelegger – ved å ikke tinglyse ervervet – for den rettighetskollisjonen som senere oppstår.¹⁷¹ Legitimasjonshensynet og hensynet til grunnbokens troverdighet taler dermed for at det ikke er grunnlag for å etablere et skår i grunnbokens troverdighet i form av selvstendig rettsvernshevd.

5.3.4 Unnskyldelig tinglysingsunnlattelse

Tilfeller hvor rettighetshaveren ikke kan klandres for unnlatt tinglysing

Det kan tenkes situasjoner hvor rettighetshaveren ikke nødvendigvis kan klandres for at tinglysing ikke er foretatt. I slike tilfeller kan det argumenteres for at dennes bidrag til rettighetskollisjonen ikke lenger er noe argument for at godtroerverv bør kunne skje. Et eksempel som er trukket frem i juridisk teori, er tilfeller hvor ansvaret for å foreta tinglysing er overført til en profesjonell part, hvorpå denne unnlater å sørge for tinglysingen.¹⁷² Det kan innvendes at eksempelet tvilsomt er særlig praktisk, især hvor eiendomsoverdragelsen skjer ved at kjøperen tar opp lån mot at banken får pant i eiendommen. Tinglysing av pantedokumentet, og dermed i praksis utbetaling av lånesummen, forutsetter at kjøperen blir

¹⁶⁹ Se henholdsvis punkt 5.1 og 3.5.

¹⁷⁰ Brækhus (1998) s. 32.

¹⁷¹ Fleischer (1968) s. 299; Marthinussen (2003) s. 274; Salvesen (2018) s. 221 og s. 224.

¹⁷² Salvesen (2018) s. 225.

hjemmelshaver ved tinglysing av skjøtet.¹⁷³ I andre tilfeller er det likevel ikke helt utenkelig at en profesjonell part unnlater å tinglyse skjøtet til tross for at denne har som oppgave å sørge for det, og til tross for at en slik unnlattelse for eiendomsmegleres del vil innebære et brudd på deres lovbestemte plikter.¹⁷⁴

I disse tilfellene har erververen ikke selv aktivt tilrettelagt for rettighetskollisjonen, og det er den profesjonelle som er nærmest til å bringe grunnbokshjemmelen i samsvar med det reelle rettighetsforholdet. I alle fall dersom den profesjonelle parten opplyser om at tinglysing har funnet sted, er det grunn til å tro at ikke alle private kjøpere som benytter seg av megler faktisk undersøker grunnboken i etterkant. I lys av eiendomsmegleres plikt til å sørge for tinglysing der ikke annet er avtalt, kan det også stilles spørsmål ved hvor stor oppfordring rettighetshaveren har til å undersøke om tinglysing faktisk har funnet sted.¹⁷⁵ En kan derfor se det slik at vedkommende er i god tro om tinglysingen. Helt uten oppfordring til å undersøke grunnboken er det likevel ikke naturlig å si at rettighetshaveren er. Dessuten er foranledningen til å undersøke og eventuelt korrigere grunnboken i alle fall større for rettighetshaveren enn for godtroerververen, ettersom førstnevnte i det minste er kjent med endringen i de reelle rettighetsforholdene.

Videre har rettighetshaveren i stor grad kontroll over grunnbokshjemmelen, til tross for at tinglysingen skulle være overlatt til en profesjonell part. Det er mulig å for vedkommende å rette opp i avviket mellom grunnbokshjemmelen og det egentlige rettighetsforholdet ved å selv sørge for at avtalen blir tinglyst. I lys av at tingl. § 20 bygger på den betydning tinglysing har for å hindre rettighetskollisjoner, er det – så lenge tinglysing er mulig å gjennomføre – i utgangspunktet nærliggende å se det slik at rettighetshaveren som ikke tinglyser er nærmere til å bære konsekvensene enn en aktsomt godtroende erverver.

Denne argumentasjonen kan et stykke på vei også overføres til de tilfellene hvor en muntlig avtalt realservitutt er utøvd i lang tid, av rettighetshavere i flere ledd, uten å verken bli formalisert eller tinglyst. Slike rettigheter oppnår ikke rettsvern direkte etter tingl. § 21 andre ledd.¹⁷⁶ Situasjonen ligger imidlertid i kjernen av de tilfeller som hevdsreglenes negative funksjon er ment å verne. Dagens rettighetshaver har mulighet til å sørge for tinglysing, men

¹⁷³ Tingl. § 13 første ledd.

¹⁷⁴ Eiendomsmeglingsloven § 6-9 (1) nr. 1.

¹⁷⁵ I denne retning Salvesen (2018) s. 225.

¹⁷⁶ Se punkt 3.1.

vil kunne støte på de samme vanskeligheter som den som hevder en rett, særlig ved at denne enten vil vike tilbake for å ordne en skriftlig bekreftelse som kan tinglyses eller ved at eieren av den tjenende eiendom nekter å gi slik skriftlig bekreftelse. Det er blant annet disse momentene som er trukket frem som begrunnelse for aksessorisk rettsvernshevd.¹⁷⁷

Rettspraksis har også vist at det finnes tilfeller hvor rettighetshaveren ikke overhodet er å bebreide for at tinglysing ikke har skjedd. Saken i Rt. 2002 s. 1484 gjaldt et tilfelle hvor en erverver hadde kjøpt fire eiendommer fra et konkursbo. Før erververen fikk tinglyst sitt erverv, ble det tinglyst utlegg i eiendommene. Årsaken til den manglende tinglysing fra erververens side, var imidlertid at eiendommene var konsesjonspliktige, og skjøtet kunne ikke tinglyses før konsesjon var gitt. At det dermed var tinglygingsreglene som hindret erververen i å tinglyse kom imidlertid ikke erververen til hjelp. Høyesterett konkluderte med til at det tinglyste utlegget gikk foran kjøperens erverv etter tingl. § 20.

