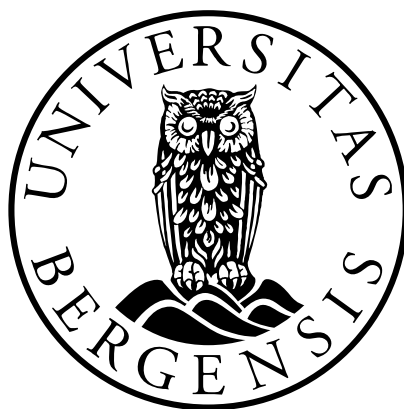


Tilknytningsvilkåret i Tinglysingsloven § 12

En redegjørelse for vilkåret «Rett som har til gjenstand fast eiendom» og identifisering av tilknytningskravet

Kandidatnummer: 35

Antall ord: 13965



JUS399 Masteroppgave/JUS398 Masteroppgave
Det juridiske fakultet

UNIVERSITETET I BERGEN

1.06.2016

Innholdsfortegnelse

1	INNLEDNING.....	4
1.1	<i>Emne og problemstilling</i>	4
1.2	<i>Materiale og metode</i>	5
1.3	<i>Avgrensing</i>	6
1.4	<i>Oppgavens oppbygning.....</i>	6
2	TINGLYSINGSINSTITUTTET.....	6
2.1	<i>Beskrivelse av tinglysingsordningen</i>	6
2.2	<i>Redegjørelse av lovens formål og rettsvirkninger</i>	8
2.3	<i>Kort oppsummering og veien videre</i>	10
3	EN PRESENTASJON AV TINGLYSINGSLOVEN § 12.....	10
3.1	<i>Oversikt</i>	10
3.2	<i>Presentasjon av vilkåret «Fast eiendom»</i>	11
3.3	<i>Nærmere om vilkåret «rett»</i>	12
3.3.1	<i>Analyse av vilkåret «rett».....</i>	12
3.3.2	<i>Klarhetskrav og lovfestede rettigheter</i>	13
3.3.3	<i>Rettigheten må ha en rettighetshaver.....</i>	13
3.3.4	<i>Tinglige og obligatoriske rettigheter.....</i>	14
3.4	<i>En rett må «stiftes, forandres, overdras, behefte, anerkjenne eller oppheves»</i>	17
4	NÆRMERE OM TILKNYTNINGSVILKÅRET	18
4.1.1	<i>Innledning og oversikt.....</i>	18
4.1.2	<i>Tolking av ordlyden, teori og praksis.....</i>	19
4.1.3	<i>Stiftelsesgrunnlagets betydning</i>	20
4.2	<i>En analyse av vilkårene for tilknytning.....</i>	20
4.2.1	<i>Krav at eiendommen er pliktsubjekt.....</i>	20
4.2.2	<i>Skillet mellom personlige og reelle rettigheter</i>	22
4.2.3	<i>Er det tale om to ulike vilkår?</i>	23
4.2.4	<i>Oppsummering</i>	23
4.3	<i>Kan det stilles det ytterligere krav til rettighetens tilknytning?.....</i>	23
4.3.1	<i>Mangel på koherens i hvilke rettigheter som kan tinglyses.....</i>	23

4.3.2	<i>Kravet til en kvantitativ eller kvalitativ endring av rettigheten til hjemmelshaver</i>	27
4.4	<i>Forholdet mellom kvantitativ eller kvalitativ endring av hjemmelshavers rett og rettsvirkningene av tinglysning</i>	30
4.4.1	<i>Rettsvernsbehov som vilkår for tinglysning?</i>	30
4.4.2	<i>Rettsvernsbehovets innflytelse på retter som kan tinglyses</i>	33
4.4.3	<i>Oppsummering</i>	34
5	HVILKE RETTIGHETER KAN ETTER DETTE TINGLYSES	35
5.1	<i>Hovedregelen for tinglysning av rettigheter</i>	35
6	AVSLUTNING	36
7	LITTERATURLISTE	37

1 Innledning

1.1 Emne og problemstilling

I 1990 inngikk Mabo AS en avtale med Isebakke industrisenter om salg av to eiendommer. For å hindre at Isebakke begynte produksjon av plastrør på eiendommen Mabo hadde solgt, noe som ville gjort Isebakke og Mabo til direkte konkurrenter, ble det inngått en konkurranseklausul som påla Isebakke å etterfølge Mabos krav om at produksjonslokaler på eiendommene ikke skulle bli benyttet til fremstilling av plastrør eller rørdeler.

Forholdet var konfliktløst i den tid Isebakke industrisenter var eier av eiendommen, i det rettsforholdet mellom de to partene var avklart. Problemet oppstod, som de aller fleste problemer i den dynamiske tingsretten, når eiendommen ble avhendet til tredjeperson.

Etter at en voldgiftsdomstol slo fast at konkurranseklausulen forhindret Isebakke å produsere de rørdelene som er nevnt ovenfor, ønsket Mabo å tinglyse voldsgiftdommen for å hindre tredjemann i å gjøre det samme. Lagmannsretten kom til at konkurranseklausulen fastslått i voldgiftsdommen etter § 12 i tinglysingsloven ikke kunne tinglyses, ettersom konkurranseklausulen måtte «forstå[s] som en rett som bare kan gjøres gjeldende mot en person - det være seg en juridisk person eller en fysisk person.» Etter dette hadde retten ikke «til gjenstand fast eiendom».¹

Oppgavens tema er nettopp hva som menes med at en «rett må ha til gjenstand fast eiendom» etter tinglysingsloven § 12. Dette er et tilknytningskrav, som krever at retten eller rettighetene i dokumentet man ønsker å tinglyse har tilstrekkelig tilknytning til eiendommen for at den kan tinglyses.

Omsetning og erverv av rettigheter i fast eiendom er et av de viktigste markedene vi har i landet. Enorme verdier skifter hender daglig, og for å beskytte disse rettighetene mot tredjemenn er tinglysing nødvendig. Tinglysningsinstituttet eksisterer nettopp fordi det er viktig å markere og registrere salg og kjøp og etableringen av rettigheter i fast eiendom. Når en tinglyser, markerer man for omverdenen at man har fått en rett. Enten det er full eiendomsrett eller en begrenset rett, gjør denne «publiseringen» at retten må bli respektert av andre. Om en kjenner til hva som skal til for at en rett tillates tinglyst står man bedre rustet til å beskytte seg selv og sine rettigheter mot uforutsette krav fra tredjemenn eller godtroekstinksjon av egne retter.

Det som gjør emnet interessant er at vilkåret «rett som har til gjenstand fast eiendom» er et inngangsvilkår for tinglysing. Dersom vilkåret ikke er oppfylt, kan ikke rettigheten tinglyses i grunnboken. Likevel er det skrevet ganske lite om vilkåret i juridisk teori. Unøyaktighet ved

¹ LB-1999-1994

rettighetsstiftelsen knyttet til om det er eiendommen som skal være **pliktsubjektet** eller ikke, som vil si at rettsstiftelsen skal hefte på eiendom og ikke på en person, kan få den konsekvens at retten ikke kan tinglyses – og derved kan ekstingveres av tredjeperson ved avhendelse av eiendommen. At eiendom er pliktsubjektet er nettopp et av vilkårene som må være oppfylt for at en rettighet skal ha til gjenstand fast eiendom.

Det kan være mange grunner til at det er usikkert om retten en søker å tinglyse har eiendommen som pliktsubjekt eller ikke. Unøyaktighet ved avtaleinngåelsen, misforståelser eller det faktum at parten eller partene har ulike interesser, eller ikke er sikre på hva som skal til for at en rett skal ha «til gjenstand fast eiendom» kan være noen av dem. Rettens art er også av relevans. En kan se for seg at en ønsker å tinglyse en rett med fast eiendom som pliktsubjekt, men som ikke kan tinglyses fordi retten er av en slik art at den ikke kan tinglyses i grunnboken.

Et eksempel på dette er da et firma ønsket å tinglyse et særskilt navn på en bygård på eiendommen de hadde kjøpt. Dette ble nektet av tinglysingsdommeren og opprettholdt av justisdepartementet som ankeinstans.² Her var spørsmålet om «navneretten» var en rett som kunne tinglyses i grunnboken, noe som altså ble besvart benektende, selv om det var tilknyttet fast eiendom.

Formålet med oppgaven er å avgjøre hva som etter gjeldende rett ligger i tilknytningskravet, og på denne måten avklare hvilke retter som kan eller ikke kan tinglyses.

1.2 Materiale og metode

Når målet er å fastslå rettsregelen og hva som er gjeldende rett på området, vil det vil tas utgangspunkt i lov og forarbeider. I forbindelse med oppgaven er det også gått igjennom tinglysningsavgjørelser fra 1955 frem til i dag. Dette er tinglysingsavgjørelser gjort av tingretten, som er anket til justisdepartementet som tidligere var ankeinstans. Men de fleste dommer som blir presentert i denne oppgaven er fra lagmannsretten.

Det har vært nødvendig å gå igjennom et stort antall avgjørelser for å finne saker der tvisten er egnet til å belyse problemstillingen i denne oppgaven. Jeg har funnet og valgt ut de avgjørelser som jeg mener er egnet til å problematisere og belyse grensetilfellene for hva som kan tinglyses. Den rettskildemessige vekten til de ulike avgjørelsene som blir vist til er også ganske varierende. I oppgaven vil det som nevnt bli fremstilt tinglysingsavgjørelser fra 1955 til nyere kjennelser fra lagmannsretten. Derfor har jeg valgt å bare ta med de avgjørelser fra justisdepartementet som er særlig relevante for denne oppgaven.

² A55-23 - tinglysingsavgjørelser

I oppgaven vil jeg forholde meg til, og benytte meg av Eckhoffs rettskildelære og juridiske metode.

1.3 Avgrensing

Oppgaven skal redegjøre for vilkåret «rett som har til gjenstand fast eiendom» i tinglysingsloven § 12 og hva som ligger i dette «tilknytningskravet». Dette spørsmålet vil lede oppgaven inn på et spor der det vil være naturlig å spørre hvilke rettsstiftelser som kan tinglyses i grunnboken. Selv om det vil være naturlig flere steder i denne oppgaven å nevne ulike former for rettsstiftelser som kan stiftes i fast eiendom, er målet å fastslå de vilkår rettsstiftelsene må oppfylle etter § 12 for å tinglyses. Derfor vil det i all hovedsak fokuseres på de overordnede vilkår en rettsstiftelser må oppfylle for å kunne bli tinglyst, ikke hvilke særlige retter som kan tinglyses. Denne oppgaven kommer ikke til å fokusere på andre regler enn de som følger av tinglysingsloven og da særlig av tinglysingsloven § 12. Det kan hende at andre lovregler vil bli nevnt, men det blir i beste fall meget kortfattet og uten videre utdypning av disse reglene.

1.4 Oppgavens oppbygning

I punkt 2. vil tinglysingsinstituttets oppbygning og lovens formål presenteres. Deretter i punkt 3. vil tinglysingslovens § 12 presenteres og analyseres. I punkt 4. vil vi begynne å fokusere mer på tilknytningsvilkåret, hvor vi skal drøfte mangelen på koherens i enkelte avgjørelser med tanke på hvilke rettsstiftelser som kan tinglyses. I punkt 5 presenteres hovedregelen for oppfyllelse av tilknytningskravet «rett som har til gjenstand fast eiendom», før det i punkt 6 gis en kort avslutning med noen personlige bemerkninger.

2 Tinglysingsinstituttet

2.1 Beskrivelse av tinglysingsordningen

Oppgavens mål er å analysere hva som skal til for at en «rett skal ha til gjenstand fast eiendom», og etter dette hvilke retter som kan eller ikke kan tinglyses i grunnboken. Derfor er det nødvendig å se på tinglysingsinstituttets formål, regler og konsekvenser for å sette rammene for oppgaven.

Tinglysning er et registersystem for fast eiendom og rettigheter i fast eiendom. Registeret er tilgjengelig og åpent for allmennheten, som medfører at enhver kan undersøke hvilke rettigheter og plikter som til hver tid er registrert på en eiendom. Dette gir rettsstiftelsene notoritet og publisitet, begreper som vil redegjøres for under.

Alle rettigheter som søkes tinglyst blir først registrert i dagboken.³ Registrering i dagboken er viktig, siden det etter tinglysingsloven knyttes rettsvirkninger til registreringen i samsvar med tinglysingsloven §§ 20, 23 og 24. Etter registrering i dagboken blir dokumentet kontrollert av juristene hos Kartverket, som er ansvarlig for tinglysingsregisteret. Dersom dokumentet etter loven oppfyller vilkårene for tinglysing, vil dokumentet bli anmerket og registrert på riktig eiendom i tinglysingsregisteret.

