

UiO • **Det juridiske fakultet**

# Retting av grunnboken etter tinglysningsloven § 18

Kandidatnummer: 699

Leveringsfrist: 25. november 2013

Antall ord: 17982



## **Forord**

Jeg har jobbet som saksbehandler ved tinglysingsdivisjonen i Statens kartverk siden 2008. Det var i denne forbindelse jeg bestemte meg for oppgavens tema. Jeg understreker at meningsytringer i oppgaven står for egen regning.

Jeg ønsker å takke gode kolleger for nyttige diskusjoner, samt min samboer, familie og venner for uvurderlig moralsk støtte under mitt arbeide med oppgaven. En spesiell takk rettes til min veileder, samt Hugo Torgersen, for god hjelp og konstruktive tilbakemeldinger.

Oslo, 14. november 2013.

## Innholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>INNLEDNING .....</b>	<b>1</b>
1.1	Oppgavens tema .....	1
1.2	Et praktisk eksempel.....	1
1.3	Temaets aktualitet.....	3
1.4	Avgrensinger .....	3
<b>2</b>	<b>METODE OG RETTSKILDER .....</b>	<b>4</b>
2.1	Gammel lov og forarbeider.....	4
2.2	Underrettspraksis og tinglysingsavgjørelser fra Justisdepartementet.....	4
2.3	NOU 1982:17 Ny tinglysingslov .....	5
<b>3</b>	<b>BAKTEPPE.....</b>	<b>6</b>
3.1	Generelt om tinglysing .....	6
3.2	Gangen i registreringsarbeidet.....	6
3.2.1	Journalføring .....	7
3.2.2	Dagbokføring .....	7
3.2.3	Konferering .....	7
3.2.4	Utsendelse .....	8
3.3	Undersøkelsesplikten m.v.....	8
3.4	Grunnbokens troverdighet .....	10
3.5	Rettingsreglenes betydning for grunnbokens troverdighet.....	11
3.5.1	Problempresentasjon .....	11
3.5.2	Hvem har risikoen for tinglysingsfeil?.....	12
3.6	Hva slags alternativer finnes det for å rette feil, eventuelt redusere skadevirkningene av feil? .....	13
3.6.1	Erstatning .....	13
3.6.2	Tingl. § 18 .....	14
3.6.3	Anke .....	14

3.6.4	Retting grunnet avgiftsspørsmål .....	14
3.6.5	Tinglyse på ny .....	15
<b>4</b>	<b>HVA SLAGS FEIL KAN RETTES ETTER TINGL. § 18? .....</b>	<b>15</b>
4.1	Innledning .....	15
4.2	Hvor i tinglysingsprosessen befinner vi oss? .....	16
4.3	”Uriktig innføring” .....	18
4.3.1	Dokument anmerket på feil eiendom .....	18
4.3.2	Dokument anmerket på riktig eiendom, men på en uriktig eller mangelfull måte .....	20
4.3.3	Oppsummering og de lege ferenda .....	24
4.4	”På annen måte gjort feil” .....	25
4.4.1	Kan ”objektive feil” rettes? .....	25
4.4.2	Manglende hjemmel .....	33
4.4.3	Ugyldig dokument m.v. ....	35
4.4.4	Oppsummering og de lege ferenda .....	39
4.5	Andre feil .....	41
4.5.1	”Konverteringsfeil” .....	41
4.5.2	Uriktige slettinger .....	42
<b>5</b>	<b>VILKÅR FOR RETTING ETTER TINGL. § 18 .....</b>	<b>42</b>
5.1	Innledning .....	42
5.2	Høy grad av sannsynlighet .....	42
5.3	Registerføreren skal ikke ta stilling til det underliggende rettsforholdet .....	45
5.4	Kan grunnboken rettes når ”tredjepersonsinteresser” berøres? .....	48
5.4.1	Oppsummering og de lege ferenda .....	50
<b>6</b>	<b>HVORDAN GJENNOMFØRES RETTINGEN? .....</b>	<b>54</b>
6.1	Underretning .....	54
6.2	Forhåndsvarsel? .....	55
6.3	Selve gjennomføringen .....	56

6.4	Avslag .....	59
6.5	Tinglyse rettekraft .....	60
<b>7</b>	<b>AVSLUTTENDE KOMMENTARER OG FORSLAG TIL ENDRING.....</b>	<b>60</b>
<b>8</b>	<b>LITTERATURLISTE.....</b>	<b>62</b>
<b>9</b>	<b>VEDLEGG .....</b>	<b>69</b>
9.1	§ 18 vedtak – innvilgelse .....	69
9.2	§ 18 vedtak – innvilgelse 2 .....	73
9.3	§18 vedtak – avslag .....	76
9.4	Grunnboksutskrifter der det fremkommer at grunnboken er rettet.....	79

# 1 Innledning

## 1.1 Oppgavens tema

Temaet for oppgaven er retting av grunnboken etter tinglysningsloven<sup>1</sup> § 18. Dette vil si retting foretatt av tinglysningsmyndigheten,<sup>2</sup> og altså uten å gå veien om anke.

Retting forutsetter at noen mener grunnboken er feil. Problemene som tinglysningsfeil kan forårsake, kan deles i tre grupper.<sup>3</sup> Det første er ”risikoproblemet,” der spørsmålet er hvem feilen skal gå ut over (i hvert fall i første omgang). Det andre er om feil kan rettes, eller om det kan tas forholdsregler som kan hindre eller avbøte skadevirkningene av feilene. Det tredje er spørsmålet om statens erstatningsansvar på grunn av tinglysningsfeil.

Det er deler av problemgruppe to som er fokus i denne oppgaven. Hovedtyngden i oppgaven vil være på § 18 første ledd første punktum:

”Dersom registerføreren blir opmerksom på at en innføring i grunnboken er uriktig eller at det på annen måte er gjort feil, skal han rette feilen”.

Ordlyden er vid og oppgaven vil ut fra tilgjengelig rettskildemateriale forsøke å klarlegge hvor langt denne hjemmelen rekker/bør rekke.

## 1.2 Et praktisk eksempel

Eksempelet er basert på en ny lagmannsrettskjennelse, LB-2013-91963, som blir behandlet senere i oppgaven.

---

<sup>1</sup> Heretter forkortet tingl.

<sup>2</sup> Statens kartverk, jf. tingl. § 1 første ledd. Heretter Kartverket.

<sup>3</sup> Brækhus (1998) s. 120 flg.

Den 22. februar 2010 fikk Peder Ås grunnbokshjemmel som eier til gnr. 1 bnr. 1 i Lillevik kommune. Samtidig ble et pantedokument pålydende 5 000 000 kroner, med Lillevik Prosjekt AS som panthaver tinglyst på eiendommen. Gnr. 1 bnr. 2 ble utskilt fra eiendommen 25. oktober 2010. Panteheftelsen ble overført og heftet fra dette tidspunktet på begge eiendommene.

14. mars 2012 ble panteheftelsen slettet fra grunnboken på *begge eiendommene* grunnet en erklæring 14. februar 2012 fra panthaver.

Melding om konkurs i Peder Ås' bo ble 3. oktober 2012 tinglyst på gnr. 1 bnr. 2.

Ved brev 14. september 2012 begjærte Lillevik Prosjekt AS at Kartverket retter grunnboken slik at panteretten gjeninnføres på bnr. 2. Dette fordi de har et utestående krav mot hjemmelshaver på 2 000 000 kroner.

Det kan tenkes to ulike formuleringer av ordlyden i slettelserklæringen:

- A. Signaturberettigede i Lillevik Prosjekt AS bekrefter at pantedokument med dokumentnummer 224466, tinglyst 22. februar 2010, skal slettes i *bnr. 1*.
- B. Signaturberettigede i Lillevik Prosjekt AS bekrefter at pantedokumentet med dokumentnummer 224466, tinglyst 22. februar 2010, skal slettes.

For begge ovennevnte alternativer kan det tenkes at:

- C. Ingen har disponert i tillit til grunnboken i tiden fra slettingen til kravet om retting ble fremsatt.
- D. Godtroende tredjeperson har disponert i tillit til at pantedokumentet ikke hefter på eiendommen i tiden fra slettingen til kravet om retting ble fremsatt.

I hvilken utstrekning skal eller bør grunnboken rettes?

### 1.3 Temaets aktualitet

Statistikk fra Kartverket viser at retting av grunnboken er praktisk viktig. I 2012 ble det skrevet 3083 § 18 -vedtak, som i snitt utgjør ca. 8 vedtak om dagen.<sup>4</sup> Det ble fremsatt ti anker over retting i 2012.<sup>5</sup>

I NOU 1982:17 *Ny tinglysningslov* ble det pekt på ulike svakheter ved rettstilstanden, og rettingsadgangen ble foreslått vesentlig beskåret.<sup>6</sup> Dette har ikke skjedd. En nyere kjennelse fra Borgarting lagmannsrett, LB-2013-91963, synes tvert i mot å utvide rettingsadgangen.