Dersom tinglygingsreglene hindrer tinglysing av den eldste retten, brister den forutsetningen og avveiningen som ekstinksjonshjemmelen i tingl. § 20 synes å bygge på: Det er ikke mulig for innehaveren av den eldste retten å tinglyse denne.¹⁷⁸ Den avveining mellom innehaveren av den eldste retten og godtroerveren som ligger til grunn for tingl. § 20 gir da mindre støtte til at den eldre, ikke tinglyste rettigheten skal kunne ekstingveres.

At tinglygingsreglene skal hindre tinglysing på denne måten, synes imidlertid å være lite praktisk for spørsmålet om selvstendig rettsvernshevd. Det problemet som Rt. 2002 s. 1484 illustrerer, kan riktignok oppstå også ved godtroerverv.¹⁷⁹ Det er imidlertid vanskelig å se for seg at det vil kunne gå 20 år fra konsesjonssøknad etter konsl. § 12 sendes, til avgjørelse om denne foreligger.¹⁸⁰ Vilkåret for selvstendig rettsvernshevd om at rettigheten må være utøvd i hevdstid, vil da ikke være oppfylt.

Det som her er sagt om tilfeller hvor den unnlatte tinglysing kan være unnskyldelig, reiser likevel spørsmålet om det er rettskildemessig grunnlag for en nyansert regel om selvstendig rettsvernshevd ved godtroerverv, som bare kommer til anvendelse der innehaveren av den eldste retten ikke har opptrådt klanderverdig.

¹⁷⁷ Se punkt 3.2.2.

¹⁷⁸ Se punkt 5.3.3.

¹⁷⁹ Konsesjonsloven (konsl.) § 15, jf. § 2 første ledd.

¹⁸⁰ Jf. også fristreglene i konsl. §§ 13 og 18.

Anvendelsesområdet: Er det rom for en nyansert regel?

Med hensyn til regelens anvendelsesområde, kan det tenkes to prinsipielt sett ulike løsninger for en regel om selvstendig rettsvernshevd. Det første alternativet er at det enten eksisterer eller ikke eksisterer en regel om selvstendig rettsvernshevd, uavhengig av om den unnlatte tinglysning er klanderverdig. Den andre muligheten er at det gjelder en regel om selvstendig rettsvernshevd, men at denne bare kommer til anvendelse der rettighetshaveren ikke kan klandres for rettighetskollisjonen. Spørsmålet her er om rettskildene gir rom for den siste løsningen.

I juridisk teori har Salvesen tatt til orde for at regelen om selvstendig rettsvernshevd burde nyanseres slik at dens anvendelse måtte bero på en bredere helhetsvurdering, hvor blant annet rettighetshaverens aktsomme gode tro om tinglysningen kunne komme i betraktning.¹⁸¹ Isolert sett kunne dette synes å gi en rimelig løsning: Skulle innehaveren av den eldste retten være i aktsom god tro om tinglysningen, ha sittet med rettigheten i lang tid, og eventuelt også ha gjennomført påkostninger på eiendommen, kan det fremstå rimelig å beskytte vedkommende mot godtroerverv.¹⁸² Særlig behovet for å ivareta en etablert rettstilstand kan dermed tale for en regel om selvstendig rettsvernshevd hvis anvendelsesområde beror på en konkret klandervurdering.

Innfortolkning av en slik helhetsvurdering i regelen om selvstendig rettsvernshevd, står imidlertid i et åpenbart spenningsforhold til behovet for klare rettsvernsregler.¹⁸³ I HR-2021-1773-A uttalte Høyesterett dessuten at det er hevdsvilkårene som må være oppfylt for at regelen om selvstendig rettsvernshevd ved kreditorbeslag kommer til anvendelse.¹⁸⁴ Selvstendig rettsvernshevd har også klare og åpenbare forbindelser til de lovfestede rettsvernsreglene. Både for hevdsunntaket i tingl. § 21 andre ledd og for selvstendig rettsvernshevd ved kreditorbeslag er vilkåret det samme: Hevdsvilkårene må være oppfylt. Det er dermed naturlig å se regelen som en konsekvens av regelen om aksessorisk rettsvernshevd. I lys av behovet for klare regler, synes det derfor å være liten grunn til å innfortolke skjønsmessige begrensninger i en ulovfestet regel.

¹⁸¹ Salvesen (2018) s. 224.

¹⁸² Sml. Salvesen (2018) s. 224-225.

¹⁸³ Se punkt 2.3.

¹⁸⁴ HR-2021-1773-A avsnitt 70. Se punkt 3.6.

Det er etter dette ikke rettskildemessig grunnlag for å konkludere med at anvendelsen til en regel om selvstendig rettsvernshevd ved godtroerverv beror på en konkret, skjønnsmessig helhetsvurdering. Hvorvidt det er praktisk adgang til å foreta tinglysing og om rettighetshaveren er i aktsom god tro om tinglysingen, er derfor ikke momenter med betydning for regelens anvendelse i konkrete saker. I stedet må passiviteten angående tinglysingen vurderes på et generelt og overordnet nivå, slik at dette momentet utelukkende kommer inn ved spørsmålet om det gjelder en regel om selvstendig rettsvernshevd ved godtroerverv eller ikke.

5.3.5 Situasjonen for godtroerververen

En erverver i aktsom god tro etter tingl. § 21 første ledd kan på sin side vanskelig foreta seg noe for å hindre rettighetskollisjonen, hvis undersøkelser i grunnboken ikke avdekker den eldre retten. Dette står altså i kontrast til innehaveren av den eldste retten, som i normaltilfellene har både mulighet og oppfordring til å sørge for tinglysing.