Alle rettigheter som blir godkjent tinglyst blir så registrert i grunnboken, som er det sentrale elementet i registeret.⁴ Grunnboken er i dag elektronisk og gjelder for hele landet. I grunnboken er hver eiendom registrert i særlige registreringsenheter, herunder gårdsnummer, bruksnummer, festenummer og seksjonsnummer. Gårdsnummeret er den opprinnelige enheten som er blitt delt inn i flere enheter betegnet med bruksnummer, som er den grunnleggende juridiske enheten i grunnboken.⁵ Rettigheter som er blitt godtatt til tinglysing etter kontroll av dagboken, blir da registrert på bruksnummeret som rettigheten skal hefte på. Etter et dokument har blitt tinglyst, har det fått *rettsvern* mot andre konkurrerende rettigheter som ikke er blitt tinglyst eller blir tinglyst senere.⁶ Rettsvern innebærer at rettigheten er beskyttet fra å bli forringet. I forarbeidene til tinglysingsloven § 20 er rettsvirkningene av rettsvern forklart slik:

For det første at det som er tinglyst, i kollisjonstilfelle går foran det som er utinglyst, og at det som først er tinglyst går foran det som senere blir tinglyst. For det annet at det som er utinglyst heller ikke står sig overfor hjemmelsmannens konkursbo.

Eksempel på dokument som gir uttrykk for en rettsstiftelse som kan være gjenstand for tinglysing, er et skjøte om overdragelse av fast eiendom. Når skjøtet tinglyses, anmerkes det på den relevante eiendommens blad i grunnboken. Den nye eieren har nå etter tingl. § 20 fått rettsvern for de rettsstiftelser som kommer til uttrykk i skjøtet.

Det er ikke et vilkår å ha tinglyst en rett, for å stifte rett mellom partene. Men tinglysing er nødvendig for å stifte rettsvern for sine rettigheter. Om dette uttales det i forarbeidene:

«Efter norsk rett er det en sikker regel at tinglysingen ikke er nødvendig for stifte rett mellem partene. Derimot er tinglysingen nødvendig for å skaffe rettsvern. Ved dette forstås man at den som har erhvervet en rettighet i en fast eiendom, ved tinglysingen blir beskyttet mot andre rettstiftelser.»⁷

³ Tinglysingsloven § 4 første ledd nr. 1

⁴ Tinglysingsloven § 4.2

⁵ Falkanger/Falkanger, 5. utg. s.78

⁶ Tinglysingsloven § 20

⁷ Ot.prp. nr. 9 1935 s.2

2.2 Redegjørelse av lovens formål og rettsvirkninger

Det finnes ingen definisjon av tinglysing i dagens tinglysingslov. Men i et forslag til endring av tinglysingsloven §1, defineres tinglysing som «offentlig registrering av dokumenter for å **sikre rettsvern for rettsstiftelser som dokumentene inneholder**» (min utheving).⁸ Her ser vi kjernen av tinglysingsinstituttet: rettsvernsformålet, som også blir fremhevet i forarbeidene til nåværende lov som er nevnt ovenfor i 2.1.

Tinglyste rettigheter får altså beskyttelse mot å bli slettet (ekstingvert) eller forringet i verdi. Den alminnelige hovedregel for etableringen av rettigheter, er prinsippet om «først i tid, best i rett». Dette prinsippet innebærer at eldre rettigheter står seg overfor nyere rettigheter. Konsekvensen av dette prinsippet er at dersom to parter har stiftet to like og konkurrerende rettigheter i samme gjenstand, vil den retten som ble stiftet tidligst stå seg.⁹

Tinglysingslovens § 20, som er den alminnelige rettsvernsregelen i tinglysingsloven er bygget på dette prinsippet med modifikasjoner. Her er det den første retten som er blitt registrert i *dagboken* som i kollisjonstilfelle går foran en annen som ikke er registrert samme dag eller tidligere.¹⁰

Konsekvensen av disse reglene er dette: Dersom A og B inngår en kjøpsavtale om salg av fast eiendom, er denne avtalen bindende mellom dem. Men dersom A samtidig selger eiendommen til C, overfører skjøtet til ham og C tinglyser dette, vil C ekstingvere Bs rett til eiendommen selv om B inngikk avtale om kjøp først.

Her kommer de grunnleggende hensyn bak tinglysingsloven fram. Tinglysingsregisteret skal ha **faktisk** og **rettslig troverdighet**. Faktisk troverdighet er at godtroende omsetningsserverver skal kunne stole på det som fremkommer av grunnboken. Dersom C undersøker grunnboken og finner at A er eier av eiendommen han vil kjøpe, skal han kunne stole på at A faktisk er eier.

Rettslig troverdighet er av større konsekvens. Falkanger skriver i boken «Tingsrett» at «Tredjemann som i tillit til det som står [i grunnboken], får sin egen disposisjon registrert (tinglyst), stilles rettslig som om det registrerte er korrekt.»¹¹ Rettslig troverdighet deles i *positiv* og *negativ* rettslig troverdighet.

⁸ NOU 1982: 17 Ny tinglysingslov

⁹ Berg/Otterbech s. 234 - 235

¹⁰ Tinglysingsloven § 20

¹¹ Falkanger/Falkanger 5.utg s. 481

Positiv rettslig troverdighet innebærer at det som kommer til uttrykk i grunnboken er riktig, og at den som innretter seg etter dette skal stilles som om det tinglyste er korrekt. Negativ troverdighet innebærer at grunnboken gir uttrykk for alle rettsforhold, og at den som har innrettet seg etter grunnboken ikke må stå tilbake for rettsstiftelser som ikke står i den.

Negativ rettslig troverdighet kommer til uttrykk i tinglysingsloven § 20, og som gir den konsekvens at C stilles rettslig som om han er rette eier av eiendommen selv om B inngikk avtale om kjøp først.

Positiv troverdighet kommer til uttrykk i tingl. § 27, og har en annen konsekvens. Samme eksempel som overfor, bare at nå B er rette eier av eiendommen og A har fått skjøtet til eiendommen overført til seg proforma. Når C så kjøper eiendommen i god tro, kan ikke B kreve eiendommen tilbakeført til seg ved å hevde at A ikke var rette eier av eiendommen. A stod som eier i grunnboken, og C innrettet seg etter dette. C ekstingverer derfor Bs rett til eiendommen.

Sammenholdt med prinsippene om faktisk og rettslig troverdighet, får rettsstiftelser registrert i grunnboken rettsvern fordi rettsstiftelsene er *notoriske* og *publiserte*, begreper som kort ble nevnt i første avsnitt i 2.1. Sammen med *legitimasjon* utgjør dette fem fundamentale begreper og prinsipper i formueretten, som ofte avgjør om en rett kan bli ekstingvert eller ikke i møte med konkurrerende rettsstiftelser.

Når en rettsstiftelse har notoritet, er den etterprøvable. Det kan bevises at en rett eksisterer eller ikke. En rett som blir tinglyst får notoritet ved at den blir skrevet ned i dagboken og senere registrert i grunnboken. Og ettersom tinglysingsregisteret som andre realregistre, er offentlige; får retten *publisitet*. *Legitimasjon* innebærer at en fremstår som eier av et gitt formuesgode, som for eksempel ved å være innehaver av et skjøte til fast eiendom.

Konsekvensene av disse prinsippene kan være store. Et eksempel er en kreditor A som inngår en avtale om lån med debitor B med pant på førsteprioritet i eiendommen debitor eier. Kreditor har derimot ikke sjekket grunnboken for andre heftelser, og debitor har allerede et annet lån med pant på førsteprioritet til kreditor C.

Som følge av registreringen av den tidligere panterett i eiendommen, kan ikke A hevde at hans rett kom først. Og selv om A hadde inngått avtale om lån og pant *før* C, vil C fortsatt beholde sin rett siden tinglysingsregisteret skal være rettslig og faktisk troverdig. A kan ikke hevde at han ikke visste om en tidligere rett, ettersom han ikke hadde sjekket grunnboken. Og C må ikke respektere As tidligere rett, siden den ikke var tinglyst.

2.3 *Kort oppsummering og veien videre*

Vi har nå sett på tinglysingslovens generelle oppbygning og forklart framgangsmåten for tinglysing, sammen med dens rettsvirkninger. Registreringen av rettigheter i tinglysingsregisteret gjør at rettigheten får rettsvern mot tidligere retter som ikke har rettsvern og senere rettigheter som blir tinglyst. Ved tinglysing beskytter man derfor rettigheten sin mot å bli slettet eller forringet av disposisjoner gjort av tidligere eier. En har derfor stor rettslig interesse av å få sin rett tinglyst.

Videre vil vi gå mer i dybden i reglene som følger av § 12 i tinglysingsloven. Oppgavens problemstilling knytter seg til tilknytningskravet i tingl. § 12, som regulerer hvilke dokumenter med rettigheter som kan registreres i grunnboken. For å belyse dette emnet ordentlig, er det hensiktsmessig med en mer generell presentasjon av tingl. § 12. Dersom denne ikke blir presentert, vil det være vanskelig å skissere og problematisere hovedproblemstillingen i oppgaven ettersom de mer generelle grensene ikke er blitt belyst.

3 En presentasjon av tinglysingsloven § 12

3.1 *Oversikt*

I det følgende skal vilkårene etter § 12 gjennomgås og analyseres. Det er en del vilkår, men de kan deles i to hoveddeler: «Retten må ha til gjenstand fast eiendom» og den må «stiftes, forandres, overdras, anerkjennes, eller oppheves». Før en går igjennom vilkårene må vi først vite hva som menes med «rett» og «fast eiendom» etter § 12. Disse vilkårene vil bli analysert under i punkt 3.2 og 3.3. I punkt 3.5 gjennomgås vilkårene «stiftes, forandres, overdras...».

Hva som kan tinglyses er uttømmende regulert i tinglysingsloven § 12¹², som er hovedregelen for tinglysing etter tinglysingsloven. Paragrafen lyder slik:

” Såfremt ikke annet er bestemt ved lov, kan et dokument bare anmerkes i grunnboken når det går ut på å stifte, forandre, overdra, behefte, anerkjenne eller opheve en rett som har til gjenstand en fast eiendom i embedskretsen ”

Etter tinglysingsloven § 12, kan et dokument bare tinglyses dersom det inneholder en *rett* som gjelder fast eiendom. Hva dette innebærer skal drøftes i punkt 4. Men av dette er det klart at det kun er *rettsstiftelser* som kan tinglyses i fast eiendom. Dette avgrenser mot blant annet mot *faktiske forhold* ved eiendommen. Et dokument som søker å klarlegge grenser og lignende kan etter dette ikke tinglyses. Dette omtales i Falkangers Tingsrett på s. 500 § 47.24:

«Opplysninger om eiendommens faktiske forhold: arealer, grenser, bonitet, bebyggelsens størrelse og karakter mv., kan være meget viktige, for eksempel. For en kjøper eller en

¹² Berg/Otterbech, s. 133

panthaver. Men grunnboken – og tinglysingsreglene – er ikke innrettet på de faktiske omstendigheter.»

Det finnes unntak fra denne regelen i andre lover, som for eksempel i matrikkelloven § 7. Men disse unntakene faller utenfor oppgavens fremstilling. Kort sagt kan ikke opplysninger om fast eiendoms faktiske forhold tinglyses etter tinglysingsloven § 12. Om en ønsker å gjøre dette, må dette gjøres etter andre rettsgrunnlag.

3.2 Presentasjon av vilkåret «Fast eiendom»

Det første vi skal se på er hva som ligger i vilkåret om at retten må knytte seg til en «fast eiendom», og hvordan dette skal forstås etter tingl. § 12. I Thor Falkangers 7 utg. av boken «Tingsrett» på side 92 skrives det om fast eiendom at *«alt som på naturlig måte er forbundet eiendommen, er del av denne ... [samt] hus og lignende byggverk er [og] bestanddeler av den faste eiendom».*

Det tas forbehold om at hus og bebyggelse på eiendommen må ha en fysisk og tilnærmet permanent tilknytning til eiendommen. Det skrives om dette at *«Forutsetningen er at det ikke er en altfor beskjeden fysisk tilknytning, og videre at det er en viss permanens over tilknytningsforholdet. Campingvognen faller utenom allerede etter det første kriterium.»*

Men begrepet «fast eiendom» i tinglysingsloven § 12 må tolkes videre enn det klassiske fasteieendomsbegrepet som en finner i tingsretten. I Berg og Otterbechs lovkommentar «tinglysning» skrives det på s. 134 at «Utrykket «fast eiendom» i § 12 er ikke det samme som grunnareal, og har en videre betydning enn den man vanligvis bruker i tingsretten. I tinglysingsloven omfatter begrepet både grunnareal og rettigheter ... Dette henger sammen med at grunnboka aldri har vært et grunneiendomsregister, men et rettighetsregister.» Dette har støtte i forarbeidene til tinglysingsloven, Ot.prp. nr. 9 (1935) Lov om tinglysing s. 29, der det heter at «Dokumentet kan tinglyses hvad enten det gjelder **eiendomsretten** eller **annen rettighet i fast eiendom**, f. eks. overdragelse av en leierett eller servitutt» (forfatters utheving).