### 1.4 Avgrensinger

Jeg vil konsentrere meg om retting av grunnboken vedrørende *fast eiendom* etter tingl. § 18 første ledd første punktum. Øvrig retting av feil faller derfor hovedsakelig utenfor oppgaven. Det er en sammensatt gruppe av feil som kan tenkes rettet etter tingl. § 18, og derfor en sammensatt gruppe av konsekvenser de ulike feil kan utløse. Det er ikke mulig å behandle alle tenkelige feil og konsekvenser. Av dette følger at mine eksemplifiseringer ikke er ment å gi noen utfyllende oppstilling av feil, konsekvenser, eller hva som kan rettes.

*Løsningen* av rettsspørsmål som kan oppstå grunnet retting, vil ikke bli behandlet i dybden. Dette er spørsmål som ikke løses av tingl. § 18, og eventuelle rettskonflikter må hovedsakelig behandles etter reglene i tingl. §§ 25, 27<sup>7</sup> og 35.<sup>8</sup> Det er domstolene som tar standpunkt til slike rettsspørsmål, og det er derfor ikke et tema ved tinglysningsmyndighetens vurdering. Reglene kan imidlertid være retningsgivende for hvor grensen skal eller bør trekkes for rettingsadgangen, og det er i denne forbindelse jeg kommer inn på slike spørsmål.

---

<sup>4</sup>Intern statistikk fra Kartverket. Dette utgjør allikevel ca. 0,25 % av førte rettsstiftelser i 2012 (1 238 227).

<sup>5</sup>Intern statistikk fra Kartverket.

<sup>6</sup>NOU 1982:17 s. 43, 54-55 og 165.

<sup>7</sup>Ot.prp.nr.9 (1935-1936) s. 34.

<sup>8</sup>Se blant annet Rt. 1998 s. 1886 og Høgetveit Berg (2009) s. 226.



Oppgaven peker på en rekke spørsmål og uklarheter som oppstår i forbindelse med tingl. § 18. Målet er ikke å besvare alle disse, men å sette søkelyset på ulike problemstillinger og om mulig komme med de lege ferenda betraktninger, samt forslag til endring.

## **2 Metode og rettskilder**

Jeg tar utgangspunkt i rettskildelæren slik den er presentert av Eckhoff.

### **2.1 Gammel lov og forarbeider**

Behandlingen av spørsmålet om retting etter tingl. § 18 skjer med utgangspunkt i tinglysingsloven av 1935, med tilhørende forarbeider. De eneste endringene som er gjort i tingl. § 18, er at ”dommeren” har blitt endret til ”registerføreren”, samt endring fra ”anbefalt” til ”rekommandert brev”. Dette betyr at de opprinnelige forarbeidene fortsatt vil være relevante.

### **2.2 Underrettspraksis og tinglysingsavgjørelser fra Justisdepartementet**

Jeg viser til en rekke kjennelser fra lagmannsrettene, samt uttalelser fra Justisdepartementet. Selv om slike avgjørelser ikke har så stor autoritet som Høyesteretts avgjørelser, vil vekten være større der flere avgjørelser går i samme retning. Avgjørelsene illustrerer også godt diverse typetilfeller av retting, samt belyser ulike problemstillinger. Etter at lagmannsretten(e) tok over som ankeinstans, anser jeg uttalelsene fra Justisdepartementet som mindre vektige etter som tiden går. Se for øvrig Malts (1990) kritikk av Justisdepartementets tinglysingsavgjørelser.<sup>9</sup>

Noen særegenheter gjør at underrettspraksis kan synes å ha større vekt ved spørsmålet om retting etter tingl. § 18. Alle anker vedrørende fast eiendom behandles i Borgarting lagmannsrett, da registerføreren har sete ved Kartverket i Hønefoss, jf. tingl. § 3 annet ledd (med mulighet for videre anke til Høyesterett). Dette kan kanskje tale for noe større vekt,

---

<sup>9</sup> Malt (1990) s 487 flg.

da det kan sies at Borgarting lagmannsrett forhåpentligvis blir en domstol med spesialkompetanse på området.

Underrettspraksis kan også være mer bestemmende på områder som sjeldent bli påanket.<sup>10</sup> Et enkelt søk i Lovdata viser 180 treff ved søk på tingl. § 18, og kun 17 av disse er Høyesterettskjennelser.

### **2.3 NOU 1982:17 Ny tinglysingslov**

NOU 1982:17 *Ny tinglysingslov* er en utredning av et utvalg som fremmet et utkast til ny tinglysingslov, med tilhørende motiver. Utkastets § 31, som tilsvarende § 18 i dagens tinglysingslov, foreslo en begrenset adgang til å rette grunnboken. Utkastet har ikke ført til endring i tinglysingsloven, men det har gitt utslag i burettslaglova og luftfartsloven. Luftfartsloven § 3-21 synes å ha lagt til grunn en rettingsadgang basert på dette utkastet.<sup>11</sup>

Det synes riktig å si at utredningen har vekt som juridisk teori, i hvert fall der den viser til hva som er gjeldende rett.<sup>12</sup> Der domstolene henviser til utredningen, synes det å være som et ”oppslagsverk” til gjeldende rett og teori på området.<sup>13</sup> Det kan tenkes argumentert for noe høyere vekt, da drøftelser i de sakkyndiges utvalg som regel er meget utførlige.<sup>14</sup>

De reelle hensyn som ligger bak utredningens forslag om å beskjære rettingsadgangen, vil fremdeles gjøre seg gjeldene i de lege ferenda vurderinger i oppgaven. Det er allikevel viktig å huske at utredningen er skrevet da tinglysingen fremdeles skjedde lokalt, og med mulighet for klage til Justisdepartementet.

---

<sup>10</sup> Eckhoff (2001) s. 162.

<sup>11</sup> NOU-1991-18 s. 26, merknadene til § 3-21.

<sup>12</sup> Sml. Eckhoff (2001) s. 70.

<sup>13</sup> Se for eksempel s. 1888 i Rt. 1998 s. 1886.

<sup>14</sup> Juridiske forfattere kvalitetssikres også

## 3 Bakteppe

### 3.1 Generelt om tinglysing

Tinglysing ivaretar en rekke formål.<sup>15</sup> Her er det tilstrekkelig å minne om at tinglysing ikke er nødvendig for å stifte rett mellom partene,<sup>16</sup> og er uten betydning for det materielle rettsforhold mellom dem.<sup>17</sup> Tinglysing avgjør heller ikke materielle spørsmål ovenfor tredjeperson, men kan gi visse legitimasjonsvirkninger.<sup>18</sup> Ett av formålene med, og virkningen av tinglysing, er da at rettsstiftelsen<sup>19</sup> får rettsvern overfor tredjeperson,<sup>20</sup> herunder tredjepersons konkursbo.

At rettsstiftelsen har rettsvern, vil si at den som hovedregel er beskyttet mot andre rettsstiftelser i og med registreringen.<sup>21</sup> Tinglysingen skal gi B, som avleder rett fra A, vern overfor A's hjemmelsmann og/eller suksessorer.<sup>22</sup> Er S først i tid, er det snakk om å gi B vern gjennom ekstinksjon. Fra H og S's synsvinkel er det tale om å gi vern mot at B skal eks-tingvere.<sup>23</sup>

### 3.2 Gangen i registreringsarbeidet

Rutinene for gangen i registreringsarbeidet hos Kartverket forutsetter en 4-dagers syklus:

---

<sup>15</sup> St.meld. 13 (2001-2002) s. 11 flg.

<sup>16</sup> Ot.prp.nr.9 (1935-1936) s. 2 og 10.

<sup>17</sup> NOU 1982:17 s. 95.

<sup>18</sup> NOU 1982:17 s. 44.

<sup>19</sup> Tingl. § 12.

<sup>20</sup> Ot.prp.nr. 9 (1935-1936) s. 10.

<sup>21</sup> Ot.prp.nr.9 (1935-1936) s. 2.

<sup>22</sup> Falkanger (2013) s. 582.

<sup>23</sup> Skjerdal (1997) s. 19.

### 3.2.1 Journalføring

Når et dokument kommer inn til tinglysing blir det journalført.<sup>24</sup> Dette vil si registrering av antall dokumenter per innsendelse som er kommet inn til tinglysing, hvilke(n) eien- dom(mer) dokumentet gjelder, inntakstidspunkt og rekvisittene. Det er i denne betydning be- grepet brukes i det følgende.