I tillegg kommer at godtroerververen aldri kan vite når han kan betale trygt hvis han risikerer å bli møtt med en påstand om selvstendig rettsvernshevd.¹⁸⁵ Selv om en regel om selvstendig rettsvernshevd overfor godtroerververe dermed skulle slås fast av Høyesterett, slik at det er forutberegnelighet knyttet til regelen som sådan, vil en regel om selvstendig rettsvernshevd kunne føre til at det blir vanskelig for en erverver å forutse sin rettsstilling.¹⁸⁶ Erververen risikerer at investeringen går tapt mot skjulte rettigheter, og særlig for privatpersoner kan dette få store økonomiske konsekvenser. Hos kredittilbydere med behov for pantesikkerhet kan risikoen for rettighetstap føre til mindre gunstige lånevilkår for forbrukere.¹⁸⁷ Det er riktignok noe usikkert om selvstendig rettsvernshevd aktualiseres ofte nok til at kredittilbyderne faktisk vil innberegne en risikopremie, men en eventuell slik konsekvens ville være lite heldig i et bredere samfunnsmessig perspektiv.

Omsetningslivets behov for å kunne handle i tråd med den legitimasjon grunnboken gir medkontrahenten, taler etter dette for at hensynet til grunnbokens troverdighet må gis

¹⁸⁵ Se punkt 2.3.

¹⁸⁶ Marthinussen (2023a) s. 111.

¹⁸⁷ Salvesen (2021b) s. 419.

gjennomslag, selv om dette slår negativt ut for innehaveren av den eldste retten med den innrettelse og de investeringer denne kan ha foretatt seg.

5.3.6 Avsluttende om interesseavveiningen

Samlet sett går interesseavveiningen mellom innehaveren av den eldste retten og godtroerververen i normaltilfellene i favør av godtroerververen. Det er førstnevnte som opptrer passivt ved å unnlate tinglysning, og som også er i posisjon til å hindre rettighetskollisjonen. Mens en regel om selvstendig rettsvernshevd ved kreditorbeslag isolert sett er rimelig fordi den hindrer ekstinksjon i tilfeller hvor kreditorsvik er upraktisk, ville en tilsvarende regel i godtroervervstilfellene føre til en lite forutberegnelig rettsstilling for erververen. Dette er en viktig innvending mot en ulovfestet regel om selvstendig rettsvernshevd ved godtroerverv, idet regelen i normaltilfellene ikke vil være balansert og rimelig.

6 Nærmere om skillet mellom ekte og uekte hevdserverv

6.1 Bevis- og ressurs hensyn

Konsekvensen av å ikke oppstille en regel om selvstendig rettsvernshevd ved godtroerverv på ulovfestet grunnlag, er at det må skilles skarpt mellom på den ene siden «rettserverv ved hevd» og på den andre siden rettigheter som kan tenkes å ha et avtalegrunnlag og som er utøvd i hevdstid. Bare de ekte hevdservervene som er omfattet av tingl. § 21 andre ledd andre punktum vil dermed oppnå rettsvern uten tinglysing.

At det må sondres mellom ekte og uekte hevdserverv på denne måten, har for det første en konsekvens i form av at det kan komme tvister for domstolene hvor spørsmålet er om en rettighet egentlig er stiftet ved hevd, eller om den har et annet stiftelsesgrunnlag i bunn. Dette skaper få problemer hvor det *utvilsomt* foreligger en utinglyst avtale som stiftelsesgrunnlag for rettigheten, som i HR-2017-33-A og HR-2021-1773-A. Men dersom læren om selvstendig rettsvernshevd aksepteres også ved godtroerverv, vil domstolene aldri måtte foreta en slik bevisvurdering. Slik sett kan det også hevdes at en avvisning av læren om selvstendig rettsvernshevd ved godtroerverv er prosessdrivende. Dermed kan denne løsningen stå i et spenningsforhold til målet om at rettsvernsreglene skal begrense antall konflikter som havner i domstolene.¹⁸⁸

Den bevisvurderingen retten må foreta i disse tilfellene kan være krevende. Det er riktignok ikke i seg selv problematisk at retten må foreta en bevisvurdering for å ta stilling til rettighetskollisjoner. Etter tingl. § 27 andre ledd kan godtroerververens stilling avhenge eksempelvis av om domstolen finner det bevist at rette eier har vært utsatt for «tvang» etter avtl. § 28. Samtidig er det på det rene at det i mange tilfeller vil være vanskelig å bevise om en rettighet er stiftet ved hevd eller ikke, særlig fordi det kan dreie seg om muntlige avtaler som ble inngått langt tilbake i tid.¹⁸⁹

¹⁸⁸ Se punkt 2.3.

¹⁸⁹ Gjelsvik og Solem (1936) s. 356-357.

Dessuten vil den som har lovlig atkomst få et insentiv til å skjule denne og påberope seg at stiftelsesgrunnlaget er hevd, potensielt vel vitende om at det ikke er tilfellet.¹⁹⁰ Slik bevisunndragelse vil imidlertid først og fremst ramme godtroerververer, som også er den som kommer dårligst ut av en regel om selvstendig rettsvernshevd. Det fremstår derfor ikke helt overbevisende at dette anføres som et argument for selvstendig rettsvernshevd. Samlet sett er likevel en regel om selvstendig rettsvernshevd, også ved godtroerverv, det som best ivaretar både bevis- og ressurs hensyn.

6.2 Sammenhengen mellom hevdserverv og avtaleerverv

Det som her er sagt, henger også sammen med at det er en nærhet mellom hevdsreglene og avtaler som stiftelsesgrunnlag. Denne sammenhengen ble påpekt i forarbeidene til hevdslova og i Rt. 2015 s. 120 avsnitt 23.¹⁹¹ I HR-2021-1773-A avsnitt 66 uttaler Høyesterett at

[d]en nære forbindelsen mellom hevd og avtaleerverv, og det faktum at disse stiftelsesgrunnlagene i praksis ofte vil gli over i hverandre, taler slik jeg ser det, med tyngde for å likestille erverv med grunnlag i hevd og avtale i relasjon til spørsmålet om å oppnå rettsvern. I saker for domstolene der det er uklarhet rundt eierforholdene, anføres eksempelvis hevd og avtale ofte som alternative rettsgrunnlag. En rettstilstand der rettens konklusjon i slike saker skulle være avgjørende for om eiendomsretten har rettsvern, vil ikke være godt begrunnet.