Begrepet «fast eiendom» i tinglysingsloven §12 har altså en annen utstrekning enn det vi finner i vanlig tingsrettslige fremstillinger. Både retter knyttet til eiendommen og andre rettigheter i eiendommen, kan tinglyses etter §12. Dette innebærer for eksempel, at en kan pantsette en servitutt og tinglyse retten i grunnboken.

3.3 Nærmere om vilkåret «rett»

3.3.1 Analyse av vilkåret «rett»

I dette avsnittet skal vi se på hvordan vilkåret «rett» skal forstås etter tingl § 12. Rettigheter i fast eiendom, som servitutter, festeavtaler og lignende kan kun stiftes med godkjenning fra eieren av eiendommen. Jf. § 13. Etter tinglysingsloven §12 er ordet «rett» brukt i en snever kontekst, hvor det da er ment å gjelde rettsstiftelser i fast eiendom i motsetning til alle andre rettigheter. Dette følger av en naturlig språklig forståelse av vilkåret «rett» sett i sammenheng med det formuesgode tinglysingsloven er ment å regulere. Det finnes et mangfold av rettigheter i dagens samfunn, og som nevnt ovenfor er det klart at ikke alle kan tinglyses. Veiledning for å avgjøre hva som ligger i ordet «rett» etter tinglysingsloven § 12 finner vi flere steder, først og fremst videre i § 12. For vi kan ikke tolke hva som ligger i en «rett» etter tinglysingsloven § 12 uten å lese setningen «rett som har til gjenstand fast eiendom» i helhet.

Videre følger det av tinglysingsloven § 1 at loven gjelder «tinglysning av dokumenter som gjelder fast eiendom». Og endelig i panteloven § 1-1, defineres grunnboken som et *realregister*, som er et «*rettighetsregister ordnet etter de formuesgoder som rettigheten gjelder*» som vi kort kom inn på i punkt. 2.1 ovenfor.

Som følger av dette, er det et krav at de rettighetene som kan tinglyses i grunnboken må gjelde *fast eiendom*, slik fast eiendom er definert i punkt. 3.2.1 og at «rett» etter § 12 må forstås som rettigheter avgrenset til fast eiendom.

En kan således ikke tinglyse en rett man har til lønn for utført arbeid i fast eiendom. En kan derimot tinglyse en *panterett* som stilles som sikkerhet for slik lønn; men da er det ikke retten til lønn man tinglyser, som altså faller utenfor hva som kan tinglyses etter § 12.

Som oftest består en rettighet av to motstående elementer, og avhengig av på hvilken side av rettigheten man står vil man kunne definere disse elementene som en *rett* eller en *plikt*. En veirett for A gir B en motstående plikt til å la A benytte seg av denne retten. Samtidig vil eiendomsrett til et hus gi deg rett til å disponere og benytte deg av dette huset, og en plikt for alle andre til ikke å gripe inn i denne retten. Dette har jeg valgt å illustrere slik:



Å dele rettighetsbegrepet inn i to elementer er nyttig av pedagogiske årsaker. Som det skal vises til under, spiller det ingen rolle hvilket stiftelsesgrunnlag som benyttes for rettigheten eller hva

rettighetene klassifiseres som, så lenge den oppfyller de øvrige vilkår etter § 12 og har til gjenstand fast eiendom.

3.3.2 Klarhetskrav og lovfestede rettigheter

Sammenholdt med tinglysingsloven § 8 og tinglysingsforskriften § 4 1. ledd stilles det krav til dokumentets språk der det angår *tydelighet* og *klarhet*. Tydelighet går på lesbarhet, og klarhet går på dokumentets innhold.¹³ Det stilles altså et klarhetskrav til rettighetene i dokumentet som skal tinglyses. Det må være klart hva retten skal gå ut på. Forarbeidene gjør dette klart på side 19 siste setning og side 20:

«Det bør være adgang for dommeren til å avvise dokumenter som er så utydelige eller uklare at det er usikkert hvilke eiendommer de gjelder eller hvilke rettsstiftelser de gir uttrykk for. Det er også for partene selv det beste at denslags uklarheter blir rettet.»¹⁴

Videre følger det av rettspraksis at dokument som gjelder rettigheter og plikter fastsatt i lov eller forskrift, ikke kan tinglyses og kan avvises etter § 8.¹⁵ En må således tolke vilkåret «rettighet» i tinglysingsloven § 12 innskrenkende slik at vilkåret ikke omfatter rettigheter og plikter fastslått i lov. Dette finner man blant annet støtte for i LB-2000-02086. Overformynderiet hadde samtykket til overdragelse av en boligseksjon til to mindreårige, men hadde gitt en påtegning i skjøtet som skulle hindre eiendommen i å selges eller pantsettes uten overformynderiets samtykke så lenge eier er umyndig. Denne påtegningen ble ikke tillatt tinglyst fordi «den ikke inneholder noen rettsstiftelse, men bare informasjon om hva som følger direkte av lov.»¹⁶

Om dette er det da viktig å påpeke at departementet i TGLA-1969-12 uttalte at «rettigheter og plikter som er fastlagt i lov eller forskrift, **som hovedregel ikke kan tinglyses**». Det kan altså ikke utelukkes at det finnes unntak fra denne hovedregelen.

3.3.3 Rettigheten må ha en rettighetshaver

I LB-2014-2384 ble det krevet retting av tinglysingsregisteret etter tinglysingsloven § 18. Etter lagmannsretten hadde redegjort for vilkårene for retting av grunnboken, drøftet de om det i det hele tatt forelå en «tinglysingsfeil» som kunne rettes etter § tinglysingsloven § 18. Spørsmålet var om det finnes noen «tinglysingsfeil» om det ikke fantes noen rettighetshaver som kan kreve feilen rettet.

¹³ Falkanger/Falkanger, 5. utg. s. 510

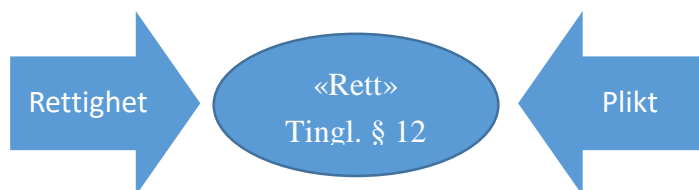
¹⁴ Ot.prp.nr. 9 (1935) s. 19

¹⁵ TGLA-1969-12

¹⁶ LB-2000-2086

I den følgende drøftelsen tolker lagmannsretten § 12 og hva som følger av vilkåret «rett». Om dette uttales det at «*Begrepet «rett» må forutsette at det eksisterer en rettighetshaver, som kan være en fysisk eller juridisk person eller eventuelt den som til enhver tid er eier av en bestemt eiendom (realservitutt)*» Videre uttales det «*Rettighetshaveren vil normalt være den som fikk servituten stiftet, og som også har adgang til å gi avkall på rettigheten, jf. Falkanger, Tingsrett, 7. utgave, side 241-242.*»

Lagmannsretten finner at det er uklart om det finnes noen rettighetshaver som kan «*håndheve, og eventuelt gi avkall på rettigheten*». Og som følge av dette fant ikke Lagmannsretten at det her dreide seg om noen «rett» i tinglysingslovens forstand. Denne avgjørelsen fra lagmannsretten må tolkes slik at dersom det ikke eksisterer en rettighetshaver som kan håndheve rettigheten, så eksisterer det ingen rett etter tinglysingsloven § 12 som kan tinglyses. Figuren øverst på side 12 ovenfor peker på at rettighetsbegrepet består av to ledd: rettighetsleddet og pliktledet.



Dersom rettighetsleddet forsvinner, forsvinner også pliktledet. Motsetningsvis vil det være naturlig å trekke den konklusjon at om det ikke finnes noen plikt, finnes det heller ingen rett.

3.3.4 Tinglige og obligatoriske rettigheter

I forarbeidene til tinglysingsloven § 12 står det at «tinglysing foretas uten hensyn til om det er en såkalt **tinglig eller obligatorisk** rett det gjelder». ¹⁷ Denne spesifikasjonen hviler på en langvarig norsk og nordisk tradisjon for ikke å skille mellom disse to kategoriene av rettigheter; et skille som i norsk og nordisk tradisjon i lang tid er blitt «uglesett». ¹⁸

En tinglig rett er rett til tingen selv eller en begrenset rett i tingen og som gjelder og kan håndheves overfor alle. En obligatorisk rett gir krav mot en person, og kravet kan i utgangspunktet bare håndheves overfor den personen ¹⁹. Denne sondringen er som sagt blitt

¹⁷ Ot.prp. nr. 9 1935 s.28

¹⁸ Kinander (2003) s. 674

¹⁹ Christian Hertel, Dr. Hartmut Wicke (2004) s. 4 + 7 "Interests in Land"

sterkt kritisert i norsk rettsteori, fordi den bygger på såkalt «begrepsjuss» hvor en utleder rettsvirkninger fra et begrep, og kategoriserer rettigheter under disse kategoriene.²⁰

I europeisk rettstradisjon kan en spore denne måten å kategorisere ulike rettigheter på tilbake til romerretten, hvor tinglige rettigheter ble kategorisert som *numerus clausus*.²¹ Dette betyr på godt norsk «begrenset nummer»²². Det avgjørende skillet her er at en tinglig rett skulle kunne gjøres gjeldende mot alle. Av den grunn var det nødvendig å liste opp en rekke med rettigheter, og å holde disse begrenset av art og mangfold – derav ordet *numerus clausus*.

Denne sondringen mellom tinglige og obligatoriske retter er aktuelt fortsatt i dag. Det er flere land i Europa som fortsatt benytter seg av et slikt skille, da særlig viktig er Tyskland. Deres *Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)* delt inn i en generell del og flere spesielle deler eller «bøker» – hvor hver bok tar for seg rettsvirkningene knyttet til et spesifikt rettsområde. Regler om obligatoriske rettigheter er listet opp i bok to av BGB, mens regler om tinglige rettigheter er listet opp i bok tre.²³

I Tyskland utledes det således rettsvirkninger av skillet mellom obligatoriske og tinglige retter. Relevant for denne oppgaven er bruk av *numerus clausus* og definisjonen av tinglige rettigheter. I tysk rett er hva som ansees som tinglige rettigheter eller *rights in rem* begrenset, og må knytte seg til én av tre kategorier: *Nutzungsrechte*, *Verwertungsrechte* og *Vorkaufsrechte*.²⁴

I norsk rett tilsvarende dette eiendomsrett og servitutter, panterrettigheter/sikkerhetsretter og forkjøpsretter. Etableringen av disse rettene krever registrering i den tyske grunnboken (*Grundbuch*) etter art. 873 BGB og får da beskyttelse mot tredjemenn. Paragraf 873 I BGB lyder slik:

«The transfer of the ownership of a plot of land, the encumbrance of a plot of land with a right and the transfer or encumbrance of such a right **require** agreement between the person entitled and the other person on the occurrence of the change of rights **and the registration of the change of rights in the Land Register**, except insofar as otherwise provided by law.»²⁵
(Forfatters utheving).

²⁰ Kinander (2003) s. 675; Høgberg (2010) s.101; Krokeide (2005) s. 8

²¹ Christian Hertel, Dr. Hartmut Wicke (2004) s. 7 “Numerus Clausus”, Lilleholt (2010) s. 46,48,71

²² Wiktionary, Numerus Clausus, 04.2016

²³ Bürgerliches Gesetzbuch, Buch 2:”Recht der Schuldverhältnisse” – Buch 3:”Sachenrecht”

²⁴ Christian Hertel, Dr. Hartmut Wicke (2004) s. 7-8

²⁵ Jeg benytter meg av den engelske versjonen av BGB, som er en offisielt godkjent oversettelse av den tyske loven.

Dersom vi i Norge hadde praktisert dette skillet, ville spørsmålet vært om retten en søker å tinglyse faller under en av disse kategoriene av tinglige rettigheter. Dersom den ikke gjør det er retten obligatorisk, og kan ikke tinglyses. I Norge har på lang vei gått vekk fra dette skillet, og utleder ingen rettsvirkninger fra om retten er obligatorisk eller tinglig. En kan altså ikke avgjøre en sak der spørsmålet er om retten kan tinglyses etter en konkret vurdering av om retten er tinglig eller obligatorisk.

Men begrepene «tinglig» og «obligatorisk» er fortsatt i stor utstrekning brukt i teori og lærebøker som pedagogiske begreper. Dette er egnet til å skape forvirring. Samtidig virker det som vi ikke har forlatt skillet helt. For det første kan obligatoriske rettigheter kun registreres dersom den etablerer en endelig og klar rett i eiendommen. For eksempel må kjøpekontrakten være endelig før den kan tinglyses. Dette følger av at kjøpekontrakten må «stifte en rett» jf. Tinglysingsloven § 12. Kontrakten må altså være håndhevbar. Dette drøftes videre under. Dette innebærer at det man vil kalle en obligatorisk rett ikke kan tinglyses før den stifter en faktisk rett i eiendommen. Dette tilknytningskravet mellom den obligatoriske avtalen og retten den stifter følger av §12. En kan si at vi offisielt sett ikke skiller mellom tinglige og obligatoriske rettigheter, men at det man klassifiserer som en obligatorisk rettighet etter europeisk rettstradisjon må stifte en faktisk og endelig rett i fast eiendom – og at retten på denne måten blir «tinglig».