### 3.2.2 Dagbokføring

For å avgjøre om det journalførte dokumentet kan godtas til tinglysing, foretar registerføre- ren<sup>25</sup> (i praksis en saksbehandler med fullmakt, jf. tingl. § 1 tredje ledd) en *foreløpig* kont- roll av om vilkårene for tinglysing er til stede. Blir dokumentet funnet å være i orden, vil det bli *foreløpig* registrert i den elektroniske databasen Regina under den dag inntakst- tidspunktet tilsier. Denne foreløpige registreringen tilsvarer lovens ”dagbokføring,”<sup>26</sup> som avgjør hvilken prioritet dokumentet skal ha i forhold til andre rettsstiftelser, jf. tingl. § 20.<sup>27</sup> Blir dokumentet senere nektet tinglyst, er dagbokføringen uten betydning og dokumentet blir ansett som om det ikke var innført, jf. tingl. § 24 (gitt at bruk av rettsmiddelet anke ikke fører frem).

Selve registreringen skjer etter retningslinjene i tingl. § 5 og tgl.forskr. §§ 10 og 11. Dette skjer ved at et utdrag av dokumentet blir anmerket i dagboken. Utdraget må være tilstrek- kelig til at dokumentet kan identifiseres; dato og de viktigste rettsstiftelsene må ekstrahe- res.<sup>28</sup>

### 3.2.3 Konferering

Det neste steget i prosessen er ”konferering”. Dette vil si at det blir kontrollert at dokumen- tene kan tinglyses. Dersom utfallet av konfereringen er positivt, blir dokumentet *endelig*

---

<sup>24</sup> Tgl.forskr. § 10 siste ledd.

<sup>25</sup> Tingl. § 1.

<sup>26</sup> Ot.prp.nr. 13 (1988-1989) s. 4.

<sup>27</sup> Se særregelen for konkurs i tingl. § 23.

<sup>28</sup> NOU 1982:17 s 42.

*tinglyst* og dokumentet påføres attest om tinglysing, jf. tingl. § 11 første ledd og tgl.forskr. § 17 første ledd. Først når dette er skjedd, er dokumentet å betrakte som tinglyst i rettslig forstand<sup>29</sup>, jf. tgl.forsk. § 14.

For å sikre seg bevis for hva som er tinglyst, legges en gjenpart<sup>30</sup> av det tinglyste dokumentet og eventuelle hjelpedokumenter<sup>31</sup> til et gjenpartsarkiv, jf. tgl.forskr. § 19.

### 3.2.4 Utsendelse

Når dokumentet er endelig tinglyst, returneres dokumentet og eventuell faktura for påløpne kostnader til rekvirenten. Ved tinglysing av pantedokument eller skadeløsbrev skal det gis pantattest, jf. tingl. § 11 tredje ledd og tgl.forsk. § 17 fjerde og femte ledd.

## 3.3 Undersøkelsesplikten m.v.

Tingl. § 7 annet ledd tredje punktum, som omhandler såkalt uformell tinglysingsnektelse, setter terskelen for retur til der det er *åpenbart* at dokumentet ikke kan tinglyses. Videre slås det fast i samme paragrafs fjerde ledd at det er en plikt til å nekte tinglysing av dokumenter der vilkårene for tinglysing ikke foreligger. Dette forutsetter en undersøkelsesplikt, og denne fremkommer blant annet av tingl. §§ 7, 8, 12 og 16.<sup>32</sup> Ot.prp.nr. 9 (1935-1936) s. 13 uttaler følgende om undersøkelsesplikten:

”Avgjørelsen treffer han på grunnlag av dokumentet selv, sammenholdt med de opplysninger og bevisligheter som forelegges for ham eller som han har rimelig anledning til å skaffe.”<sup>33</sup>

---

<sup>29</sup> Høgetveit Berg (2009) s. 73.

<sup>30</sup> Tingl. § 6.

<sup>31</sup> Tgl.forskr. § 7.

<sup>32</sup> NOU 1982:17 s. 44.

<sup>33</sup> Sml. tingl. § 7 fjerde ledd.

Om omfanget av undersøkelsesplikten fremkommer det på s. 18-19 i proposisjonen at det ønskes en videre undersøkelsesplikt enn den som fulgte av tidligere praksis. Omfanget har blitt forsøkt klarlagt i teori og rettspraksis.

Det kan skilles mellom den formelle og den materielle kontrollen. Tinglysingsordningen er basert på en forholdsvis streng formalkontroll. Dette er for eksempel kontroll av vitnepåtegninger og identifisering av hjemmelshaver. Den materielle kontrollen er mer begrenset. I Rt. 2004 s. 883, der spørsmålet var om et tinglyst delingsforbud hindret tinglysing av en delingsforretning, ble det i avsnitt 23 uttalt følgende om den materielle kontrollen:

”Tinglysingsloven pålegger registerføreren å undersøke om det dokument som innleveres, har mangler som hindrer tinglysing. Plikten omfatter imidlertid ikke undersøkelse av dokumentets materielle rettmessighet med mindre den rettsstiftelse det er tale om, *åpenbart* er urettmessig”.<sup>34</sup>

Når det gjelder den materielle kontrollen, kan det skilles mellom der det foreligger direkte tinglysingssperrer og der mer generelle prinsipper kan lede til tinglysingsnektelse.<sup>35</sup> Eksempler på direkte tinglysingssperrer er tingl. §§ 12 a og 13 femte ledd, samt konsesjonsloven § 15. I tillegg finnes tinglysingssperrer der det er tinglyst såkalte urådighetserklæringer.<sup>36</sup>

Bestemmelser av førstnevnte art, kan skape kontrollproblemer for tinglysingsmyndigheten. Registerføreren vet for eksempel ikke om pantsetteren er gift og om rettshandelen i så fall

---

<sup>34</sup> Min kursivering.

<sup>35</sup> Falkanger (2013) s. 585.

<sup>36</sup> Kartverket definisjon av urådighetserklæring:

<http://www.kartverket.no/Systemsider/Ordbok/U/Urådighetserklæring/>

gjelder felles bolig. Det er imidlertid opprettet ordninger med ”egenerklærings skjemaer,”<sup>37</sup> og opplysningene i disse vil i alminnelighet bli lagt til grunn.<sup>38</sup>

Foreligger ikke særlig grunn til mistanke om at et dokument har urettmessig innhold, er det normalt ikke foranledning til å foreta nærmere undersøkelser.<sup>39</sup> Forutsetningen er at registerføreren må registrere dokumenter som formelt er i orden, selv om de skulle vise seg å være materielt uholdbare.<sup>40</sup> Det er partenes risiko hvorvidt det som tinglyses, står seg.<sup>41</sup> Dette er en naturlig følge av at tinglysingssystemet er et registreringssystem, som ikke avgjør materielle rettsspørsmål. Tvilsomme rettsspørsmål bør overlates til behandling og avgjørelse ved domstolene etter ordinær rettergang,<sup>42</sup> da det ved registerførerens avgjørelse ikke foregår en vanlig kontradiktorisk behandling som i en rettssak.<sup>43</sup>

### **3.4 Grunnbokens troverdighet**

Grunnboken har i betydelig utstrekning rettslig troverdighet. Rettslig positiv troverdighet innebærer at den avtaleerverver som i god tro innretter seg etter det tinglyste, skal stilles som om opplysningene som positivt er tinglyst er riktige, selv om rettsstiftelsen i virkeligheten er ugyldig eller mangelfull,<sup>44</sup> jf. tingl. § 27.

Negativ troverdighet vil si at tredjeperson kan stole på at grunnboken gir alle opplysninger og ikke trenger å respektere rettsserverv som ikke er ført inn i grunnboken.<sup>45</sup> Tredjeperson kan altså påberope seg det tinglyste som et ekstinksjonsgrunnlag, jf. tingl. § 20. For avtale-

---

<sup>37</sup>Se Ot.prp.nr. 66 (1968-1969) s. 39 om egenerklæring ved ektefeller, og forskrift 1434/2003 kap. 2 vedrørende konsesjon og jordloven § 12a.

<sup>38</sup> Falkanger (2013) s. 587.

<sup>39</sup> NOU 1982:17 s. 93.

<sup>40</sup> NOU 1982:17 s. 47.

<sup>41</sup> Falkanger (2013) s. 587.

<sup>42</sup> Se for eksempel RG. 1975 s. 460 og LB-2013-123049.

<sup>43</sup> NOU 1982:17 s. 47.

<sup>44</sup> Ot.prp.nr. 9 (1935-1936) s. 3.

<sup>45</sup> Ibid s. 3.

erververe forutsetter dette god tro, mens dette er irrelevant for kreditorer, jf. tingl. § 21 første ledd.

Grunnboken har ikke full rettslig troverdighet, hverken i positiv eller negativ retning, jf. blant annet unntakene i tingl. §§ 21, 22 og 27 annet ledd. Som påpekt i forarbeidene: ”En fullstendig troverdighet ved grunnbøkene bør i og for sig ikke være målet med en reform; målet er å sikre dem som stoler på grunnbøkene mot rettstap og økonomisk skade.”<sup>46</sup> Som en del av et kompromiss mellom omfattende undersøkelsesplikt og fullstendig troverdighet, har staten derfor et visst erstatningsansvar der troverdigheten svikter. Erstatningsreglene finnes i tingl. § 35.