Sammenhengen mellom hevd og avtale som stiftelsesgrunnlag, ble altså ansett av Høyesterett for å være et sterkt argument i favør selvstendig rettsvernshevd. Denne forbindelsen mellom de to stiftelsesgrunnlagene er like sterk der spørsmålet er om rettigheten har rettsvern overfor en godtroerverver.¹⁹² Uten en regel om selvstendig rettsvernshevd ved godtroerverv, vil domstolens konklusjon nettopp avhenge av om rettigheten har sitt grunnlag i hevd eller avtale, hvilket er den rettstilstand førstvoterende anser dårlig begrunnet. Ut fra dette kan det fremstå uheldig dersom selvstendig rettsvernshevd ikke kan påberopes overfor en godtroerverver.

¹⁹⁰ NOU 1982: 17 s. 134-135.

¹⁹¹ NUT 1961: 1 s. 6. Se punkt 3.2.2 og 3.4.

¹⁹² Marthinussen (2023a) s. 121-122.

6.3 Hevdens funksjon som rettsbevarende grunnlag

Det har vært nevnt flere ganger at hevdsreglene fungerer både som stiftelsesgrunnlag og som vern av eksisterende rettigheter.¹⁹³ Etter ordlyden kan imidlertid hevdsl. § 5 synes å stenge for hevdens negative oppgave, idet det der heter at den som har ein «rett til å sitja med tingen» kan «ikkje hevda eigedomsrett», jf. § 5 andre punktum, jf. første punktum.¹⁹⁴ Formålet er imidlertid et annet enn å hindre hevd av en *tilsvarende* rett man allerede har. I stedet er meningen å hindre hevdserverv av en mer omfattende rett der man sitter med tingen i tråd med en særlig rett.¹⁹⁵ Eieren har i disse tilfellene ikke noen foranledning til å gripe inn mot bruken.¹⁹⁶ Dette kommer tydelig til uttrykk i hevdsl. § 5 første punktum, hvor det heter at «[d]en som har tingen til forvaring, leige, lån eller pant, kan ikkje hevda eigedomsrett.» Det fremgår dessuten av forarbeidene at formålet med § 5 var å videreføre den tidligere rettstilstanden.¹⁹⁷ Og det er ikke tvilsomt at hevdens både en positiv og negativ funksjon før vedtakelsen av hevdslova.¹⁹⁸ Det er derfor vanskelig å se at hevdsl. § 5 hindrer at hevdsreglene kan påberopes for rettigheter som også har grunnlag i en avtale.¹⁹⁹ Og selv om hevdens negative oppgave skulle være mindre fremtredende i dag enn før hevdslovas vedtakelse, må rettstilstanden på tidspunktet for vedtakelsen av tinglysningsloven uansett få betydning for spørsmålet om selvstendig rettsvernshevd.²⁰⁰

Det spørsmål som dermed oppstår, er om det å avvise læren om selvstendig rettsvernshevd ved godtroerverv bidrar til å undergrave hevdens funksjon som rettsbevarende grunnlag. Det er ikke utenkelig at det kan foreligge en avtale som grunnlag for en rett, som i alle fall nåværende rettighetshaver ikke kan klandres vesentlig for at ikke er tinglyst. Som nevnt i punkt 5.3.4 kan dette gjelde for muntlig avtalte rettigheter utøvd i lang tid, og særlig kan dette gjelde hvor rettigheten er overført til andre fra den som i sin tid inngikk avtalen.

Dersom rettighetshaveren i slike tilfeller ikke har beskyttelse for sin rett mot en godtroerverver, innebærer det en begrensning i hevdsinstituttets beskyttelse av rettigheter med

¹⁹³ Se punkt 3.1 og 3.2.2.

¹⁹⁴ Bestemmelsen gjelder tilsvarende for bruksretter, jf. hevdsl. § 7 andre ledd.

¹⁹⁵ Ot.prp. nr. 30 (1965–1966) s. 29.

¹⁹⁶ NUT 1961: 1 s. 25.

¹⁹⁷ NUT 1961: 1 s. 25 og Ot.prp. nr. 30 (1965–1966) s. 29.

¹⁹⁸ Se punkt 3.2.2.

¹⁹⁹ Baldersheim (2022a) s. 21-22. Se også Marthinussen (2023a) s. 106-107. Se annerledes Berg (2005) s. 295-296.

²⁰⁰ HR-2021-1773-A avsnitt 43.

et annet stiftelsesgrunnlag enn hevd. Slik sett er det mulig å se en regel om selvstendig rettsvernshevd som en nødvendig følge av hevdsunntaket i tingl. § 21 andre ledd, dersom strukturen i rettsvernssystemet skal opprettholdes.²⁰¹ Sammenhengen mellom hevdsreglene og tinglysingsloven, sammenholdt med at hevd fungerer både som rettsstiftende og rettsbevarende grunnlag, kan tale for at rettsvern kan oppnås ved selvstendig rettsvernshevd overfor godtroerverv.