For det andre finnes det andre rettsområder hvor skillet mellom obligatoriske og tinglige rettigheter er avgjørende.

For det første foreldes ikke tinglige rettigheter etter foreldelsesloven § 1. At dette er tilfellet, ble slått fast av Høyesterett i Rt.2012.506 – hvor et krav om tilbakeføring av fast eiendom grunnet ugyldig overdragelse av eiendommen: altså ugyldig overdragelse av en tinglig rett (eiendomsretten), ikke omfattes av foreldelsesloven § 1. Videre er skillet viktig i konkursretten. Dersom B har ervervet en tinglig rett, som eiendomsrett, i en sykkel som A har i sitt lager da han går konkurs, kan B kreve sykkelen utlevert til seg fra konkursboet. Om han kun har en obligatorisk rett vil han ikke kunne kreve sykkelen utlevert, og får bare et obligatorisk krav mot boet. Dette følger av Rt-1910-231 (ku-dommen). Men det er viktig å påpeke at en sak ikke kan avgjøres ved å spørre om for eksempel B hadde en tinglig rett til tingen, men hvem som var eier av sykkelen.

At skillet mellom obligatoriske og tinglige rettigheter fortsatt er av slik betydning at det kan være avgjørende på andre rettsområder, men at det ikke skal ha avgjørende betydning etter tinglysingsloven § 12 kan være forvirrende. Særlig med tanke på at skillet er blitt kritisert i norsk teori. Men kritikken i norsk teori retter seg mer mot «begrepsjussen» - det å kategorisere ulike retter i den ene eller den andre kategorien også utlede rettsvirkninger ut av disse. Den pragmatiske norske rettstradisjonen spør heller et annet spørsmål: var A eier? Hadde tingen blitt overlevert osv. Dersom dette er tilfellet, bør den kunne tinglyses slik at den får rettsvern. Da spiller det liten rolle om det dreier seg om en tinglig rett eller ikke.

Det legges altså ikke lenger vekt på om en rett klassifiseres som obligatorisk eller tinglig i norsk rett. Det avgjørende er om retten som søkes tinglyst etablerer en endelig og klar rett i fast eiendom. Men begrepene blir brukt pedagogisk samtidig som skillet fortsatt er av relevans, særlig i den dynamiske tingsretten. Men etter tinglysingsloven § 12 er det ikke et spørsmål om retten er obligatorisk eller tinglig, men om retten en søker å tinglyse har til gjenstand fast eiendom.

3.4 En rett må «stiftes, forandres, overdras, behefte, anerkjenne eller oppheves»

I denne delen av oppgaven skal vi gå igjennom hva som ligger i at retten må «stiftes, forandres, overdras, behefte, anerkjenne eller oppheves» som følger av tinglysingsloven § 12. Disse vilkårene overlapper i stor grad. Det kan godt hende at et dokument som tinglyses både stifter ny rett, endrer eldre rett, anerkjenner tidligere usikker rett og overfører retten til en annen. Men de ulike vilkårene vil kort redegjøres for nedenfor.

Å «stifte» en rett kan skje på mange måter og etter flere grunnlag. Rettigheter i fast eiendom kan stiftes både ved avtale, hevd, utlegg og videre. Vanlige rettigheter som stiftes i fast eiendom er veirettigheter, avtale om sikkerhet for lån ved pant i eiendommen, fiskerettigheter, forkjøpsrettigheter og lignende. Retten en søker å stifte må være endelig og håndhevbar, og faktisk stifte en rett i eiendommen. I LB-2007-71711, ble en eier nektet å tinglyse en festeavtale i sin egen eiendom fordi festeavtalen ikke ville stifte noen «faktisk rett» i eiendommen, siden eieren allerede besatt alle rettigheter hun kunne besitte som eier. Denne saken vil bli drøftet grundigere nedenfor.

Videre har man kanskje interesse av å «forandre» på disse rettighetene. For eksempel ønsker man å utvide pantet til banken fordi man må låne mer penger, eller så vil man utvide en tidligere rett til å gå over fremmed eiendom til å benytte bil. Alle slike endringer kan etter loven tinglyses.

Man har også en alminnelig rett til å «overdra» rettigheter til andre. Både eiendomsretter og begrensede rettigheter kan altså overdras. Dette følger for eksempel uttrykkelig av servitutloven § 9 første ledd. En kan således overdra fiskerett, veirett og lignende rettigheter til andre om en ønsker det. Men det er noen unntak. Strengt *personlige* rettigheter kan ikke overdras etter § 9 siste ledd. Dette er rettigheter hvor det personlige aspektet er helt dominerende, og kun ble gitt i sin form til den personen fordi han er den han er.

Om dette uttales det i *Innst. 1960:3 Framand eigedom [Rådsegn 5 frå Sivillovbokutvalet]*: «Som nemnt i ein annan samanheng (side 36) kan avhendingsreglane ikkje vera dei same for alle slag rettar»...« Av desse er det som før nemnt ei gruppe som ein kan kalla eigenlege personlege servituttar. Det er dei etter måten fåe som er så nær knytte til ein **reint personleg eigenskap** eller **tiltrong hjå rettshavaren sjølv**, at overgang til annan rettshavar **ikkje godt kan koma på tale.**» (Forfatters utheving).

Eksempelet som ofte brukes knytter seg til særlige retter for bevegelseshemmede. Eksempelet gitt i innstillingen nevnt ovenfor er godt: «Ein vanfør som lyt bruka krykkjer eller rullestol og ikkje slepp opp den bratte vegen til huset sitt, får rett til å fara gjennom hagen åt grannen».²⁶

Retten den bevegelseshemmede her har fått til å gå igjennom hagen til naboen, kan ikke overdras til tredjeperson – nettopp fordi naboen kun fikk denne retten fordi han var bevegelseshemmet og således er personlig for ham etter servitutlova §9 siste ledd.

Å «*behefte*» en rett virker intuitivt litt mer komplisert enn de øvrige vilkårene i § 12. Men det har sammenheng med at begrepet «fast eiendom» i § 12 må tolkes utvidende sammenliknet med det alminnelige fast eiendomsbegrepet i tingsretten, som nevnt ovenfor i punkt 3.2.1. Etter § 12 kan man behefte en rett med andre rettsstiftelser. Dette innebærer at man for eksempel kan avtale pant med sikkerhet i en positiv servitutt, som for eksempel en rett til hugst på fremmed eiendom. Dersom man ønsker å behefte en rettighet med pant, er det et lovkrav at denne rettigheten må være tinglyst, jf. Panteloven § 2-1.

Dersom en «*erkjenner*» at en rett eksisterer og nedskriver dette i et dokument som så tinglyses, så anerkjenner man denne rettigheten. Dette vilkåret er relevant sett i sammenheng med søksmålsadgangen etter tingl. § 19. Ved tvist som gjelder rett over fast eiendom, kan en gå til søksmål for å få retten anerkjent. Dersom søksmålet vinner frem, blir den tinglyst i grunnboken.

Den person som har en rett til fordel for seg eller eiendommen han er eier av, kan si opp eller «*oppheve*» retten om han ønsker det. Det er kun rettighetshaveren som kan si opp retten. Dette momentet kan sees i sammenheng med at en kun kan tinglyse en rettighet i fremmed eiendom med eierens godkjennelse, i tråd med at han har eiendomsretten til eiendommen. Når en rettighet er stiftet, faller denne rettigheten til rettighetshaveren og således er en del av hans «rett». Det er kun denne personen som kan si opp rettigheten.²⁷

4 Nærmere om tilknytningsvilkåret

4.1.1 Innledning og oversikt

For å kunne tinglyse dokument med rettsstiftelser i grunnboken må vilkårene i tinglysingsloven § 12 være oppfylt. Som vi har sett stiller bestemmelsen flere vilkår: Det må gjelde «rett som har til gjenstand fast eiendom» og denne må «stiftes, forandres, overdras, beheftes, anerkjennes eller oppheves».

Temaet for oppgaven er hva som ligger i vilkåret «rett som har til gjenstand fast eiendom» og hva slags tilknytning en rettighet må ha til eiendommen for å oppfylle dette vilkåret. Ved å

²⁶ Innst. 1960:3 Framand eignedom [Rådsegn 5 frå Sivillovbokutvalet] punkt. 7 eksempel 1)

²⁷ Berg/Otterbech (2009) s. 142-145

svare på dette spørsmålet vil vi få svar på to ting: hvilke rettigheter som kan og ikke kan tinglyses.

I Isebakke-dommen (LB-1999-1994), som ble kort beskrevet i innledningen til denne oppgaven, ble en konkurranseklausul nektet tinglyst fordi den måtte forstås slik at den «la en personlig forpliktelse på den tapende part og ikke en servitutt på eiendommene».

Lagmannsretten uttaler i kjennelsen at «Konkurranseklausulen **må således være å forstå som en rett som bare kan gjøres gjeldende mot en person - det være seg en juridisk person eller en fysisk person.** Etter dette må Isebakke gis medhold i at voldgiftsdommens slutning **ikke kan tinglyses som heftelse** på eiendommen.» (Forfatters utheving).

Det følger altså av rettspraksis at en rettighet som kun kan gjøres gjeldende mot en person slik som beskrevet ovenfor, ikke kan tinglyses. Dette er ett av to vanlige brukte vilkår som er utledet av rettspraksis, og som anvendes der en skal avgjøre om en rett har til gjenstand fast eiendom. Men som vi skal se i det følgende, er det noen tilfeller der disse vilkårene ikke er nok til å forklare hvorfor en rett ble nektet eller tillatt tinglyst. Det finnes tilsynelatende et ytterligere vilkår som er avgjørende for tinglysing. Dette er det såkalte tilknytningskravet, som oppgaven skal forsøke å identifisere

4.1.2 *Tolking av ordlyden, teori og praksis*

En naturlig språklig forståelse av vilkåret «rett som har til gjenstand fast eiendom» innebærer at rettigheten har tilstrekkelig tilknytning til eiendommen for at den skal kunne tinglyses. Hva som ligger i tilknytningskravet foruten dette er vanskelig å gripe bare ved å se på ordlyden. For eksempel er det vanskelig å se en terskel for denne tilknytningen eller hva slags art denne tilknytningen må være av.

I teori og praksis er tilknytningskravet tolket slik at retten ikke kan være *personlig*, men må ha fast eiendom som *pliktsubjekt*.²⁸ Dette er spørsmålene som blir stilt i praksis når tinglysingsmyndighetene enten det er kartverket eller tingretten, skal avgjøre om retten har til gjenstand fast eiendom. Disse to begrepene vil bli nøyere redegjort for nedenfor i punkt 4.3.1. Videre følger det og av rettspraksis at om retten har den nødvendige tilknytningen for å ha til gjenstand fast eiendom må avgjøres etter en *konkret vurdering av stiftelsesgrunnlaget*. En må altså i hver sak konkret avgjøre ved å tolke stiftelsesgrunnlaget, for eksempel avtalen, for å avgjøre om rettigheten oppfyller tilknytningskravet og derfor har til gjenstand fast eiendom.

²⁸ Berg/Otterbech (2009) s. 137

At dette må vurderes konkret i hver sak følger av en lang rekke avgjørelser fra tinglysingsmyndigheten og fra andre rettsinstanser. Eksempelvis henvises det til LB-2011-25389 og LB-2010-39472, hvor uttalelsene er tilnærmet identiske:

«Hvorvidt en avtalt rettighet bare skal gjelde ovenfor bestemte personer eller om den skal hvile som en heftelse på den faste eiendommen, må avgjøres etter en tolkning av rettsgrunnlaget som etablerer rettigheten.»

Det følger av dette at man må ta utgangspunkt i rettsgrunnlaget som stifter rettigheten. Som oftest skjer dette ved avtale mellom to parter. En må deretter stille spørsmålet om hva som er ment å være pliktsubjekt: eiendom eller person.

4.1.3 Stiftelsesgrunnlagets betydning

Som nevnt ovenfor må en alltid konkret vurdere og tolke stiftelsesgrunnlaget for å slå fast hva slags rett som søkes tinglyst. Målet er å fastslå rettighetens innhold, art og utstrekning.