### **3.5 Rettingsreglenes betydning for grunnbokens troverdighet**

#### **3.5.1 Problempresentasjon**

Opplysningene i grunnboken kan gi grunnlag for disposisjoner – i negativ eller positiv retning. Men det som er registrert i grunnboken kan være feil, og det bør derfor rettes.

I tråd med prinsippet om at tinglysing ikke har betydning i forholdet mellom partene, vil en retting regelmessig ikke by på problemer.<sup>47</sup> Retting vil imidlertid kunne berøre andre enn partene i selve det tinglyste dokumentet, og konflikt kan oppstå hvis det er disponert i tillit til en misvisende grunnbok. For eksempel kan det være av stor betydning hvilken prioritet pantaverne har dersom eiendommen senere blir tvangssolgt. Det er derfor nødvendig å se retting i sammenheng med andre regler i tinglysingsloven.

Når det skal tas standpunkt til om grunnboken skal rettes, er dette blant annet et spørsmål om grunnboken skal ha rettslig troverdighet der det er gjort feil, og således om ekstinksjon kan skje. Hvorvidt et ekstinktivt erverv skal skje, er de lege ferenda et avveiningsspørsmål; bør vi beskytte den som innretter seg i tillit til det grunnboken viser, selv om det er feil og

---

<sup>46</sup> Ot.prp.nr. 9 (1935-1936) s. 10.

<sup>47</sup> Sml. NOU 1982:17 s. 48.



således trekke troverdigheten så langt at tredjeperson vinner på bekostning av den opprinnelige rettighetshaver?<sup>48</sup> Eller skal den opprinnelige rettighetshaver beskyttes, på bekostning av den som stoler på grunnboken?

### 3.5.2 Hvem har risikoen for tinglysingsfeil?

Den underforståtte *hovedregel* i tingl. § 25 er at dersom et dokument er ført inn i grunnboken på *uriktig* måte, eller ikke anmerket innen lovens fastsatte frist, har tinglysingen rettsvirkning som om dokumentet var riktig innført.<sup>49</sup> Prinsippet er slått fast i blant annet Rt. 2004 s. 1971 avsnitt 16, Rt. 1933 s. 868, samt Rt. 2008 s. 15 avsnitt 18, som riktignok ikke er en tinglysingsavgjørelse. Kort sagt vil dette si at der et dokument ført inn på en uriktig måte, vil det gjelde som det er korrekt innført, med prioritet fra dagbokføringen, jf. tingl. §§ 20 og 25.<sup>50</sup> I forhold til kreditorene er dette ukontroversielt, da notoritets hensynet ofte vil være ivaretatt. Publisiteten vil imidlertid svikte, og dette kan få negative følger.<sup>51</sup>

Dersom det går lang tid før feilen blir oppdaget og rettet, kan flere ha innrettet seg i tillit til en misvisende grunnbok. Følges hovedregelen her, vil det foreligge skår i grunnbokens negative troverdighet for godtroende tredjeperson som har innrettet seg etter en misvisende grunnbok.<sup>52</sup> Konflikten er her vanskeligere, da det kan være godtroende og skadelidende interesser på begge sider.<sup>53</sup> Dette er bakgrunnen for *unntaksregelen* i tingl. § 25.<sup>54</sup> På nærmere bestemte vilkår kan det ved *dom* bestemmes at retten etter det uriktig registrerte dokumentet skal stå tilbake for senere tinglyste rettsserverv.<sup>55</sup> Det vil da skje en endring i prio-

---

<sup>48</sup> Fleischer (1968) s. 272.

<sup>49</sup> Se forutsetningsvis tingl. § 7 første ledd.

<sup>50</sup> Ot.prp.nr. 9 (1935-1936) s. 3 og 40.

<sup>51</sup> Brækhus (1998) s. 122.

<sup>52</sup> NOU 1982:17 s. 154.

<sup>53</sup> Brækhus (1998) s. 123.

<sup>54</sup> Ibid s. 123.

<sup>55</sup> Fleischer (1968) s. 303.

ritetsrekkefølgen, og dermed foreligge et skår i grunnbokens negative troverdighet for opprinnelige rettighetshaver.<sup>56</sup>

Det presiseres at en forutsetning for å bruke hovedregelen i tingl. § 25, er at dokumentet formelt og reelt tilfredsstillende kravene til tinglysing, og dermed ville ha blitt godtatt til tinglysing dersom feilen ikke var begått.<sup>57</sup> Tingl. § 25 ”redder” med andre ord ikke alle tilfeller der grunnboken er misvisende, og slik vil det være med tilfellene etter tingl. § 27, men også andre tilfeller som oppgaven senere vil omhandle.

### **3.6 Hva slags alternativer finnes det for å rette feil, eventuelt redusere skadevirkningene av feil?**

Med regelen i tingl. § 25, som er kostbar og komplisert å anvende, vil det fortsatt være et stort hull i grunnbokens troverdighet. Dette kan fylles med erstatning, retting etter tingl. § 18, eller ved en kombinasjon av disse. Det finnes også alternativer.

#### **3.6.1 Erstatning**

Godtroende tredjeperson som lider tap ved å stole på en feil grunnbok, eller opprinnelige rettighetshaver som får satt sin rett til side i medhold av tingl. § 25, kan ha rett på erstatning etter tingl. § 35 dersom bestemte vilkår er oppfylt.<sup>58</sup> Det kan også være grunnlag for erstatning etter skadeserstatningsloven § 2-1 nr. 1.<sup>59</sup> Jeg vil ikke gå nærmere inn på disse reglene, men påpeke at interessekonflikter og skadevirkninger av feil kan avdempes noe av erstatningsreglene. Det endelige økonomiske resultatet kan også bli avdempet som følge av et etteroppgjør inter-partes.

---

<sup>56</sup> NOU 1982:17 s. 154-155.

<sup>57</sup> Se for eksempel Rt. 2008 s. 15 avsnitt 18, Brækhus (1998) s. 123.

<sup>58</sup> Falkanger (2007) s. 567.

<sup>59</sup> Høgetveit Berg (2009) s. 407.

### 3.6.2 Tingl. § 18

Tingl. § 18 gir mulighet til å rette visse typer feil. Det er etter ordlyden *ingen tidsbegrensning* for å fremsette et slikt rettingskrav.

### 3.6.3 Anke

Både positive og negative avgjørelser av registerføreren kan ankes av enhver som har rettslig interesse, jf. tingl. § 3. Det er satt tidsfrister for dette av hensyn til godtroende tredjepersoner, jf. tingl. § 10, og det er videre begrensninger i å ta anken til følge såfremt noen kan ha ekstingvert, jf. §§ 10a og 10b.

Det er også mulig å anke om det underliggende forholdet, og denne adgangen er ikke falt bort selv om det er gitt en avgjørelse i tinglysingsanken.<sup>60</sup> Rettsavgjørelser kan tinglyses, jf. tinglysingsloven § 13 fjerde ledd.<sup>61</sup>

En anke, i stedet for å begjære retting direkte hos Kartverket, vil være kostbart og mer tidkrevende, selv om registerføreren kan velge å omgjøre sitt eget vedtak, jf. tgl.forskr. § 14 femte ledd.

### 3.6.4 Retting grunnet avgiftsspørsmål

Ofte vil et krav om retting *kun* dreie seg om avgiftsspørsmål, da retting etter tingl. § 18 hverken utløser dokumentavgift<sup>62</sup> eller tinglysingsgebyr.<sup>63</sup> I slike tilfeller kan det tenkes hjemmel for retting i avgiftsregelverket.<sup>64</sup> Det er også utviklet en praksis om ”inkuriepåtegninger”, som i spesielle tilfeller kan benyttes for ”retting” dersom kravet om retting grunnes avgiftsspørsmål. Se om dette kapittel 4.5.1.1.

---

<sup>60</sup> Ot.prp.nr. 49 (1989-1990) s. 21, Falkanger (2013) s. 602

<sup>61</sup> Høgetveit Berg (2009) s. 174-176.

<sup>62</sup> Dokumentavgiftsforskriften § 2-1 annet ledd.

<sup>63</sup> Se for eksempel A87-5.

<sup>64</sup> Se Rundskriv nr. 12/2013 S.

### 3.6.5 Tinglyse på ny

Finnes det ikke hjemmel for retting, må utgangspunktet være at grunnboken rettes ved ny tinglysing på ordinær måte. Dette vil utløse tinglysingsgebyr og dokumentavgift (så fremt det gjelder overgang av grunnbokshjemmel til eiendomsrett eller bebygget festerett). Prioriteten regnes på vanlig måte fra den nye dagbokføringsdatoen.