Betydningen av selvstendig rettsvernshevd i denne sammenhengen bør samtidig ikke overdrives. En regel om selvstendig rettsvernshevd er ikke ubetinget nødvendig for å opprettholde hevdens funksjon som rettsbevarende funksjon; er hevdsvilkårene oppfylt kan ingen stille spørsmål ved rettighetens eksistens overfor den forpliktete etter avtalen. Vilkåret om aktsom god tro for ekstinksjon etter tingl. § 21 første ledd vil dessuten føre til at godtroekstinksjon sjelden vil skje, fordi rettighetsutøvelsen er synlig for tredjemann. Dermed kan det hevdes at godtrokravet for ekstinksjon etter tingl. §§ 20 og 21 tilsier at det ikke er behov for en regel om selvstendig rettsvernshevd ved godtroerverv. I alle fall gjelder dette like mye som godtrokravet for hevdserverv er et argument for at det er lite problematisk å opprettholde hevdsunntaket i tingl. § 21 andre ledd, slik tinglysingsutvalget argumenterte.²⁰²

Et annet moment er at forarbeidene til tinglysingsloven § 21 ikke synes å ha hatt hevdens rettsbevarende funksjon for øye ved drøftelsen av om hevdstunntaket skulle vedtas. Som påpekt i punkt 3.2.1 ble det vist til at rettigheter som «grunner sig på hevd» hadde rettsvern uten tinglysing, og at ettersom hevd var «hjemmel for en stor mengde rettigheter» ville det være en ulempe om «adgangen til å hevde rettigheter» ble mindre.²⁰³ Forarbeidsuttalelsene synes derfor å knytte behovet for rettsvern uten tinglysing til de ekte hevdservervene.

Selvstendig rettsvernshevd ved godtroerverv synes etter dette ikke nødvendig for at hevdsreglene skal kunne fungere som vern for eksisterende rettigheter. Bare når rettighetsutøvelsen er skjult for tredjemann, vil rettigheten være utsatt for ekstinksjon. Strengt tatt må disse tilfellene kunne sies å gi rettighetshaveren en enda større oppfordring til å sørge for tinglysing.

²⁰¹ Se slik Berg (2021) s. 354.

²⁰² NOU 1982: 17 s. 134. Se punkt 3.3.

²⁰³ Ot.prp. nr. 9 (1935) s. 37.

7 Bortfall ved passivitet

7.1 Tingsrettens passivitetsnorm

Spørsmålet om rettsvernet til en hevdet rett kan falle bort ved passivitet, faller i utgangspunktet litt på siden av temaet i masteroppgaven. Etersom Høyesterett peker på at en hevdet rett kan miste sitt rettsvern i samme åndedrag som spørsmålet om selvstendig rettsvernshevd ved godtroerverv holdes åpent, er det imidlertid grunn til å si noe også om dette.²⁰⁴

At rettigheter kan tapes der den berettigede har utvist passivitet, er ikke et ukjent fenomen i norsk tingsrett.²⁰⁵ Både bestemmelsen i tingl. § 28 og resultatet i Rt. 1974 s. 710 er eksempler på at også rettsvern kan falle bort. Den klare hovedregelen er imidlertid at passivitet ikke er tilstrekkelig til at en rettighet faller bort.²⁰⁶ Generelt vil viktige momenter ved vurdering av passivitetstap blant annet være hvor lang tid det har gått, om erververen er i god tro og har foretatt investeringer, og om innehaveren av den eldste retten mer eller mindre bevisst har unnlatt å gripe inn.²⁰⁷

7.2 Faller rettsvernet bort som følge av passivitet?

Spørsmålet i det følgende er hvilken betydning Høyesteretts uttalelser om passivitetsbortfall i HR-2021-1773-A får for spørsmålet om selvstendig rettsvernshevd ved godtroerverv. Førstvoterende uttalte, under henvisning til Rt. 1974 s. 710, 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 muligheten for å tinglyse, lar være å tinglyse.*²⁰⁸

Etersom uttalelsen ikke var nødvendig for resultatet i saken, er den et *obiter dictum*.²⁰⁹

Formuleringen «hevdet rett» leder tanken først og fremst mot rettigheter som er ervervet ved

²⁰⁴ HR-2021-1773-A avsnitt 72.

²⁰⁵ Se f.eks. Rt. 1893 s. 481 (Sjøbod) og Rt. 1902 s. 641. I Rt. 1992 s. 352 ble eiendomsrett ervervet som følge av motpartens passivitet.

²⁰⁶ Falkanger og Falkanger (2022) s. 354.

²⁰⁷ Falkanger og Falkanger (2022) s. 354-355.

²⁰⁸ HR-2021-1773-A avsnitt 72.

²⁰⁹ Slike uttalelser har generelt sett lavere rettskildemessig vekt enn uttalelser som var nødvendig for resultatet, se f.eks. Skoghøy (2023) s. 171-172.

hevd, og som dermed oppnår aksessorisk rettsvern etter tingl. § 21 andre ledd andre punktum. I lys av at selvstendig rettsvernshevd er en implikasjon av aksessorisk rettsvernshevd, må uttalelsene også få betydning for avtaleervervene som er utøvd i hevdstid.²¹⁰

Når det gjelder de ekte hevdservervene, må det påpekes at Høyesterett ikke drøfter forholdet til ordlyden i tingl. § 21 andre ledd andre punktum. Når bestemmelsen slår fast at tinglysing har «ingen betydning» for rettsvern, gir ordlyden en entydig indikasjon om at tinglysing ikke er nødvendig for rettsvern. Det ville derfor være lite forutberegnelig for hevderen om rettsvernet likevel skulle falle bort som følge av manglende tinglysing. Heller ikke forarbeidene til tinglygingsloven omtaler muligheten for at rettsvern kan falle bort på denne måten, og gir dermed ikke støtte til en slik løsning.²¹¹ I teorien har det riktignok vært åpnet for at rettsvern oppnådd ved hevd kan falle bort som følge av passivitet.²¹² Dersom spørsmålet om bortfall av hevdet rettsvern dukker opp ved en senere anledning, bør Høyesterett eksplisitt avveie behovet for en slik bortfallsnorm mot det signal lovens ordlyd gir.