Ved rettigheter stiftet ved avtale, som for eksempel er et typisk stiftelsesgrunnlag for etableringen av servitutter, må en ta utgangspunktet i de alminnelige avtaletolkingsprinsipper. Utgangspunktet blir da ordlyden i avtalen og de relevante forhold som eksisterte på avtaletidspunktet. Der en rettighet er blitt stiftet ved hevd, vil hevdsbruken være avgjørende for rettens innhold. Gir ikke bruken tilstrekkelig veiledning for å slå fast rettens innhold, art og utstrekning må en se hen til hvilken utstrekning lignende retter har. Falkanger skriver det slik:

«Er servituttet etablert ved hevd, vil hevdsbruken sette grenser for servituttens innhold; men hvor bruken ikke gir tilstrekkelig veiledning, må man kunne «rekne at ein hevda rett har same innhald som andre rettar til liknande bruk vanleg har». F.eks. kan en hevdet husbehovsrett bli gitt innhold som om den var stiftet ved avtale etter det typiske mønster som gjaldt i vedkommende distrikt i hevdsperioden»²⁹

Vurderingen må altså foretas etter en konkret helhetsvurdering av stiftelsesgrunnlaget. Hvilke momenter som er relevante vil variere mellom stiftelsesgrunnlaget rettigheten er stiftet på. I det følgende skal det redegjøres for hva en mener med at eiendommen må være *pliktsubjektet*, og hva som menes med *personlige rettigheter*.

4.2 En analyse av vilkårene for tilknytning

4.2.1 Krav at eiendommen er pliktsubjekt

At en rett har til gjenstand fast eiendom, innebærer at det er eiendommen som er pliktsubjektet for rettigheten. Dette begrepet er blitt nevnt flere ganger i oppgaven. I denne delen skal begrepet redegjøres for.

²⁹ Falkanger/Falkanger s.192-193

At eiendom er pliktsubjektet, innebærer at rettigheten som søkes tinglyst *hefter* på eiendommen, og ikke på en naturlig eller juridisk person. Dette kommer frem i både teori og rettspraksis, og er godt formulert i LB-1999-1994 (Isebakke):

«Det følger av tinglysingsloven § 12 at som hovedregel kan et dokument anmerkes i grunnboken når det går ut på å anerkjenne en rett som har til gjenstand en fast eiendom i embetskretsen. Hvis det gjelder en rett som bare kan gjøres gjeldende mot en person, skal tinglysing ikke skje, jf Austenå m.fl.: Lov om tinglysing med kommentarer, 9. utgave, side 98.» (Forfatters utheving)

Retten må altså følge eiendommen, og den som til enhver tid er eier av den. Dersom rettigheten bare kan gjøres gjeldende mot en person, slik som nevnt i sitatet fra Isebakke-dommen ovenfor, kan den ikke tinglyses i grunnboken.

Videre innebærer vilkåret om at eiendom må være pliktsubjekt, at tinglysingen av dokumentet må skje på eiendommen rettigheten hefter på. Slik nevnt i punkt 3. består en rett av to ledd – rettighetselementet og pliktelementet. Den eiendommen som har en rett, kalles den *herskende eiendom*. Mens eiendommen der retten hefter, kalles *tjenende eiendom*. Dette kalles *realservitutter*. Der rettighetselementet ikke har fast eiendom som rettighetssubjekt, men kun har fast eiendom som pliktsubjekt, kalles dette *personlige servitutter*. En rettsstiftelse må ha fast eiendom som pliktsubjekt i minst ett ledd – dvs. ha en tjenende eiendom, for å kunne tinglyses.

At eiendom må være pliktsubjekt innebærer at tinglysingen av dokumentet må registreres der rettigheten oppfattes som en plikt, som vil si på den tjenende eiendommen. Ved registrering av en veirett for eksempel, kan ikke veiretten tinglyses på eiendommen den er til fordel for: Den må tinglyses på eiendommen den hefter på. Unntaket er hvis den herskende eiendommen også har en motstående plikt, for eksempel der veiretten ble avstått mot en fiskerett.

I LB-2010-39472 ble det uttalt om dette at *«tinglysingsloven § 12 er til hinder for at et servituttdokument blir tinglyst på eiendommen som er rettighetshaver etter servitutten («herskende eiendom»)»* Videre om dette emnet skrives det i Berg/Otterbechs kommentar til tinglysing på s. 137 første avsnitt *«Dokumentet som skal tinglyses, må gjelde «en rett» som har til gjenstand en fast eiendom jf. Tinglysingsloven § 12. Dette innebærer for eksempel at realservitutter uten motsvarende forpliktelser for den herskende eiendom, ikke kan anmerkes i grunnboka på den herskende eiendom, kun på den tjenende eiendom»*.

Her refereres det til blant annet TGLA-1951-3, som er avgjørelsen som legger grunnlaget for lagmannsrettens avgjørelse i LB-2010-39472 som nevnt ovenfor. At eiendommen er

pliktsubjekt består altså av to elementer: at heftelsen må være ment å gjelde eller hvile på en spesifikk fast eiendom og at det er på denne eiendommen heftelsen må tinglyses.

4.2.2 Skillet mellom personlige og reelle rettigheter

I både rettspraksis omtales begrepet *personlige rettigheter*. Dette begrepet må ikke blandes med personlige servitutter. Personlige rettigheter er i denne sammenheng rettigheter som kun kan gjøres gjeldende mot en gitt juridiske eller naturlig person og som derfor ikke hefter i eiendommen.

At personlige rettigheter ikke kan tinglyses er slått fast i mange avgjørelser, dommer og kjennelser, blant annet LB-2011-25389 hvor det uttales: «*En rettighet som bare medfører en personlig forpliktelse for den som på stiftelsestidspunktet er eier av eiendommen, kan derfor ikke tinglyses, jf. Borgarting lagmannsretts kjennelser av 16. desember 1999 (LB-1999-01994) og 22. april 2010 (LB-2010-39472)*». At personlige rettigheter ikke kan tinglyses er også slått fast av Høyesterett i Rt-1992-961. En rettighetshaver ble tilkjent 200.000 kr. som følge av brudd på negativ servitutt. Han ønsket deretter å tinglyse denne betalingsforpliktelsen med samme prioritet som den negative servitutten på den tjenende eiendommen. Denne heftelsen ble nektet tinglyst ettersom Høyesterett var enig i Lagmannsrettens tolkning av at betalingsforpliktelsen ikke heftet fast i eiendommen og således var personlig.

Jeg har valgt å bruke begrepet *reelle rettigheter* som betegnelse på retter som kan tinglyses og dermed har til gjenstand fast eiendom etter tinglysingsloven § 12.

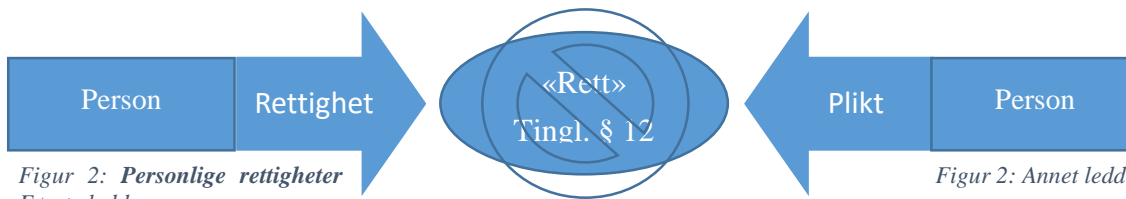
Begrepene er resultatbegreper. Dersom rettigheten *ikke* har til gjenstand fast eiendom men en naturlig eller juridisk person, så er det tale om en personlig rettighet som ikke kan tinglyses. Dersom retten har til gjenstand fast eiendom, så er det tale om en reell rettighet som kan tinglyses. Når en benytter seg av begrepene *reell* og *personlige* rettigheter, taler man således om et resultat – og det som skiller de to er hva man har kommet frem til etter en konkret vurdering av stiftelsesgrunnlaget.

En reell rettighet er altså en samlebetegnelse på alle retter som har til gjenstand fast eiendom, herunder servitutter, panteretter, festerettigheter, leierett også videre. Mens en personlig rettighet er rettighet som ikke har gjenstand til fast eiendom, slik illustrert under.



Figur 1: Reelle rettigheter
Første ledd

Figur 1: Annet ledd



4.2.3 Er det tale om to ulike vilkår?

Det vi ser ved analysen av vilkårene fremstilt i punkt 4.2.1 og 4.2.2 som ofte blir referert til i rettspraksis, er at de i utgangspunktet innebærer det samme. Dersom en rettighet er personlig, har den ikke fast eiendom som pliktsubjekt. Og motsatt, om en rettighet har fast eiendom som pliktsubjekt så er den ikke personlig. Som nevnt i punkt 4.4.2 virker det som begrepet «personlige rettigheter» er en fellesbetegnelse på rettigheter som i utgangspunktet ikke kan tinglyses, og altså er et resultatbegrep.

Som følge av dette er den riktige framgangsmåten for å løse en tvist om en rett har til gjenstand fast eiendom, antageligvis å stille spørsmålet om rettigheten er personlig eller ikke – for å så påpeke at dette innebærer at rettigheten ikke har fast eiendom som pliktsubjekt. Men Høyesterett, lagmannsretten og andre rettsanvendere benytter seg av ulike metoder, og hopper ofte over der gjerdet er lavest. Vilkårene benyttes om hverandre i rettspraksis – men i det store og det hele er det to drøftelser som vil lede en til samme resultat.

4.2.4 Oppsummering

Vilkåret «rett som har til gjenstand fast eiendom» er et tilknytningsvilkår som stiller et krav om at rettigheten en søker å tinglyse skal gjelde fast eiendom. I rettspraksis er det hovedsakelig benyttet to formuleringer for denne vurderingen: om rettigheten er personlig eller ikke, eller om rettigheten har fast eiendom som pliktsubjekt. Vurderingen må foretas etter en konkret helhetsvurdering av stiftelsesgrunnlaget for rettigheten.

4.3 Kan det stilles det ytterligere krav til rettighetens tilknytning?

4.3.1 Mangel på koherens i hvilke rettigheter som kan tinglyses

Spørsmålet er om vilkårene redegjort for ovenfor er tilstrekkelig for å avklare hva som ligger i vilkåret «rett som har til gjenstand fast eiendom».

Som poengtert i punkt 4.2 innebærer det at en eiendom er pliktsubjekt at rettigheten som søkes tinglyst hefter på eiendommen og ikke på en naturlig eller juridisk person. Dette er det sedvanlige vurderingsmomentet domstolene bruker for å avgjøre om en rett har til gjenstand fast eiendom. Men som det skal vises til nedenfor i dette punktet, er det blitt avsagt avgjørelser der tinglysing er blitt tillat *uten* at rettigheten har fast eiendom som pliktsubjekt. Og motsetningsvis er det blitt nektet tinglyst retter som synes å oppfylle vilkårene for å ha fast

eiendom som pliktsubjekt. Etter dette er det nærliggende å anta at det ligger noe mer i denne vurderingen enn hva som kan leses ut av ordlyden og vilkårene som er utledet i praksis.

I det følgende skal det presenteres eksempler på dette, før det senere i oppgaven skal drøftes hvilke konsekvenser disse må ha på tolkningen av vilkåret «rett som har til gjenstand fast eiendom» i tingl. § 12.

I sak A55-23 var spørsmålet om å tinglyse særskilt navn på bygård. Dokumentet var formulert slik: «*Undertegnede eiere av Krossgaten 5 i Stavanger gir herved eiendommen navnet: Industrihuset, Krossgaten 5*»

Tinglysingsdommeren nektet tinglysing i det dommeren mente dokumentet ikke oppfylte vilkårene etter tinglysingsloven § 12. Som motsvar hevdet eierne «at et dokument, hvorved de gir sin faste eiendom et navn, går ut på å stifte en rett - en navnerett - som har til gjenstand en fast eiendom.» Justisdepartementet uttalte i brev til tinglysingsdommeren at «departementet for sitt vedkommende er tilbøyelig til å anta at erklæringen ikke kan tinglyses, jfr. tinglysingslovens § 12». Departementet gir her ingen juridisk begrunnelse for sin slutning og tolking av loven, ut over denne siterte formuleringen.

Her har vi en rett, en navnerett, som er ment å ha til gjenstand fast eiendom. Leser man ordlyden i § 12 rett frem, virker det ikke som § 12 skal være til hinder for at en slik rett skulle kunne tinglyses. Eierne av Krossgaten 5 ønsket å «stifte» en «rett som har til gjenstand fast eiendom». Men verken tinglysingsdommeren eller justisdepartementet mente at dette var tilfellet. Dette er første eksempelet på den type rettsstiftelse som nevnt i innledningen til denne delen av oppgaven, som tilsynelatende har «til gjenstand fast eiendom» men som likevel ikke kunne tinglyses.

Videre er det i langvarig rettspraksis slått fast at en kan tinglyse såkalte *urådighetsheftelser*. En urådighetsheftelse er et tinglyst dokument som stifter et forbud mot at eieren kan råde fritt over eiendommen. Særlig gjelder dette forbud mot salg eller pantsettelse av eiendommen. Dette er vanlig praksis som ledd i salg av fast eiendom. Da kalles det en *sikringsobligasjon*.³⁰I disse tilfellene så er sikringsobligasjonen til beskyttelse for kjøper av eiendommen.³¹

Men en urådighetsheftelse i forbindelse med salg er midlertidig, og slettes ved salg av eiendommen.³² Urådighetsheftelsen er altså ikke en heftelse som hviler på eiendommen som

³⁰ Rt-2012-335 s. 1

³¹ Falkanger (2013) s. 199

³² Thomas Nygaard, Help Forsikring, 2016

pliktsubjekt, men en heftelse som hviler på eieren og som hindrer ham i å disponere over eiendommen slik han vanligvis kunne ha gjort i kraft som eier.