## 4 Hva slags feil kan rettes etter tingl. § 18?

### 4.1 Innledning

Fra saksgangen som omtalt i kapittel 3.2, kan det være avvik. Feil i *vid forstand* kan skje helt fra dokumentet blir utstedt og sendt fra rekvirenten, til det er endelig registrert og sendes ut fra Kartverket. Grovt sagt kan feilene bestå i handlinger eller unnlater (forsinkelser), og disse kan skyldes den private part eller ansatte ved Kartverket. Feil kan også tilregnes andre, for eksempel postvesenet som feilekspederer dokumentene, den som tvinger noen til å signere på et skjøte, eller tingretten som gjør feil i forbindelse med utstedelse av en skifteattest<sup>65</sup>.

Ordlyden i tingl. § 18 første ledd første punktum, ”skal han rette feilen”, indikerer en *plikt* for registerføreren til å rette grunnboken dersom det blir oppdaget at det er gjort feil.<sup>66</sup> Plikten til å rette gjelder både der registerføreren blir oppmerksom på at det er skjedd en feil (retting *ex officio*), og der publikum gir beskjed om dette.<sup>67</sup> Det er imidlertid registerføreren som avgjør om begjæringen skal tas til følge eller ikke, jf. tgl.forskr. § 1. Partene kan ikke avtale retting med virkning for registerføreren.<sup>68</sup>

Hva slags feil skal eller kan rettes etter tingl. § 18? Ordlyden i tingl. § 18 indikerer at feil kan grupperes i to ”hovedkategorier” - ”uriktig innføring” og der det på ”annen måte er

---

<sup>65</sup> LB-2012-144482 er illustrerende.

<sup>66</sup> Slik også Ot.prp.nr. 9 (1935-1936) s. 5.

<sup>67</sup> Se for eksempel TGLA-1984-15, Høgetveit Berg (2009) s. 217.

<sup>68</sup> Sml. Høgetveit Berg (2009) s. 218.

gjort feil”. I tillegg finnes de feil som ikke så lett lar seg kategorisere, som jeg har samlet under kategorien ”andre feil”. Lovteksten gir ikke nærmere kjennetegn for hva slags feil som kan rettes, og i praksis har feil av svært ulik type ført til retting. Øvrig rettskildemateriale gir imidlertid føringer.

## 4.2 Hvor i tinglysingsprosessen befinner vi oss?

Det første som må slås fast, er hvor i prosessen vi befinner oss der det kan rettes etter tingl. § 18. Ordlyden i tingl. § 18 første ledd kan isolert sett forstås slik at det gjelder uriktig innføring i grunnboken *eller* der det på annen måte er gjort feil - altså feil i andre steg i tinglysingsprosessen enn kun den som knytter seg til grunnbokføring. Slik kan kanskje også merknaden til tingl. § 18 i Innst. O XIII 1935 forstås: ”Paragrafen omhandler dommeren [sic] adgang til å rette feil ved innføringen i grunnboken *eller for øvrig ...*”<sup>69</sup>

Bemerkningene til tingl. § 18 i Ot.prp.nr. 9 (1935-1936) s. 34 synes imidlertid å forutsette at det er tale om feil i grunnboken.<sup>70</sup> Før dokumentet er endelig registrert, taler også lovens systematikk for at slike feil ikke skal rettes i medhold av tingl. § 18. Dette kan illustreres ved en kort redegjørelse for typiske feil som kan skje før endelig registrering, og måten dette kan angripes på.

Dokumentet kan for det første blir for sent dagbokført, og slik miste opprinnelig prioritet. Dette kan skyldes forsinkelser, eller at dokument blir registrert for sent grunnet en retur uten dagbokføring der vilkårene i tingl. § 7 annet ledd tredje punktum, og tgl.forskr. § 9 ikke er oppfylt (såkalt uformell tinglysingsnektelse).<sup>71</sup> Blir et dokument dagbokført for sent, kan dette ikke rettes senere,<sup>72</sup> da registerføreren ikke kan antedatere føringen av do-

---

<sup>69</sup> Min kursivering.

<sup>70</sup> Se kapittel 3.2.3 for å se hvor i prosessen man befinner seg.

<sup>71</sup> Falkanger (2013) uttaler i note 1476 på s. 601 at det var ca. 100 000 slike tilfeller i 2011. Basert på egen erfaring er det grunn til å tro at dokumenter blir sendt tilbake i større utstrekning enn det regelverket bestemmer, jf. de strenge kravene i tingl. § 7 annet ledd tredje punktum og tgl.forskr. § 9.

<sup>72</sup> NOU 1982:17 s. 84.

kumentet slik at det får den prioritet det skulle hatt, dersom det for eksempel ikke feilaktig hadde blitt avvist.<sup>73</sup> Det kan imidlertid være grunnlag for erstatning etter tingl. § 35 første ledd bokstav b. I utkastets § 31 i NOU 1982:17 uttales det om slike tilfeller at dokumentet må innføres på riktig matrikkelenhet så snart feilen oppdages. Utkastets § 31 omhandler i likhet med tingl. § 18, feil i grunnboken. Dette problemet hører ikke til tingl. § 18, selv om det rettslig sett kunne stilles spørsmål ved om slik antedatering burde kunne skje.

Det kan videre skje feil ved journalføringen eller dagbokføringen. Dette er feil som kan oppdages og rettes før endelig registrering. Knytter feilen ved dagbokføringen seg til registreringen av dokumentet, for eksempel at pantebeløpet er registrert med kroner 50 000,- i stedet for kroner 500 000,-, kan dette rettes i den elektroniske grunnboken dersom feilen oppdages ved konfereringen. Er feilen i - eller i tilknytning dokumentet og kan rettes, kan dokumentet sendes på ”utlån” slik at kunden kan rette dette innen en fastsatt frist, jf. tingl. § 16.<sup>74</sup> Dette kan være å innhente et manglende samtykke fra fylkesmannen,<sup>75</sup> eller innhente samtykke fra innehaveren av grunnbokshjemmelen, der dokumentutsteder i virkeligheten er eier av eiendommen, men mangler grunnbokhjemmel.<sup>76</sup>

Knytter feilen ved dagbokføringen seg til en feil i dokumentet som ikke kan rettes som omtalt ovenfor, må dokumentet nektes tinglyst, jf. tingl. § 7 fjerde ledd (såkalt formell tinglysingnektelse<sup>77</sup>). Dersom det viser seg at en slik nektelse er feil, er partens mulighet til overprøving å angripe den ved anke, jf. tingl. § 3. Dokumentet sikres her prioritet, i motsetning til ved uformell tinglysingsnektelse.<sup>78</sup>

---

<sup>73</sup> Høgetveit Berg (2009) s. 413.

<sup>74</sup> Utstrakt bruk av utlån kan gi rekvirenten er uberettiget prioritetsgevinst. Høgetveit Berg (2009) s. 84 og 211-212.

<sup>75</sup> A75-38.

<sup>76</sup> Ot.prp.nr. 9 (1935-1936) s. 32 og LB-2013-14187.

<sup>77</sup> Falkanger (2013) s. 601.

<sup>78</sup> Ibid s. 601.

Konsekvensen av en feil ved journalføringen, som ikke blir avdekket før utsendelse, vil kunne være at feil person får faktura for det tinglyste. Det må da utstedes en kreditnota for feilfaktureringen, samt en ny faktura til riktig rekvirent.

Retting etter tingl. § 18 første ledd er dermed aktuelt der dokumentet er *endelig tinglyst*.

### 4.3 "Uriktig innføring"

Tingl. § 18 første ledd første punktum første alternativ gjelder der en innføring i grunnboken er *uriktig*. Ot.prp.nr. 9 (1935-1936) s. 34 og 40 uttaler at dette er tilfellet der et dokument er innført på en annen eiendom enn den det gjelder, eller at det er ført inn med uriktig angivelse av innholdet av dokumentet. Mangelfull gjengivelse i den elektroniske visningen av grunnboken kan også være en uriktig innføring.<sup>79</sup> Dette alternativet tar utvilsomt sikte på de klare feilregistreringene.<sup>80</sup>

Situasjonen i disse tilfellene synes å være at tinglysingsmyndigheten registrerer feilaktig eller mangelfullt ut fra det dokumentbeskrevne. Dette indikerer at det kun er feil av tinglysingsmyndigheten som kan rettes etter dette alternativet. Slik også LB-2011-172897:

"Statens kartverk har tinglyst dokumentet slik det var fylt ut. Det foreligger derfor ingen feil fra tinglysningsmyndighetens side som kan kreves rettet etter tinglysningsloven § 18 første ledd første alternativ."