For avtaleervervene som er utøvd i hevdstid, gir ikke lovteksten noe signal om at tinglysing ikke er nødvendig for å oppnå rettsvern. Førstvoterende fremhever den situasjon der «hevderen har fått dom for sin rett eller på annen måte har hatt mulighet for å tinglyse» som den som kan utløse passivitetsbortfall.²¹³ Det er ikke uten videre klart hvor mye som kan kreves for at en rettighetshaver har hatt en slik tinglyingsmulighet. Tilfellene hvor det er inngått en skriftlig avtale om rettigheten, er utvilsomt omfattende. Men i ethvert tilfelle hvor en ikke tinglyst rettighet har grunnlag i avtale, kan tinglysing sies å være forsømt som følge av at rettigheten kunne tinglyses. Ettersom realiteten i Høyesteretts uttalelser er at slike rettigheter ikke har rettsvern, og muligheten til å tinglyse har vært den samme fra stiftelsestidspunktet, er det vanskelig å se at slike rettigheter kan oppnå rettsvern ved selvstendig rettsvernshevd *i utgangspunktet*. Det er da ikke grunn til å vurdere spørsmålet om rettsvernet har falt bort på en annen måte enn om rettsvernet i det hele tatt er oppnådd.

Forutsettes en regel om selvstendig rettsvernshevd ved godtroerverv, er det likevel mulig at Høyesteretts uttalelser kan få anvendelse som bortfallsnorm for et mindre antall tilfeller. Dette gjelder tilfellene hvor en eldre rettighet utøvd i hevdstid bygger på en muntlig avtale, slik at i

²¹⁰ Se punkt 3.5 og 5.3.4.

²¹¹ Slik også Berg (2005) s. 224.

²¹² Eriksen (2002) s. 170-175. Se også Magnussen (2015), bind 2, s. 934-935. Se annerledes Berg og Bråthen-Otterbech (2009) s. 271-272.

²¹³ HR-2021-1773-A avsnitt 72.

alle fall nåtidens rettighetshaver har hatt en mer begrenset tinglysingsmulighet enn hvor det foreligger en skriftlig avtale. Om det deretter oppstår tvist om rettigheten, og rettighetshaveren får dom for denne, men unnlater å tinglyse, tyder Høyesteretts *obiter dictum* på at rettsvernet faller bort som følge av passivitet. Det samme er tilfellet der rettighetshaveren etter 20 år får en skriftlig bekreftelse på rettigheten sin, uten å tinglyse denne.

Det kan innvendes at en slik norm om passivitetsbortfall fordrer en konkret vurdering av om passiviteten er tilstrekkelig klanderverdig til at omsetningshensynet slår gjennom, og dermed står i et problematisk forhold til idealet om klare og skarpskårne rettsvernsregler.²¹⁴ I tillegg må en slik regel antas å i noen grad være prosessdrivende. På den andre siden synes passivitetsvurderingen Høyesterett legger opp til å være forholdsvis snever: Om rettighetshaveren hadde mulighet til å tinglyse rettigheten sin eller ikke.²¹⁵ Dette fører til at en passivitetsnorm om bortfall av rettsvern er mindre problematisk.

Der det eksisterer en dom eller et annet dokument som bekrefter en rettighet, fremstår situasjonen svært lik den i Rt. 1974 s. 710, hvor staten var i besittelse av et dokument som kunne tinglyses.²¹⁶ Den avveiningen Høyesterett foretok, som førte til at hensynet til grunnbokens troverdighet slo gjennom, trekker klart i retning av at også rettsvern ervervet ved selvstendig rettsvernshevd må kunne falle bort som følge av passivitet. Desto mer må dette gjelde fordi tinglysingsloven ikke gir noe signal om at avtaleervert utøvd i hevdstid oppnår rettsvern uten tinglysing, i motsetning til hva som er tilfellet for lovbestemte rettigheter, som det var tale om i Rt. 1974 s. 710. Dersom det forutsettes en regel om selvstendig rettsvernshevd ved godtroervert, må rettsvernet dermed kunne falle bort som følge av utvist passivitet. For de fleste avtaleervert utøvd i hevdstid, vil realiteten derimot være at rettsvernet ikke er oppnådd i utgangspunktet.

²¹⁴ HR-2021-1773-A, jf. Rt. 1998 s. 268 og Rt. 1997 s. 1050. Se punkt 2.3.

²¹⁵ Slik også Marthinussen (2023a) s. 122.

²¹⁶ Se punkt 5.3.3.

8 Oppsummering og konklusjon

Spørsmålet om selvstendig rettsvernshevd ved godtroerverv må bero på en avveining av grunnlaget for en slik ulovfestet regel i de skriftlige rettskildene og de relevante reelle hensyn.²¹⁷ Lovteksten i tingl. § 21 andre ledd yter motstand mot en slik regel, idet den etter ordlyden bare unntar ekte hevdserverv fra tinglygingskravet for rettsvern. Den dominerende rettsoppfatningen i etterarbeider, underrettspraksis og juridisk teori frem til omtrent tusenårsskiftet var likevel at selvstendig rettsvernshevd gjelder ved både kreditorbeslag og godtroerverv. Fra dette tidspunktet av har imidlertid synspunktene i juridisk teori vært sprikende, og flere forfattere har ytret seg kritisk til hvor god en slik regel er ved godtroerverv. Ved vurderingen av om rettsoppfatningen knyttet til selvstendig rettsvernshevd kan bidra til dannelsen av en slik ulovfestet regel, er det dessuten nødvendig å legge stor vekt på de reelle hensyn; det er liten grunn til å anerkjenne en ulovfestet regel uten klar støtte i lovtekst, forarbeider eller høyesterettspraksis dersom den ikke kan karakteriseres som god.