Etter den overnevnte tolkingen av tinglysningsloven § 12 – hvor retten må ha eiendommen som pliktsubjekt og ikke være en personlig rett/plikt for en person, skulle ikke slike urådighetserklæringer kunne tinglyses i eiendommen siden det bare etablerer en plikt for eieren å disponere eiendommen på en gitt måte.

I første instans i sak LA-1996-160 hadde herredsretten tolket tinglysningsloven § 12 slik at den må ha fast eiendom som pliktsubjekt, og nektet tinglysning av en urådighetserklæring. Dommeren uttalte i slutningen sin dette:

«Tinglysningsloven § 12 inneholder en regel om hva slags dokumenter som kan anmerkes i grunnboken. Dokumenter som ikke oppfyller dette kravet kan ikke tinglyses. Tinglysningens formål er å sikre rettsvern for rettstiftelser som dokumentene inneholder.

*Etter bestemmelsen må dokumentet være av en slik art som er gjenstand for tinglysning. Dokumentet må gjelde "en rett som har til gjenstand en fast eiendom i embetskretsen". **Det sentrale her er rettigheter som er tilknyttet eiendommen uten hensyn til hvem som er eier.***

*En rettighet som etter sitt eget innhold bare medfører en personlig forpliktelse for den aktuelle eier av eiendommen, kan ikke tinglyses. Såvidt undertegnede kan se regulerer dokumentet først og fremst grunneiers rettslige handleevne, og ikke eiendommen som sådan ... **Såvidt undertegnede kan se innebærer kjennelsen at personlige forpliktelser, som ikke er tilknyttet eiendommen i en tilstrekkelig grad, ikke kan tinglyses i grunnboken.**» (Forfatters utheving)*

Til dette bemerker lagmannsretten i sin slutning, hvor de opphever herredsrettens avgjørelse og tillater tinglysning av urådighetsheftelsen:

*«**Det er fast praksis for at urådighetserklæringer som fratar eieren rett til å foreta rettslige disposisjoner over eiendommen, kan tinglyses i forbindelse med salgsoppdrag som en eiendomsmegler påtar seg, jfr. Justisdepartementet: Tinglysningsavgjørelser 1979-87 54, A81-1 samt departementets avgjørelse jnr. 3808/88 A-T. Videre nevnes at det i forbindelse med byfornyelsesvedtak er tinglyst erklæringer som innebærer tilsvarende rådighetsinnskrenkninger for eierne, jfr. Tinglysningsavgjørelser 1979-87 203, A86126. Etter lagmannsrettens oppfatning er det ingen grunn til å behandle urådighetsklæringer av den***

karakter det her er tale om, annerledes enn de foran nevnte tilfellene. Det er derfor ikke grunnlag for å nekte tinglysning i medhold av tinglysingsloven § 12.» (Forfatters utheving)

Dette viser at det i noen tilfeller ikke er tilstrekkelig å stille spørsmål om eiendommen er pliktsubjektet for rettigheten, og om retten er personlig eller ikke. Slik vi har sett ved eksemplene gitt ovenfor, er det både blitt nektet tinglyst en rettighet som tilsynelatende har til gjenstand fast eiendom i form av navneretten; og det er blitt tillatt tinglyst en rett som tilsynelatende er personlig og som ikke skal hefte på eiendommen.

Et annet belysende eksempel på en tilsynelatende personlig plikt som ble tillatt tinglyst, finner vi i A57-21. Eieren av en eiendom skrev en urådighets erklæring han ønsket å tinglyse. Erklæringen lød slik:

«Jeg vil varsle Det Norske Livsforsikringselskap Fram A/S om eventuell tvangsauksjon, som måtte bli begjært over gate Y nr. 5 i Gjøvik på grunn av manglende betaling av den årlige festeavgift, for hvilken det er forbeholdt panterett ved festebrev av 30. april 1956»

Erklæringen ble tinglyst, ettersom departementet mente at erklæringen var en heftelse som skulle hvile på eiendommen, ikke bare en personlig heftelse. Om en tar utgangspunkt i stiftelsesgrunnlaget og vurderer denne konkret etter alminnelige avtaletolkingsprinsipper, er det klart at retten er ment å hefte på personen som skrev erklæringen. Likevel ble denne erklæringen tolket slik at den oppfylte vilkårene etter tinglysingsloven § 12 og hadde til gjenstand fast eiendom.

Det disse eksemplene viser er at det må ligge mer i vurderingen av vilkåret «rett som har til gjenstand fast eiendom». Det må eksistere enda et element som er avgjørende for vurderingen om retten har til gjenstand fast eiendom – og som da stiller ytterligere krav til rettighetens tilknytning.

Drøftelsen av de ulike eksemplene vist til ovenfor som bryter koherensen i hvilke retter som kan tinglyses vil bli delt i to. Først skal sakene knyttet til rettigheter som tilsynelatende *har* fast eiendom som pliktsubjekt, men som ble nektet tinglyst, drøftes i punkt 4.3.2. Deretter i punkt 4.4.2 vil avgjørelsene knyttet til urådighetsheftelser og andre rettsstiftelser som *ikke* har fast eiendom som pliktsubjekt drøftes. Dette kan gi oss svar på hva som ligger tilknytningskravet utover at retten må være reell og ha fast eiendom som pliktsubjekt.

4.3.2 Kravet til en kvantitativ eller kvalitativ endring av rettigheten til hjemmelshaver

Spørsmålet blir dernest hva som ytterligere må til for at en rett skal ha til gjenstand fast eiendom.

For å forstå hva som ligger i at en rett må ha til gjenstand fast eiendom må en se § 12 i sammenheng med resten av tinglysningsloven og dens formål. Som vi allerede har slått fast menes det noe mer med «fast eiendom» etter tinglysningsloven enn det vi vanligvis mener i tingsretten, i det begrepet omfatter både selve eiendommen og rettigheter i den.

Som nevnt ovenfor i punkt 3.2 ble det uttalt i forarbeidene at «Dokumentet kan tinglyses hvad enten det gjelder **eiendomsretten** eller **annen rettighet i fast eiendom**, f. eks. overdragelse av en leierett eller servitutt». Videre står det som nevnt i Berg/Otterbech at «Dette henger sammen med at grunnboka aldri har vært et grunneiendomsregister, men et rettighetsregister.»

Tinglysningsloven regulerer med andre ord hvilke dokumenter med rettsstiftelser som kan registreres i grunnboken – et rettighetsregister for fast eiendom. Dette er avgjørende for å forstå hva slags retter som kan tinglyses. Den største retten en kan ha i «fast eiendom» er eiendomsretten til eiendommen. Eiendomsretten gir eieren alle rettigheter til å bruke og disponere rettslig over eiendommen. Eiendomsrettens beføyelser er i Thor Falkangers «Fast eiendoms rettsforhold» delt inn i fire.³³ De fire beføyelsene er: rett til «faktisk utnyttelse av tingen» og tilsvarende rett til å nekte andre i å bruke tingen. Retten til å råde juridisk over eiendommen og retten til å hindre andre i å disponere juridisk over eiendommen. En kan dele beføyelsene i to. Den ene part gjelder faktisk utnyttelse av tingen, og den andre part gjelder den juridiske råderetten over tingen. Totalt gir dette eieren en altomfattende faktisk og juridisk råderett over eiendommen han eier.

Dette er selvfølgelig et utgangspunkt med mange unntak. Eiendomsretten er negativt avgrenset, og eieren kan fritt gjøre de beføyelsene som han vil med eiendommen så lenge ikke noe annet følger av lov, forskrift eller annet grunnlag.³⁴

Men om en ser begrepet «fast eiendom» i sammenheng med eiendomsretten, kaster det nytt lys over avgjørelsene gitt ovenfor i A55-23 og LB-2007-71711, hvor det i A55-23 ble nektet tinglyst en navnerett i fast eiendom og hvor eieren i LB-2007-71711 ble nektet å tinglyse en festeavtale til fordel for seg selv.

Tinglysningsloven er ment å være et rettighetsregister for rettigheter i fast eiendom. Og som nevnt tidligere ved analysen av vilkåret «rett» i punkt. 3.3, kan en dele rettighetsbegrepet i to

³³ Falkanger, Thor: Fast eiendoms rettsforhold 3. utgave s. 31-32

³⁴ Lilleholt (2012) s. 66-67

deler: en pliktdel og en rettighetsdel. Vanligvis er det kun eieren av en fast eiendom som kan gi andre personer rettigheter i sin eiendom. Ved at eieren gir en annen en slik rett ved å overføre hele eiendomsretten eller deler av denne den til andre, og slik «stifte, forandre, overdra ...» rettigheter som har til gjenstand fast eiendom, stiftes det en rett og en plikt. Dersom en slik overføring av rettigheter ikke forekommer, har det ikke skjedd en endring av eiendomsretten. Om en legger til grunn at «tilknytningskravet» er et vilkår om at en rettsstiftelse må stifte en rett eller plikt eller som på en eller annen måte *innskrenker* eller *påvirker* rettigheten til en hjemmelshaver, gir dette oss tilsynelatende svaret på hvorfor rettsstiftelsene i A55-23 og LB-2007-71711 ikke kunne tinglyses.

I LB-2007-71711 ble en eier nektet å tinglyse en festekontrakt til fordel for seg selv i sin egen eiendom. I anken til lagmannsretten uttaler ankemotpart Kartverket dette:

«Begrunnelsen er at oppretting av festekontrakt til en hjemmelshaver til grunnen ikke kan sies å stifte, forandre, overdra, behefte, anerkjenne eller oppheve en rett i fast eiendom. Dette er et vilkår for tinglysning i henhold til tinglysningsloven § 12. Når vilkåret ikke er oppfylt skal tinglysning nektes, jf. tinglysningsloven § 7 fjerde ledd.»

En festeavtale til fordel for en person som ikke er eier, stifter rettigheter tilnærmet fullverdig eiendomsrett for festeren. Spørsmålet er hvorfor denne rettsstiftelsen ble nektet tinglyst. Dette svaret blir klart når en ser hvem avtalen var ment for, og deretter legger til grunn tilknytningskravet slik det er definert ovenfor.

En festeavtale til fordel for eieren vil ikke være av betydning for eieren fordi han allerede besitter alle rettigheter som han kan besitte etter eiendomsretten. Den forandrer heller ikke eierens rett til å disponere over eiendommen slik han vil. Slik sett *påvirkes* ikke eierens eiendomsrett ved å stifte en festeavtale til fordel for seg selv. Den verken pålegger han noen plikter eller gir han utvidet rett. Den verken stifter, forandrer, overdrar, behefter, anerkjenner eller opphever noen rett i en eiendom fordi eieren allerede besitter full eiendomsrett til eiendommen – og festeavtalen endrer ikke dette faktum, eller innskrenker hans mulighet til å disponere over eiendommen.

Lagmannsretten ser dette poenget, og uttaler i slutningen sin dette:

*«I henhold til tinglysningsloven § 12 er det et vilkår for å tinglyse et dokument at dette går ut på «å stifte, forandre, overdra, behefte, anerkjenne eller å prøve» en rett. Som eier og hjemmelshaver har Laila Wold **full rådighet over sin eiendom**. Etableringen av festekontrakten medfører ikke noen kvantitativ eller kvalitativ endring av de rettigheter hun allerede har som hjemmelshaver. Festekontrakten gir derfor ikke uttrykk for noen reell rettsstiftelse. Så lenge*

dette er et absolutt vilkår som følger direkte av ordlyden i tinglysingsloven § 12, kan de reelle hensyn og formålsbetraktninger som Laila Wold har vist til ikke lede til noe annet resultat.»
(Forfatters utheving.)

Og det er ved å analysere dette faktum – at dokumentet man ønsker å tinglyse må *påvirke* eiendomsretten til eieren at en ser hva som ligger i tilknytningskravet: dokumentet må inneholde rettsstiftelser av slik art at de påvirker retten hjemmelshaveren utleder fra en eiendom.