#### 4.3.1 Dokument anmerket på feil eiendom

Et dokument kan bli registrert på feil eiendom. Dette kan skyldes misforståelser med hensyn til eiendomsbetegnelse, forveksling av navn eller fødselsnummer eller ren feilskrift ved registreringen.<sup>81</sup> Kravet om hjemmelshavers medvirkning til tinglysing ved frivillige retts-

---

<sup>79</sup> Forutsetningsvis NOU:1982:17 s. 165, Austenå (1990) s. 157, Høgetveit Berg (2009) s. 217 og 218.

<sup>80</sup> Austenå (1990) s. 157, NOU 1982:17 s. 53.

<sup>81</sup> Brækhus (1999) s. 121 antar at det er mindre risiko for feil i dag enn under det eldre manuelle systemet, selv om det elektroniske systemet medfører nye risikofaktorer. I tillegg til de risikomomenter Brækhus

stiftelser, (se kapittel 4.5.2) vil regelmessig hindre at dokumenter blir tinglyst på feil eiendom. Bli et dokument til tross for dette anmerket på feil eiendom, kan det få betydning for en rekke personer.

Som et eksempel<sup>82</sup> kan vi tenke oss at det utstedes et skjøte fra H til A på eiendom X. Ved en feil blir overdragelsen registrert på eiendom Y, som C har grunnbokshjemmel til. A som materielt sett eier X, vil ikke ha fått grunnbokshjemmel til korrekt eiendom, og kan av den grunn ikke gjennomføre rettslige disposisjoner over den. Det samme vil gjelde for C, som hadde grunnbokshjemmel til Y før den feilaktige registreringen. Videre vil ikke legitimasjon og rett være sammenfallende for A og H. H beholder grunnbokshjemmelen til X inntil feilen blir oppdaget og rettet, og det samme gjør A over Y. Her kan både A og H misbruke sin legitimasjon, ved for eksempel å selge eiendommen de materielt sett ikke er eiere av til tredjeperson (T). T kan da videre foreta rettslige disposisjoner over eiendommen, ved for eksempel å pantsette den.

Et par eksempler fra rettspraksis på retting i slike tilfeller nevnes:

I LB-2011-167654 ble det anket over tinglysing av en erklæring vedrørende hjemmelsforholdene til en eiendom som skulle tjene som fellesareal. Av erklæringen fremgikk det at en eiendom skulle tjene som fellesareal for to eiendommer med en halvpart på hver. Til tross for dette registrerte Kartverket at tre eiendommer hver skulle eie hver sin tredjedel av fellesarealene. Dette ble i ettertid rettet, slik at riktig eiendomsforhold fremgikk av grunnboken, da det var en tinglysingsfeil at erklæringen ikke var tinglyst som dokumentbeskrevet.

I LB-1995-1660 var det i forbindelse med en overskjøting av en eiendom samtidig tinglyst rett til båt- og baderett. Denne retten ble tinglyst på den herskende eiendom (den som får

---

nevner, vil jeg tilføye at risikoen for feilskrift kanskje kan være større i dag. Det er lett med tastefeil på tastaturet, og ved bruk av såkalte ”hurtigtaster”, kan det være en risiko for at feil eiendom blir registrert.

<sup>82</sup>Brækhus (1998) s. 128-130.



retten) og ikke den tjenende eiendom (den som må tåle retten). Dette ble senere rettet etter anmodning av Asker og Bærum herredsrett, og opprettholdt i lagmannsretten.<sup>83</sup>

#### 4.3.2 Dokument anmerket på riktig eiendom, men på en uriktig eller mangelfull måte

Et dokument kan bli registrert på riktig eiendom og til riktig tid, men innholdet av dokumentet kan være uriktig eller mangelfullt gjengitt. Det er ikke statistikk på hva slags type feil som blir rettet etter tingl. § 18, men det synes riktig å anta at slike feilregistreringer utgjør størst andel av de feil som blir rettet, i tillegg til ”konverteringsfeil” som blir behandlet i kapittel 4.7.1.

Variasjonene av *uriktige* anmerkninger er mange, men grovt sett kan det sies å gjelde gale anmerkninger og uteglemler. Et dokument må sies å være *mangelfullt* gjengitt i grunnboken der det ikke representerer et korrekt sammendrag av rettsstiftelsene.<sup>84</sup> Forskjellen mellom uriktig og mangelfull anmerknning synes etter dette ikke stor. Den kan tenkes å bestå i at registerføreren ikke ekstraherer viktige rettsstiftelser, men i stedet gjør en merknad om ”m.v.” etter det ekstraherte (noe som bør gi en indikasjon til den interesserte om å foreta nærmere undersøkelser).<sup>85</sup>

Noen eksempler kan nevnes: Et pantedokument kan bli anmerket med uriktig pantebeløp, det kan bli registrert et pantefrafall i stedet for en sletting, et skjøte kan bli anmerket med uriktig angivelse av ideelle andeler, det kan bli uteglemt en eiendom ved overskjøting eller vesentlige hjemmelsbegrensinger kan være uteglemt.

Konsekvensene av slike feil vil variere med hva slags feil som blir gjort. Generelt kan det være større risiko for tap for tredjeperson, der eiendommen ser ut til å være mindre beheftet

---

<sup>83</sup> Se LB-2012-183387 for en lignende sak, der feilen knytter seg til såkalt konverteringsfeil.

<sup>84</sup> I samme retning kan NOU 1982:17 s. 99 forstås.

<sup>85</sup> Sml. NOU 1982:17 s. 99.

enn det som faktisk er tilfellet.<sup>86</sup> En bank kan for eksempel innvilge lån i den tro at eiendommen er ubeheftet. Dette trenger imidlertid ikke føre til konflikt før man kommer til realisasjonsstadiet og lånet er misligholdt. Det kan også gå andre veien – banken avslår å gi lån fordi eiendommen ser ut til å være høyere beheftet enn det som er tilfellet. Dette er imidlertid ikke så problematisk - her må det sørges for en rask retting slik at lånet senere kan innvilges.<sup>87</sup>

Faren for at tredjeperson skal lide tap i disse tilfellene kan være noe mindre enn der dokumentet er registrert på feil eiendom, eller ikke registrert i det hele tatt.<sup>88</sup> Dette er fordi tredjeperson har blitt varslet om dokumentets eksistens og dermed har mulighet for å studere gjenparten i tinglysingsarkivet. En tredjeperson vil nok allikevel i praksis som oftest stole på utdraget i grunnboken eller fra tinglysings- eller pantattest, da en kontroll av gjenparter vil være tidkrevende.<sup>89</sup> Som uttalt i Rt. 1991 s. 352 kan det heller ikke i alminnelighet kreves undersøkelse av gjenpartsarkivet.

Noen eksempler på retting fra rettspraksis nevnes:

LE-2003-15507 er et eksempel på en uteglemmelse. Her var en bestemmelse om veirett ikke blitt anmerket i grunnboken ved tinglysingen av en skylddelingsforretning. Saksøker hevdet at han ikke ville ha investert så mye fritid og kapital på stedet, dersom han hadde kjent til veiretten, da den ville lede til en markant økning av trafikk. Feilen ble imidlertid rettet av sorenskriveren, og avgjørelsen om retting ble oppretthold ved kjæremål til lagmannsretten, idet det var en feil som falt inn under tingl § 18 at veiretten ikke ble anmerket. Det ble videre uttalt at denne forståelsen støttes av tingl. § 25.

---

<sup>86</sup> Brækhus (1998) s. 131.

<sup>87</sup> Ibid s. 131.

<sup>88</sup> Brækhus (1998) s. 130.

<sup>89</sup> Ibid s. 130.

Se også Rt. 1998 s. 1886 og Rt. 2008 s. 287 som begge omhandler uteglemmelse ved registrering (mer om saksforholdet i kapittel 5.4).

Et eksempel på en positivt gal anmerkning er situasjonen i LB-2004-16025. To søstre, A og B, arvet hver sin halvpart av en eiendom i 1977. A kjøpte senere ut B, men uten at det ble tinglyst hjemmelsovergang. I 2002 ønsket A å overføre en halvpart av eiendommen til sine to barn, C og D, med en fjerdedel til hver. Det ble fylt ut et skjøte, der A sto oppført i rubrikken ”overdras fra” og hun undertegnet som utsteder i felt 9. B samtykket som hjemmelshaver og signerte i felt 11. Skjøtet ble tinglyst i 2003. A ble etter hvert oppmerksom på at det var hennes halvdel som var overført til barna i følge grunnboken, og ba derfor tingretten om å rette feilen. Dette ble avslått. Lagmannsretten omgjorde avslaget, og uttalte at grunnboka skulle rettes i medhold av tingl. § 18, da grunnbokens innhold var uriktig idet feil andel var overført.<sup>90</sup>

#### 4.3.2.1 Feil i pantattest – spesielt om ”feilrubrisering”

Et særskilt spørsmål som det er delte meninger om, er om såkalt ”feilrubrisering” som servitutt i stedet for pengeheftelse, eller motsatt, skal rettes etter tingl. § 18. For å kommentere dette, må det først sies noe om hva slik ”feilrubrisering” er.