Det er særlig det at en som har lovlig atkomst ikke skal komme dårligere ut enn en som har ervervet sin rett uten lovlig atkomst, som taler for en regel om selvstendig rettsvernshevd ved godtroerverv. I tillegg kommer at man uten en slik regel må skille skarpt mellom ekte og uekte hevdserverv ved rettsvernsspørsmålet. Sett i lys av det nære forholdet mellom hevdserverv og avtaleerverv, og hevdens funksjon som vern for eksisterende rettigheter, kan et slikt skille være uheldig. Det vil trolig også føre til at domstolene må foreta krevende bevisvurderinger. For den som har sittet med en derivativt ervervet rett i hevdstid, fører godtroekstinksjon dessuten til at det rippes opp i langvarige rettighetsforhold, hvor det potensielt også kan være gjennomført større investeringer.

På den annen side kommer en ikke utenom at de grunnleggende hensynene som ligger bak ekstinksjonsregelen i tingl. § 20 også gjør seg gjeldende ved selvstendig rettsvernshevd. Avhenderen er legitimert idet grunnboken utpeker vedkommende som rettighetshaver. Innehaveren av en derivativt ervervet rett som ikke er tinglyst må i de langt fleste tilfeller kunne sies å ha tilrettelagt for rettighetskollisjonen ved ikke å sørge for tinglysing. I lys av at det var et siktemål ved innføringen av tinglygingsloven å styrke grunnbokens troverdighet, bør det utvises forsiktighet med å etablere ulovfestede regler i strid med dette formålet.

²¹⁷ Se formuleringen i HR-2021-1773-A avsnitt 69. Se også punkt 1.3 og 3.4.

Når de hensyn som begrunner hevdsunntaket i tingl. § 21 andre ledd andre punktum ikke kan bære en regel om selvstendig rettsvernshevd, taler dette ytterligere imot å oppstille et unntak fra det vern en godtroende erverver har ved ekstinksjonsregelen i tingl. § 20. Er erververen i aktsom god tro etter tingl. § 21 første ledd, som er forutsetningen for godtroerverv, har vedkommende også få muligheter til å verne seg mot eldre, konkurrerende rettigheter. At en som har lovlig atkomst kommer dårligere ut enn om vedkommende hadde ervervet sin rett ved hevd, blir da et mindre onde å godta: I motsetning til den som har ervervet retten ved hevd, hadde vedkommende mulighet og oppfordring til å tinglyse ervervet, og har dermed også bedre mulighet til å beskytte retten sin ved tinglysing enn hva hevderen har.

Konklusjonen blir etter dette at den løsningen som har de beste rettskildemessige grunner for seg, er at rettsvern ikke kan oppnås ved selvstendig rettsvernshevd overfor en godtroende erverver. I et regelsystem som skal sikre trygg omsetning, fremstår det lite hensiktsmessig å etablere en ulovfestet regel som svekker godtroerververes stilling mot andre rettighetshavere med oppfordring og mulighet til å tinglyse retten sin.

Litteraturliste

Norske lover, forskrifter og stortingsvedtak

Lov 31. mai 1918 nr. 4 om avslutning av avtaler, om fullmakt og om ugyldige viljeserklæringer (avtaleloven – avtl.)

Lov 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysing (tinglysingsloven – tingl.)

Lov 9. desember 1966 nr. 1 om hevd (hevdslova – hevdslo.)

Lov 12. desember 1975 nr. 59 om dokumentavgift (dokumentavgiftsloven – dal.)

Lov 2. juni 1978 nr. 37 om godtroerverv av løsøre (godtroervervloven – ekstl.)

Lov 8. februar 1980 nr. 2 om pant (panteloven – pantel.)

Lov 8. juni 1984 nr. 59 om fordringshavernes dekningsrett (dekningsloven – deknl.)

Lov 24. juni 1994 nr. 39 om sjøfarten (sjøloven – sjøl.)

Lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. (konsesjonsloven – konsl.)

Lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling (eiendomsmeglingsloven – emgll.)

Forskrift 16. desember 1975 nr. 1 om dokumentavgift (forskrift om dokumentavgift)

Forskrift 18. desember 2013 nr. 1634 om gebyr for tinglysing, registrering eller anmerkning i grunnboken og kraftledningsregisteret (forskrift om gebyr for tinglysing mv.)

Stortingsvedtak 13. desember 2022 nr. 2205 om særavgifter for 2023 [stortingsvedtak om dokumentavgift]

Norske forarbeider og utredninger

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

Ot.prp. nr. 30 (1965–1966) Om lov om hevd

NUT 1961: 1 Rådsegn 6 – Om hevd

NOU 1982: 17 Ny tinglysningslov

Prop. 53 L (2013–2014) Endringer i tinglysningsloven mv. (elektronisk tinglysning)

Norske rettsavgjørelser

Høyesterettspraksis

Rt. 1893 s. 481 A (Sjøbod)

Rt. 1902 s. 641 A

Rt. 1974 s. 710 A

Rt. 1986 s. 1210 A (Norske Fjellhus)

Rt. 1992 s. 352 A (Sigdal)

Rt. 1995 s. 1181 A (Norblast)

Rt. 1997 s. 645 A (Vest-Kran)

Rt. 1997 s. 1050 A (Momentum)

Rt. 1998 s. 268 A (Cruise Charter)

Rt. 2005 s. 1647 A

Rt. 2015 s. 120 A

HR-2017-33-A (Forusstranda)

HR-2021-1773-A (Bank Norwegian)

HR-2021-2248-A (Aurstad Maskinutleige)

Underrettspraksis

RG 1958 s. 293 (Valdres herredsrett)

RG 1996 s. 72 (Ytre Follo herredsrett)