Videre støtte finner vi I sak A66/8. Her inngikk A en avtale med B om utstedelse av pantobligasjon i eiendommen til A på 8000 kroner. Etter dette ble det videre avtalt at A, som ville selge hyttetomter, måtte betale B ytterligere 4000 kroner i avdrag på fordringen fra salgsbeløpet han ville få fra hyttetomtene han ville selge.³⁵ Denne siste avtalen hvor det ble avtalt ytterligere avdrag på 4000 kroner ble nektet tinglyst av tinglysingsmyndigheten fordi avtalen ikke hadde til gjenstand fast eiendom. I avgjørelsen står det:

*«Etter forliket hadde eieren fremdeles **full rådighet** over sin eiendom og kunne uhindret selge de tomter han ville. Ved forliket var bare stiftet rett i kjøpesummen for disse»* (forfatters utheving)

Rettigheten som ble stiftet ble altså kun stiftet i salgssummen fått *etter* at eieren hadde avhendet sin eiendomsrett. Eierens rett til å disponere over eiendommen som han ville ble verken kvalitativt eller kvantitativt endret som følge av avtalen mellom debitor og kreditor. Denne avgjørelsen samsvarer med det som følger av LB-2007-71711 som ble drøftet ovenfor hvor det ble uttalt:

*«Som eier og hjemmelshaver har Laila Wold **full rådighet over sin eiendom**. Etableringen av festekontrakten **medfører ikke noen kvantitativ eller kvalitativ endring av de rettigheter hun allerede har som hjemmelshaver.**»* (forfatters utheving)

Her har vi to eksempler på ulike heftelser som blir forsøkt tinglyst: en betalingsforpliktelse og en festeavtale. Men ettersom disse to ikke kvalitativt eller kvantitativt endrer rettighetene til hjemmelshaver, kan de ikke tinglyses. For å benytte lagmannsrettens ord, må en rettighet kvantitativ eller kvalitativ endre de rettigheter eieren allerede har som hjemmelshaver. Dersom dette ikke er tilfellet, har ikke rettigheten en ønsker å tinglyse tilknytning til «fast eiendom» og eiendomsretten som sådan, og kan derfor ikke tinglyses i grunnboken.

³⁵ TGLA-1966-8 (TINGLYSINGSAVGJØRELSER 1979, NR A66-8)

Om det er et vilkår at rettigheten kvantitativt eller kvalitativt må endre eller påvirke hjemmelshavers rettighet, forklarer dette og hvorfor rettsstiftelsen i A55-23, der eierne av Krossgaten 1 ønsket å tinglyse en navnerett i grunnboken, ikke kunne tinglyses. En navnerett innebærer ingen kvantitativ eller kvalitativ endring av de rettighetene eierne allerede hadde som hjemmelshavere. Som eiere av eiendommen sin kan de kalle eiendommen hva de vil – og tinglysing av navneretten påvirker ikke eiernes rett til å endre navnet til noe annet om de ønsker det.

Det virker altså som vi har identifisert tilknytningskravet. Rettsstiftelsen en søker å tinglyse må kvantitativt eller kvalitativt endre eller påvirke rettigheten hjemmelshaver utleder fra en eiendom for å kunne tinglyses. Både rettigheten en søker å tinglyse og rettigheten en påvirker må altså ha «til gjenstand fast eiendom». Om vi legger til grunn at det er eiendomsretten som legger grunnlaget for hvilke rettigheter som kan tinglyses, gir dette oss et tilknytningskrav som er tilfredsstillende rettskildemessig og som er i samsvar med hensikten til tinglysingsregisteret.

Dette medfører at der en hjemmelshaver som allerede besitter full råderett både rettslig og faktisk over en eiendom, er det i realiteten kun én type disposisjoner eieren kan tinglyse i sin egen eiendom: en redusering eller endring av egen rett.

En kan altså lese ordlyden i § 12 slik: *Såfremt ikke annet er bestemt ved lov, kan et dokument bare anmerkes i grunnboken når det går ut på å stifte, forandre, overdra, behefte, anerkjenne eller opheve en rett som har til gjenstand en fast eiendom **og eiendomsretten til denne.***

4.4 Forholdet mellom kvantitativ eller kvalitativ endring av hjemmelshavers rett og rettsvirkningene av tinglysning

4.4.1 Rettsvernsbehov som vilkår for tinglysing?

En kan stille spørsmålet om dokument med rettigheter som *ikke* har et behov for rettsvern kan tinglyses.

Rettsvirkningene av tinglysing er som nevnt i punkt 2. at rettigheten får rettsvern. Rettsvern er som tidligere nevnt nødvendig for å beskytte rettigheten mot å bli ekstingvert eller redusert i verdi av en tredjemann. Så dersom en rettighetshaver ønsker å beskytte denne rettigheten vil han være nødt til å tinglyse den i grunnboken.

I LA-1996-160 uttalte herredsretten at tinglysingslovens formål var å sikre rettsvern for rettsstiftelsene et dokument inneholder. Dette er tidligere nevnt i punkt 2.3, at formålet er å gi rettighetene rettsvern, og slik sikre at retten ikke blir utslettet eller forringet og for å sørge for at rettigheten står seg mot yngre utinglyste retter.

Men i forarbeidene er det uttalt at lovgiver har valg å tillate tinglysning selv i tilfeller hvor tinglysningen ikke er av «rettslig betydning». De formulerer det slik:

«Å oppstille som særskilt vilkår for tinglysning at den må ha rettslig betydning, synes det ikke å være tilstrekkelig grunn til. Den rettslige betydning av tinglysningen ligger i at den er nødvendig for å opnå rettsvern. Men i enkelte tilfelle er tinglysning forsåvidt ikke nødvendig, f. eks. ved overdragelse av pantebrev, se utkastets § 22. Det kan likevel være av interesse for erhververen av et pantebrev å få tinglyst overdragelsen, f. eks. for å kunne få varsel om tvangsauksjon eller odelsløsning. Utkastet gir derfor adgang til tinglysning også i dette tilfelle.»³⁶

Men dette betyr ikke nødvendigvis at rettigheter som ikke har behov for beskyttelse mot tredjemann kan tinglyses. Det lovgiver her skriver i forarbeidene, er at rettigheter som allerede har rettsvern, slik som ved overdragelse av pantebrev, kan tinglyses selv om det ikke er nødvendig for å etablere rettsvern for rettigheten til den som pantebrevet blir overdratt til.

Som nevnt tidligere i punkt 3.4 og i punkt 4.3.2 må en rettighet stifte faktisk rett i eiendommen. Det var av denne grunn at eieren i LB-2007-7171 ikke kunne tinglyse en festerettighet til fordel for seg selv. Vi har kommet frem til at denne festeavtalen blant annet ikke kunne tinglyses fordi festeavtalen ikke medførte noen kvalitativ eller kvantitativ endring av hennes rettigheter som eier, og derfor blir det ikke «stiftet» noen rettighet.

I forbindelse med dette, er forholdet mellom det å kvalitativt eller kvantitativt endre rettigheten til en hjemmelsmann særlig relevant. Etersom eiendomsretten i seg selv har et rettsvernsbehov, er det naturlig at endringer i eiendomsretten også har det. I denne sammenheng er det vanskelig å se for seg et tilfelle der en søker å stifte en faktisk og håndhevbar rettighet som har til gjenstand fast eiendom, men som ikke har behov for rettsvern. For der en rettsstiftelse kvantitativt eller kvalitativt endrer en rettighet hjemmelshaver har i fast eiendom, enten det er en begrenset rettighet eller full eiendomsrett, kan vi argumentere godt for at rettighetshaveren får en verneverdig interesse i denne rettigheten som gjør at rettighetshaveren bør kunne tinglyse. Blant annet kan en på rettigheter i fast eiendom ofte sette en økonomisk verdi. Dette illustreres med at en rettighetshaver kan i medhold ekspropriasjonserstatningsloven (LOV-1984-04-06-17) § 1 jf. §§ 2c) og 3, søke erstatning dersom en rettighet blir ekspropriert. Videre kan også en rettighetshaver som hovedregel overføre en rettighet til andre om han ønsker dette, jamfør det som er skrevet ovenfor i punkt 3.4. Slike overføringer blir ofte gjort mot vederlag. Og selv der en ikke kan fastsette en håndfast verdi på en rettighet, for eksempel på en negativ servitutt som sikrer rettighetshaveren utsikt ved å legge begrensning på naboens videre utbygging, kan en argumentere godt for at eieren har en interesse av å beskytte denne rettigheten mot tredjemenn.

³⁶ Ot.prp. nr. 9 1935 s. 28-29

Etter min mening er rettsvernsbehovet en viktig og avgjørende del av vurderingen en må ta når en skal vurdere om en rettighet kan tinglyses eller ikke. Slik sett er det gode grunner for å svare nei på den innledende problemstillingen i denne delen, hvor vi spurte om rettigheter uten rettsvernsbehov kan tinglyses. Men spørsmålet om en kan tinglyse rettigheter uten rettsvernsbehov kan sees på to måter: Enten så eksisterer det et rettsvernsbehovsvilkår for tinglysing, og rettigheter får et rettsvernsbehov ved å kvantitativt eller kvalitativt endre hjemmelshaverens rett. Eller så er det et vilkår om at rettighetshaveren kvantitativt eller kvalitativt må endre hjemmelshavers rett, som følge av dette får rettigheten et rettsvernsbehov.

Den riktige tolkningen er etter min mening sistnevnte. Dette mener jeg er begrunnet i forarbeidene, hvor det uttales at rettigheten en søker å tinglyse *ikke* må ha behov for rettsvern. Dersom en oppstiller et særskilt rettsvernsvilkår vil dette stride mot tilfellene nevnt i forarbeidene som allerede har rettsvern. Men rettigheter som i seg selv ikke har behov for rettsvern, kan ikke tinglyses. Og en rettighet mangler dette behovet dersom den ikke oppfyller tilknytningskravet i tinglysingsloven § 12. Den kvalitative endringen av hjemmelshavers rett kommer altså før rettsvernsbehovet.

Etter min mening kan vi presumere at en rettighet som kvalitativt eller kvantitativt endrer en hjemmelshavers rett, gir rettighetshaveren en verneverdig interesse for denne rettigheten. For der en rettsstiftelse kvalitativt eller kvantitativt endrer retten til hjemmelshaveren, er det vanskelig å se hvordan en skulle kunne gjøre dette uten å stifte en faktisk rett som har rettsvernsbehov. Og motsetningsvis er det vanskelig å se tilfeller der en søker å tinglyse en rettighet som ikke har et rettsvernsbehov, men likevel endrer eller påvirker hjemmelshaverens rett og som kan tinglyses i grunnboken. Grunnboken er et register for rettigheter i fast eiendom, og dens formål er å verne om disse rettighetene. Rettigheter som således *ikke* påvirker hjemmelshaverens rettighet i det hele tatt, bør derfor heller ikke ha et behov for det rettsvern man får ved å tinglyse.

Konklusjonen er at det ikke finnes et særlig rettsvernsbehovsvilkår for tinglysing av rettigheter. Tilknytningskravet erstatter denne funksjonen ved at de rettigheter som kan bli tillatt tinglyst, vil ha et rettsvernsbehov. Og de rettigheter som verken kvantitativt eller kvalitativt endrer hjemmelshaverens rett, kan ikke sies å «stifte» noen rett som er av slik art at den er verneverdig etter tinglysingsloven. Det er altså tilknytningsvilkåret som når det er oppfylt, gjør at en rettsstiftelse får et rettsvernsbehov etter tinglysingsloven og derfor bør tillates tinglyst.

4.4.2 Rettsvernsbehovets innflytelse på retter som kan tinglyses

Spørsmålet er hvorfor enkelte rettsstiftelser som ikke har fast eiendom som pliktsubjekt tillates tinglyst. Som nevnt i punkt 4.3.1 er det også blitt tillatt tinglysing av rettigheter som tilsynelatende ikke har fast eiendom som pliktsubjekt. Det er i denne fremstillingen gitt et par eksempler på dette i form av urådighetsheftelser; A57-21 og LA-1996-160.

Urådighetsheftelser skiller seg fra eksemplene vist til ovenfor ved at de *ikke* har fast eiendom som pliktsubjekt. Men urådighetsheftelser oppfyller vilkåret om at rettsstiftelsen kvalitativt eller kvantitativt endrer/påvirker eiendomsretten til hjemmelshaveren. Dette gjør den ved at eier som hjemmelshaver har innskrenket egen rett til å disponere over egen eiendom.

I tillegg til urådighetsheftelser, er det også langvarig praksis å tillate tinglysing av kjøpskontrakter, og noe som blant annet kommer klart frem på kartverkets nettsider.³⁷ Det er kartverket som løpende avgjør om en rettsstiftelse kan tinglyses eller ikke. Men kjøpskontrakter kan i utgangspunktet kun gjøres gjeldende mellom avtalepartene, og blir ofte brukt som definisjonen på en «personlig rettighet» som kun stifter rett mellom partene. Avtalen stifter en rett for A til å kjøpe eiendommen fra B.

Spørsmålet er hvorfor både kjøpsavtaler og urådighetsheftelser tillates tinglyst uten å oppfylle pliktsubjektvilkåret.