Ved tinglysing av pantedokumenter og skadeløsbrev skal det utstedes en pantattest som inneholder de opplysninger tingl. § 11 tredje ledd foreskriver.<sup>91</sup> Dette er panteretter som er tinglyst samme dag eller tidligere, men også opplysninger om andre tinglyste heftelser *som etter sin art og sitt omfang antas å redusere panterettens dekningsmuligheter*. Som et eksempel kan det nevnes at en servitutt som gjelder bruksrett til parkeringsplasser på en eiendom som hovedsakelig består av parkeringsplasser, kan bli rubrisert som en pengeheftelse.<sup>92</sup>

---

<sup>90</sup> Kjennelsen gir også uttrykk for at grunnboken ikke har faktisk troverdighet; det at noen er oppført som hjemmelshaver i grunnboken, trenger ikke å bety at vedkommende har tilsvarende materiell rett.

<sup>91</sup> Se også tgl.forskr. § 17 fjerde ledd.

<sup>92</sup> Rundskriv for Tinglysingen, punkt 8.1, problemstilling nr. 3.

Pantattest gis for at pantekreditorer skal få nødvendig kunnskap om rettigheter i den pantsatte eiendommen,<sup>93</sup> og da primært om foranstående og likestilte rettigheter. Som en følge av grunnbokens organisering, produseres slike attester automatisk på grunnlag av den rubrering som blir gjort ved innføringen i grunnboken.<sup>94</sup> Det følger av dette at det som er registrert i grunnboken, vil vise seg i både pantattester og grunnboksutskrifter.

Spørsmålet om retting oppstår der tinglysingsmyndigheten feilaktig vurderer hvordan heftelsen skal rubriseres. Skulle heftelsen vært rubrisert som en pengeheftelse, og ikke en servitutt, er følgen at den ikke fremkommer på pantattesten.<sup>95</sup> En bank kan da komme til å innvilge lån på feil grunnlag (dersom denne forholder seg til pantattesten og ikke sjekker grunnboken). Motsatt, dersom en servitutt feilaktig rubriseres som en pengeheftelse, har det i visse tilfeller vist seg å være vanskeligere for hjemmelshaveren å få tilsagn om lån.

Høgetveit Berg (2009) s. 126 uttaler at det i praksis alltid vil være en tinglysingsfeil dersom det skjer slik feilrubrering, med henvisning til Ot.prp.nr.53 (1974-1975) s. 10, samt tinglysingsloven § 35 andre ledd. Etter dagens praksis rettes også slike feil etter tingl. § 18, da dette vil ivareta "...sentrale og viktige hensyn til etterstående panthavere."<sup>96</sup>

Mot dette kan det innvendes at feilrubrering ikke har noe med gal tinglysing å gjøre, da alle heftelser er tinglyst uavhengig av hvordan de er rubrisert. Ett synspunkt er at slik feilrubreringen utelukkende har med mulig erstatningsansvar for staten å gjøre, jf. tingl. § 35 annet ledd, jf. første ledd bokstav a. Eventuell retting kan derfor tenkes ved en forenklet rutine - uten å gå veien om tingl. § 18.<sup>97</sup>

---

<sup>93</sup> Høgetveit Berg (2009) s. 125.

<sup>94</sup> Brækhus (1998) s. 111.

<sup>95</sup> Se Ot.prp.nr. 53 (1974-1975) s. 8 og 9.

<sup>96</sup> LB-2007-189515.

<sup>97</sup> Se kapittel 6.3.

Jeg mener dagens praksis er riktig. Dersom en heftelse blir rubrisert feil, vil dette vise seg på grunnboksbladet, som igjen vil få konsekvenser for pantattesten. Jeg kan til dels være enig i kritikken, idet dokumentet *som sådan* er korrekt tinglyst. Videre synes det som om tingl. § 35 annet ledd forutsetter at feilrubrisering *ikke* er en tinglygingsfeil, da ordlyden er ”Like med tinglygingsfeil...” anses slik feilrubrisering. Slik kan kanskje også uttalelsene i tilknytning til tingl. § 35 i Ot.prp.nr.53 (1974-1975) s. 10 forstås, som gir uttrykk for at dagens tinglygingslov ikke like klart gir uttrykk for at en feilrubrisering er tinglygingsfeil.

Hvorvidt feilrubrisering kan kalles en tinglygingsfeil, er etter min mening ikke relevant for om det skal rettes etter tingl. § 18. Feilen kunne i alle tilfeller tenkes subsumert under tingl. § 18 første ledd første punktum annet alternativ. Det relevante er etter min mening at pantattesten gir et feilaktig inntrykk, og at dette skyldes at heftelsen er rubrisert på feil måte i grunnboken. Om feilen fører til erstatningsansvar, er et spørsmål om tolkingen av tingl. § 35 og ikke av tingl. § 18.

#### 4.3.3 Oppsummering og de lege ferenda

Det er som nevnt dokumentet som sådan som er tinglyst, det vil si de elementer av dokumentet som er gjenstand for tinglysing, jf. tingl. § 25. Her ligger et viktig argument for retting; en tredjeperson som er interessert i et formuesgode, vil i praksis stole på det som er registrert i grunnboken, eventuelt på en tinglygingsattest eller pantattest, og ikke sjekke gjenpartsarkivet. For å unngå at *flere* beslutninger blir truffet på feil grunnlag, kan det synes naturlig at retting skjer. Tingl. § 18 foreskriver da også en plikt til å rette der ekstraheeringen er uriktig eller mangelfull.<sup>98</sup>

En godtroende tredjeperson som rammes av en tinglygingsfeil vil som hovedregel ikke ha vern etter tingl. § 25. Dette samsvarer godt med det grunnleggende synspunktet om at jo enklere det er for den egentlige rettighetshaver å forhindre at A fremstår som berettiget, jo

---

<sup>98</sup> Høgetveit Berg (2009) s. 218.

større grunn er det til at B skal kunne ekstingvere.<sup>99</sup> Dette synspunktet har i stor grad vært styrende for lovgivers grensedragnin g for om ekstinksjon skal skje.<sup>100</sup> Ved feil etter første alternativ har opprinnelig rettighetshaver sendt dokumentet til tinglysing, og dermed forsøkt å forebygge ekstinksjon. Der det er gjort en tinglysningsfeil, vil det nærmest være umulig for rette rettighetshaver å hindre uoverensstemmelse mellom legitimasjon og rett,<sup>101</sup> og om man blir oppmerksom på feilen som er skjedd, kan bero på tilfeldigheter. Det er derfor etter min mening mye som taler for å beskytte den feilen går ut over i første omgang.

Om det skal eller bør rettes, også der tredjeperson har disponert i tillit til en misvisende grunnbok, drøftes i kapittel 5.4.

#### **4.4 ”På annen måte gjort feil”**

Tingl. § 18 første ledd første punktum annet alternativ gjelder der det på ”annen måte er gjort feil”. Av Ot.prp.nr. 9 (1935-1936) s. 34 fremgår det om dette: ”Det kan også tenkes at dokumentet ikke skulde ha vært tinglyst, f.eks. fordi det er ugyldig eller fordi utstederen mangler hjemmel.”

Før jeg går inn på eksemplene gitt i forarbeidene, drøftes det generelt om ”objektive feil” kan rettes etter dette alternativet.

##### **4.4.1 Kan ”objektive feil” rettes?**

Et spørsmål med tanke på tingl. § 18 første ledd første punktum annet alternativ er om ”objektive feil” kan rettes. Med dette mener jeg feil som tinglysningsmyndigheten ikke hadde forutsetninger for å avdekke på grunn av omstendigheter utenfor undersøkelsesplikten.

Det fremkom av kapittel 3.3 at den materielle kontrollen med dokumentene ikke er så omfattende. Med en slik begrenset kontroll - terskelen satt til ”åpenbar” urettmessig disposi-

---

<sup>99</sup> Sml. Ot.prp.nr. 9 (1935-1936) s. 42, Falkanger (2007) s. 482, Brækhus (1998) s. 32.

<sup>100</sup> Ot.prp.nr. 9 (1935-1936) s. 42, Falkanger (2007) s. 482.

<sup>101</sup> Brækhus (1990) s. 32.

sjon, og følgelig en forholdsvis høy terskel for avvising, er sjansene for at noe som *objektivt sett* ikke skulle vært registrert, blir registrert.

Spørsmålet om retting kan oppstå der de innsendte dokumenter ikke vekker tvil om innholdets rettmessighet, men der det på et senere tidspunkt kommer inn protest mot tinglysingen. Dette kan for eksempel skyldes tinglysing i strid med preseptorisk lovgivning, feil i en egenerklæring om konsesjonsfrihet utstedt av kommunen eller feil i dokumentet som skyldes partene selv.