LF-2003-72

LB-2006-95699
LE-2009-65482
LG-2013-164516
LA-2021-162483

Litteratur

- Askeland (2019) Askeland, Bjarte, «Rettsoppfatninger som rettskilde» i *Juridisk metode og tenkemåte*, Alf Petter Høgberg og Jørn Øyrehagen Sunde (red.), Universitetsforlaget 2019, s. 452-474
- 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, «Rettsvernhevd» *Jussens Venner* 2003, s. 201-209
- Berg (2005) Berg, Borgar Høgetveit, *Hevd: Lov om hevd 9. desember 1966 nr. 1 med kommentarer*, Cappelen Akademisk Forlag 2005
- Berg (2021) Berg, Borgar Høgetveit, *Beslagsretten: Beslagsretten til kreditorane i konkurranse med rettane til tredjemann*, Universitetsforlaget 2021
- Berg og Bråthen-Otterbech (2009) Berg, Borgar Høgetveit og Bråthen-Otterbech, Stein, *Tinglysing: Lov om tinglysing 7. juni 1935 nr. 2 med kommentarer*, Cappelen Akademisk Forlag 2009
- Brandt (1867) Brandt, Fr., *Tingsretten, fremstillet efter den norske lovgivning*, 1. utg., J. Chr. Abelsteds Forlag 1867
- Brækhus og Hærem (1964) Brækhus, Sjur og Hærem, Axel, *Norsk tingsrett*, Universitetsforlaget 1964

- Brækhus (1998) Brækhus, Sjur, *Omsetning og kreditt 3 og 4: Omsetningskollisjoner I og II*, Universitetsforlaget 1998
- Eckhoff og Helgesen (2001) Eckhoff, Torstein og Helgesen, Jan E., *Rettskildelære*, 5. utg. ved Jan E. Helgesen, Universitetsforlaget 2001
- 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 70 år*, Trude Haugli, Siri Gerrard, Anne Hellum, Eva-Maria Svensson (red.), Fagbokforlaget 2020, s. 85-97
- Falkanger (1974) Falkanger, Thor, «Hevd» *Jussens Venner* 1974, s. 81-111
- Falkanger og Falkanger (2016) Falkanger, Thor og Falkanger, Aage Thor, *Tingsrett*, 8. utg., Universitetsforlaget 2016
- Falkanger og Falkanger (2022) Falkanger, Thor og Falkanger, Aage Thor, *Tingsrett*, 9. utg., Universitetsforlaget 2022
- Fleischer (1968) Fleischer, Carl August, «Tinglysning» *Jussens Venner* 1968, s. 269-321
- Fleischer (1998) Fleischer, Carl August, *Rettskilder og juridisk metode*, Ad Notam Gyldendal 1998
- Gjelsvik og Solem (1936) Gjelsvik, Nikolaus og Solem, Erik, *Norsk tingsrett: forelesninger*, 3. utg., Nikolai Olsens boktrykkeri 1936
- Harbek, Solem og Austenå (1990) Harbek, Ole F., Solem, Erik og Austenå, Torgeir, *Lov om tinglysing: med kommentarer*, 9. utg. ved Torgeir Austenå, Grøndahl & Søn Forlag A.S 1990
- Lilleholt (1999) Lilleholt, Kåre, *Godtruerverv og kreditorvern*, 3. utg., Universitetsforlaget 1999
- Lilleholt (2012) Lilleholt, Kåre, *Allmenn formuerett*, 1. utg., Universitetsforlaget 2012

- Lilleholt (2018) Lilleholt, Kåre, *Allmenn formuerett*, 2. utg., Universitetsforlaget 2018
- Magnussen (2015) Magnussen, Roger Stelander, *Ulovfestede ekstinktive godtroerverv*, upublisert doktoravhandling, Det juridiske fakultet, Universitetet i Tromsø, mars 2015, bind 1 og 2
- Marthinussen (2003) Marthinussen, Hans Fredrik, «Hevd som rettsvernssurrogat?» *Jussens Venner* 2003, s. 264-275
- Marthinussen (2016) Marthinussen, Hans Fredrik, *Tredjemannsproblemene: Om formuerettslige argumentasjonsmønstre*, 1. utg., Cappelen Damm Akademisk 2016
- 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. utg., 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
- Marthinussen (2023a) Marthinussen, Hans Fredrik, *Tredjemannsproblemene: om formuerettslige argumentasjonsmønstre*, 3. utg., Cappelen Damm Akademisk 2023
- Marthinussen (2023b) Marthinussen, Hans Fredrik, «Hevd, rettsvern og hevd av rettsvern» i *Fakultetsbyggjar, vestlending og verdsborgar; Festskrift til Ernst Nordtveit 70 år*, Berte-Elen Reinertsen Konow, Hans Fredrik Marthinussen og Knut Einar Skodvin (red.), Cappelen Damm Akademisk 2023, s. 149-172

- Nygaard (2004) Nygaard, Nils, *Rettsgrunnlag og standpunkt*, 2. utg., Universitetsforlaget 2004
- Reusch (2006) Reusch, Marianne, «Helstøpt om hevd» *Lov og Rett* 2006, s. 378-382
- Salvesen (2018) Salvesen, Sverre Magnus Bergslid, «Selvstendig rettsvernshevd i lys av HR-2017-33-A» *Jussens Venner* 2018, s. 205-226
- Salvesen (2021a) Salvesen, Sverre Magnus Bergslid, *Kreditorvern*, Cappelen Damm Akademisk 2021
- Salvesen (2021b) Salvesen, Sverre Magnus Bergslid, «Hensynet til koherens i den dynamiske tingsretten» *Tidsskrift for Rettsvitenskap* 2021, s. 410-433
- Scheel (1905) Scheel, Herman, *Forelæsninger over norsk Tingsret*, A. W. Brøggers boktrykkeri 1905
- Skoghøy (2023) Skoghøy, Jens Edvin A., *Rett og rettsanvendelse*, 2. utg., Universitetsforlaget 2023
- Østrem og Heggelund (1935) Østrem, Sigurd og Heggelund, T., *Tinglysing: kommentar til lov av 7. juni 1935 med systematiske oversikter*, H. Aschehoug & Co. (W. Nygaard) 1935

Liste over figurer

Figur 1

HASB-modellen