Det som er felles for begge rettsstiftelsene, er at de har et stort behov for rettsvern. Formålet ved å tinglyse kjøpsavtaler og urådighetsheftelser er begge å sikre kjøperen i en omsetningssituasjon der det ofte dreier seg om store verdier. Ved omsetning av rettigheter i og over fast eiendom, er det et stort fokus på sikker omsetning. Omsetningshensynet gjennomsyrrer den dynamiske tingsretten, og det er hensynet til sikker omsetning rettighetsregistering i rettighetsregistre er bygget på. Hensynet til sikker omsetning er grunnen til at grunnboken skal være rettslig og faktisk troverdig. Når en kjøper kan stole på de rettsstiftelser som fremkommer av grunnboken, slipper han å ta dyre og omstendelige forholdsregler i form av grundige undersøkelser som vil fungere som et hinder i omsetningslivet der man ønsker at omsetningen skal gå så smertefritt og enkelt som mulig. I tillegg står kreditorer i større grad friere til å gi lån fordi deres rett ved tinglysing er sikret mot eldre utinglyste rettigheter – som legger grunnlaget for et sunt omsetningsliv.

Både i tilfellet som gjelder tinglysing av urådighetsheftelser og tinglysingen av kjøpskontrakter veier omsetningshensynet sterkt. Ved å tinglyse en kjøpekontrakt kan en kjøper i stor grad sikre sin rett mot godtroervert ved at kjøpekontrakten følger av grunnboken. Og hensynet bak

³⁷ Kartverket (2016)

sikringsobligasjoner/urådighetsheftelser er som nevnt å beskytte *kjøperen*, ved at den gir panterett i et salgsobjekt tilsvarende kjøpesummen.³⁸

Ved å tillate tinglysning i disse tilfellene, sørger man for god og sikker omsetning av fast eiendom. Som nevnt i innledningen til denne oppgaven, er omsetning av rettigheter i fast eiendom er antageligvis den viktigste formuesgodet som blir omsatt i Norge. Det er en grunn til at grunnboken skal være rettslig og faktisk troverdig, og der en rettighet kvalitativt eller kvantitativt endrer eller påvirker rettigheten/e som en hjemmelshaver utleder fra fast eiendom vil man òg ofte ha interesse av å få rettsvern for denne rettigheten. Hensynet til sikker omsetning og behovet for rettsvern begrunner altså hvorfor urådighetsheftelser og kjøpskontrakter kan tinglyses i grunnboken uten å oppfylle pliktsubjektvilkåret.

At urådighetsheftelser og kjøpsavtaler kan tinglyses, kan en se på som et unntak fra pliktsubjekts regelen, der hensynet til omsetningssikkerhet veier så sterkt at regelen ikke kommer til anvendelse. Altså en kategori av rettsstiftelser der hensikten er å gi rettsvern for å sørge for at kjøper og kjøperens kreditorer er beskyttet mot usikre omsetningsomstendigheter og uredelige beføyelser fra selgerens side.

For at slike sikringsretter skal kunne tinglyses, må de kvantitativt eller kvalitativt endre på hjemmelshavers rett til å disponere over eiendommen. Dersom dette ikke er tilfellet, vil en i realiteten ikke foreligge noen «sikring». Både urådighetsheftelser og kjøpsavtaler oppfyller dette vilkåret. Kjøpsavtaler forplikter selgeren til å oppfylle avtalen, legger begrensinger på hvem han kan selge til også videre, mens urådighetsheftelser på sin side hindrer eieren i å disponere over eiendommen på en gitt måte, da særlig tilknyttet pantsettelse og videresalg.

4.4.3 Oppsummering

Konklusjonen er at tilknytningsvilkåret «rett som har til gjenstand fast eiendom» i tinglysingslovens § 12 innebærer at en rettighet må kvantitativt eller kvalitativt påvirke eller endre en hjemmelshavers rettighet som er utledet fra eiendomsretten. Siden grunnboken er et rettighetsregister som skal sørge for god og oversiktlig omsetning av rettigheter i/til fast eiendom og verne erverv av slike rettigheter mot disposisjoner gjort av tredjemenn, spiller rettsvernsbehovet en stor rolle når en skal avgjøre om en rettighet kan tinglyses eller ikke.

Der det gjelder tinglysing av rettigheter som er ment å sikre god og trygg omsetning av retter i fast eiendom, som ved tinglysing av urådighetsheftelser og kjøpskontrakter, ser vi at rettsvernsbehovet spiller en så avgjørende rolle at en unntar disse rettighetene fra pliktsubjektvilkåret.

³⁸ Falkanger (2013) s. 195

Vurderingen om hva som er avgjørende: Om en rettighet kvantitativt eller kvalitativt endrer retten til en hjemmelsmann og således får et rettsvernsbehov, eller om det foreligger et rettsvernsbehovsvilkår som en oppfyller ved å kvalitativt eller kvantitativt endre hjemmelsmannens rett, kan være vanskelig å avgjøre. Men etter min mening virker det riktig å konkludere med at rettsvirkningen av etableringen av en rett – at den påvirker hjemmelshavers rettighet, kommer før behovet for beskyttelse av denne rettigheten.

5 Hvilke rettigheter kan etter dette tinglyses

5.1 Hovedregelen for oppfylling av tilknytningskravet «rett som har til gjenstand fast eiendom»

Vi har identifisert to vilkår som er avgjørende for at en rett skal ha til gjenstand fast eiendom. I det følgende vil disse vilkårene presenteres, før vi kort gjennomgår et par av sakene vi har presentert. Foruten at øvrige vilkår i § 12 må være oppfylt, er disse vilkårene:

1. Retten må kvalitativt eller kvantitativt endre eller påvirke den rett en hjemmelshaver utleder fra en eiendom (tilknytningskravet).
2. Retten må gjelde eiendom i minst ett ledd, som innebærer at retten må ikke bare kunne gjøres gjeldende mellom to parter (eiendommen som pliktsubjekt).

Oppfylles disse vilkårene, har vi en «rett som har til gjenstand fast eiendom».

Hovedregelen er at rettsstiftelser som søkes tinglyst må oppfylle begge vilkår for å kunne registreres i grunnboken. Dette gjelder særlig tinglysing av servitutter og andre begrensede rettigheter. Der en avtale er ment å være personlig gjelder den ikke fast eiendom, og der en rettighet ikke griper inn i eiendomsretten, trenger ikke rettsstiftelsene rettsvern. Da faller den utenfor de rettsstiftelser grunnboken er ment å regulere. Slike rettsstiftelser og bør heller ikke tillates tinglyst. Men det gjøres som vist til ovenfor i punkt 4.4.2, unntak tilknyttet sikringsretter der tinglysning og rettsvern er nødvendig for å sikre god og trygg omsetning av rettigheter i fast eiendom

Det er ingen naturlig sammenheng mellom de to vilkårene. Tilknytningskravet kan være oppfylt uten at rettigheten har fast eiendom som pliktsubjekt. Dersom to naboer avtaler at nabo A forplikter seg til ikke å bygge ny garasje, må en tolke stiftelsesgrunnlaget for å avgjøre om denne var ment å hefte på eiendommen eller kun ment som en personlig forpliktelse for nabo A. Dersom det er tilfellet at det var ment som en personlig forpliktelse, har rettigheten like fullt påvirket nabo As eiendomsrett. Men ettersom den ikke har fast eiendom som pliktsubjekt kan den ikke tinglyses. På en annen side kan en rettighet ha fast eiendom som pliktsubjekt uten at

den kvantitativt eller kvalitativt påvirker eller endrer rettigheten en hjemmelshaver utleder fra eiendomsretten. Her er vi over i tilfellet med festerettigheten til fordel for eier.

6 Avslutning

Oppgaven har tatt for seg et rettsområde som er veldig relevant i det daglige liv. Både for privatpersoner og for profesjonelle parter, er reglene tilknyttet hvilke retter som kan tinglyses i grunnboken viktige.

Vilkårene som vi har funnet ved å analysere rettspraksis, ordlyd også videre i denne oppgaven er at retten må gjelde en eiendom i minst ett ledd (eiendom som pliktsubjekt), at retten ikke er personlig (bare kan gjøres gjeldende mellom to parter) og at den kvantitativt eller kvalitativt endre eller påvirke de retter eieren allerede har (gripe inn i eiendomsretten). Først da kan vi si at retten har til gjenstand fast eiendom.

I punkt 3.3.4 om tinglige og obligatoriske rettigheter, skrev jeg at «En kan si at vi offisielt sett ikke skiller mellom tinglige og obligatoriske rettigheter, men at det man klassifiserer som en obligatorisk rettighet etter europeisk rettstradisjon må stifte en faktisk og endelig rett i fast eiendom – og at retten på denne måten blir «tinglig». På et vis var denne tidlige observasjonen etter min mening på mange måter korrekt. At en rettighet kvantitativt eller kvalitativt må påvirke/endre eierens eiendomsrett til eiendommen for å kunne tinglyses, innebærer jo at rettigheten i en viss utstrekning er «tinglig». Dersom den ikke påvirker rett som er utledet fra fast eiendom, kan den etter konklusjonen i denne oppgaven ikke tinglyses.

At dette er riktig er etter min mening rettslig logisk utifra helhetlig vurdering av tinglysningsloven og hva slags retter den er ment å sikre og etter en konkret vurdering av tinglysningsloven § 12. Det er interessant at ingen etter min kjennskap har analysert hva som ligger i tilknytningskravet. Særlig når det som for eksempel i LA-1996-160 i første instans ble nektet å tinglyse en urådighetserklæring av den grunn at den ikke oppfylte pliktsubjektvilkåret. Dette viser at tolkingen av vilkåret «rett som har til gjenstand fast eiendom» er vanskelig. At lagmannsretten ikke kommenterer uttalelsene til tingrettsdommeren, som ble fremstilt i punkt 4.5 på side 25 og 26, men kort slår fast at det har vært langvarig praksis for å tillate tinglysingen av urådighetserklæringer er etter min mening uheldig. Her hadde de etter min mening en god mulighet til å avklare *hvorfor* en tillater tinglysingen av urådighetsheftelser stikk i strid med langvarig tinglysningspraksis på andre områder, hvor det er et vilkår at heftelsen må hvile på eiendommen uavhengig av hvem som er eier. Men som nevnt i punkt 4.4.3 liker rettsanvendere å hoppe over gjerdet der det er lavest. Dette er ikke positivt, og jeg håper at neste gang en liknende sak blir tatt frem for retten at rettsanvenderen tar seg tid til å avklare rettstilstanden på en tilfredsstillende måte.

7 Litteraturliste

Bøker

Falkanger/Falkanger: Tingsrett, 7. utg., 2013

Berg/Otterbech: Tinglysing 1. utg., 2009

Falkanger/Falkanger: Tingsrett, 5. utg.

Lilleholt: Allmenn formuerett: fleire rettar til same formuesgode, 1. utg., 2012

Falkanger: Fast eiendoms rettsforhold, 3. utg, 2005

Bürgerliches Gesetzbuch, Buch 2: "Recht der Schuldverhältnisse" – Buch 3: "Sachenrecht"

Artikler

Christian Hertel, Dr. Hartmut Wicke: Real Property Law and Procedure in the European Union: National Report Germany (2004)

Falkanger: Eiendomsmegling og bruk av sikringsobligasjon og urådighetserklæring, Lov og Rett 2013, s. 195-213

Kinander: Sondringen mellom tinglige og obligatoriske rettigheter, Tidsskrift for rettsvitenskap 2003, s. 673 – 685

Høgberg: Selskap, kontrakt, konkurs og rettskilder: Festskrift til Mads Henry Andenæs, 2010, s. 100-110

Krokeide: Foreldelse ved overføring av eiendomsrett til fast eiendom, Lov og Rett nr 1-2 2005, s. 3 - 35

Lover

LOV-1935-06-07-2, Lov om tinglysing [tinglysningsloven]

LOV-1984-04-06-17, Lov om vederlag ved oreigning av fast eiendom [ekspropriasjonserstatningslova]

LOV-1980-02-08-2, Lov om pant (panteloven)

Forskrifter

FOR-1995-11-03-875, Forskrift om tinglysing

Forarbeider, NOU og innstillinger

NOU 1982: 17 Ny tinglysningslov

Ot.prp. nr. 9 1935 Lov om tinglysing

Innst. 1960:3 Framand eiendom [Rådsegn 5 frå Sivillovbokutvalet]

Dommer og avgjørelser

A55-23

A57-21

TGLA-1966-8 (TINGLYSINGSAVGJØRELSE 1979, NR A66-8)

TGLA-1969-12 (TINGLYSINGSAVGJØRELSE 1979, NR A69-12)

LA-1996-160

LB-1999-1994

LB-2000-2086

LB-2007-7171

LB-2010-39472

LB-2011-25389

LB-2014-2384

Rt-2012-335

Nettsider

Wiktionary, Numerus Clausus, 04.2016, sitert 1.06.2016

https://en.wiktionary.org/wiki/numerus_clausus

Thomas Nygaard, Help Forsikring, Urådighetserklæringer, 05.2016, sitert 1.06.2016

<http://www.help.no/Privatrettslig-oppslagsverk/Juridiske-raad-og-veiledninger/Uraadighetserklaering>

Kartverket, Tinglysing av kjøpekontrakter, 05.2016, sitert 1.06.2016

<http://www.kartverket.no/eiendom/Faq/Tinglyse-nye-eiere/Skjote/Kan-jeg-tinglyse-en-kojpektrakt/>