Lovteksten gir lite veiledning, og jeg kan ikke se at spørsmålet har vært vurdert i Høyesterett. Lagmannsrettpraksis, avgjørelser fra Justisdepartementet og teori synes på sin side noe uklar. Uttalelsene i Austenå (1998) er illustrerende; på s. 158 uttales det at tingl. § 18 første ledd annet alternativ i praksis er tolket utvidende, slik at feil som tinglysingsmyndigheten ikke kan lastes for, kan rettes med hjemmel i § 18 – og at dette kan ha gode grunner for seg. Som støtte for dette resultatet vises det til A87-5, som synes å gjelde en feil kunden selv har gjort ved å forveksle bruksnumre i et skjøte. Rett før denne uttalelsen sies det at § 18 i utgangspunktet ikke tar sikte på feil som foreligger i selve dokumentet, uansett om feilen skyldes det offentlige eller partene selv.<sup>102</sup>

Høgetveit Berg (2009) s. 218 uttaler at ”Det fremgår av forarbeidene at en med alternativet ’på annen måte gjort feil’ tenkte på tilfellet der et dokument er innført, selv om det egentlig skulle vært *nektet* tinglyst.”<sup>103</sup> Selve ordet *nekting* blir brukt om både den uformelle og formelle tinglysingsnektelse, jf. tingl. §§ 7 og 8. En forutsetning for slike nektelser er at det fremkommer på tinglysingstidspunktet at dokumentet ikke kan tinglyses. Denne oppfatning synes å være lagt til grunn i LA-1998-1249, hvor det ble fremsatt krav om retting etter tingl. § 18 første ledd annet alternativ. Her var det tinglyst en erklæring om avståelse av

---

<sup>102</sup> Slik også for eksempel Høgetveit Berg (2009) s. 219 og A86-10 (løsøreregisteret).

<sup>103</sup> Min kursivering.

fiskerett, og det ble anført at dette var i strid med lakse- og innlandsfiskeoven § 19. Retting ble avslått i byretten og opprettholdt i lagmannsretten:

”Hvis retting skal skje må det foreligge en feil av den art at tinglysingsdommeren i sin tid skulle ha nektet tinglysing av vedkommende dokument, og forutsetningen for en nektelse er at vedkommende forhold faller inn under dommerens undersøkelsesplikt.”

I samme retning går avgjørelsen i LB-2012-115691. Saken gjaldt et krav om sletting av en urådighetserklæring fra grunnboken etter tingl. § 18, da erklæringen angivelig var ugyldig fordi intet kompetent selskapsorgan hadde vedtatt den. Erklæringen var underskrevet i henhold til firmaattest, og i tråd med den begrensede undersøkelsesplikt var det ikke foranledning for nærmere undersøkelser. Retting ble derfor avslått, da det ikke fremkom på tinglysingstidspunktet at ankemotparten ikke var materielt berettiget til å tinglyse urådighetserklæringen.

LB-2012-144482 synes også å legge til grunn at det kun er feil som tinglysingsmyndigheten kan lastes for som kan rettes etter tingl. § 18. I denne saken var A opprinnelig eier av tre eiendommer, men etter et rettsforlik ble disse overført til B. Ved A's død hadde han fortsatt grunnbokshjemmel som eier. På bakgrunn av skifteattest ble de tre eiendommene overført til hans to arvinger, C og D, som overdro eiendommene videre. Lagmannsretten uttalte at selv om det ble lagt til grunn at A ikke var ”reell eier” av eiendommene, var ikke dette er forhold som i seg selv kunne begrunne retting etter tingl. § 18. Kartverket hadde ikke gjort noen feil ved å forholde seg til det som var registrert i grunnboken, samt skifteattesten, selv der det kunne legges til grunn at denne ikke skulle vært utstedt. Videre anke til Høyesterett ble forkastet, se HR-2013-00662-U.



LB-2013-146817<sup>104</sup> kan tolkes i samme retning. I denne saken ble det anket over Kartverkets vedtak om å nekte å rette grunnboken, da avtalen om tinglysning angivelig var ugyldig. Lagmannsretten forkastet anken:

”Lagmannsretten er av den oppfatning at alle de formelle krav som stilles for at skjøtet kunne tinglyses var oppfylt. Det forelå heller ikke grunn til mistanke om at disposisjonen var rettstridig, verken på bakgrunn av skjøtets utseende eller innhold. Vilkårene for retting etter tinglysningsloven § 18 er etter dette ikke oppfylt ...”

Etter dette kan det synes som om det kun er dokumenter som tinglysningsmyndigheten hadde forutsetninger for å avvise fra tinglysning med bakgrunn i undersøkelsesplikten som kan rettes etter tingl. § 18 første ledd første punktum annet alternativ.

Det blir imidlertid argumentert for at eksemplene gitt i proposisjonen indikerer at det er tale om rene tinglysningsfeil, samt feil som skyldes *manglende eller uriktig opplysninger* om dokumentets tilblivelse.<sup>105</sup> Dette må tilsi at objektive feil kan rettes, og det er praksis som går i denne retningen.

Tingl. § 18 har skapt en del problemer etter at tinglysningsmyndigheten har blitt tillagt kontroll med arealanvendelseslovgivningen, og da spesielt med tanke på jordloven § 12, jf. tingl. § 12a annet ledd.<sup>106</sup> Tinglysningsmyndighetene har begrensede forutsetninger for å avdekke brudd på reguleringslovgivningen,<sup>107</sup> da grunnboken er et rettsregister som ikke gir opplysninger om faktiske forhold. Matrikkelen inneholder slike faktiske opplysninger, men den gir ikke informasjon om at flere bruk drives sammen som en driftsenhet.<sup>108</sup> Hva

---

<sup>104</sup> Ikke rettskraftig.

<sup>105</sup> Se for eksempel Høgetveit Berg (2009) s. 218, Austenå (1990) s. 157, Tinglysningsavgjørelser (1955) s. 140.

<sup>106</sup> NOU 1982: 17 s. 54.

<sup>107</sup> Om undersøkelsesplikten i denne sammenheng, se A71-14.

<sup>108</sup> Austenå (1976) s. 472

som regnes som en driftsenhet er ikke alltid uomtvistelig, da dette kan bero på skjønn.<sup>109</sup> Til tross for dette har det der landbruksmyndigheten har oppdaget at det er en overtredelse av jordloven § 12, i mange tilfeller blitt rettet i medhold av tingl. § 18, da det *objektivt* sett har skjedd en uriktig tinglysing.<sup>110</sup> Se blant annet A75-14, A79-29 og A79-30, men A75-7, som gjaldt en tvist etter jordloven, er noe mer moderat:

”... At kontrollrutinene er overholdt, innebærer imidlertid ikke at rettingsadgangen etter tinglysingsloven § 18 er avskåret. Det er imidlertid forutsetningen at når det er foretatt forsvarlig kontroll, men det likevel er tinglyst salg i strid med prg. 55, må det vises tilbakeholdenhet med krav om retting. ...”.

LF-1994-517 går også i retning av at objektive feil kan rettes. I denne saken ble to matrikkelenheter overdratt i strid med et konsesjonsvedtak av Fylkeslandbruksstyret, som satte som vilkår for en tidligere fradeling at eiendommene skulle selges til naboeiendommen. Om rettingsadgangen ble det uttalt:

”Hvorvidt vedtaket var gjort kjent for tinglysningsdommeren før tinglysningen av skjøtet til Morten Sørvik, er ikke opplyst. Under enhver omstendighet var det her begått en tinglysningsfeil som tinglysningsdommeren skal rette i medhold av tinglysningsloven § 18.”

RG-1996-539 som gjaldt retting i et seksjoneringstilfelle, støtter at objektive feil kan rettes. Den ankende part anførte at egenerklæringen i forbindelse med seksjonsbegjæringen var uriktig og at samtykke fra grunneier manglet. Retting ble avslått i namsretten, men tatt til følge i lagmannsretten. Selv om tinglysningsdommeren ikke kunne lastes for feilen, ville dokumentet ikke blitt godtatt til tinglysing *dersom* tinglysningsdommeren hadde vært oppmerksom på feilen.

---

<sup>109</sup> Sml. Austenå (1976) s. 472, A77-12, A75-21 og A76-2.

<sup>110</sup> NOU 1982:17 s. 54.

Selv om det synes å være noen uklarheter, går teori og praksis langt i å gripe inn i forhold som Kartverket ikke har noen mulighet til å finne ut av. Jeg har ikke fått noe klart svar på hva praksis ved Kartverket er i dag ved spørsmål om retting av objektive feil, med unntak av partsfeil, som behandles nedenfor.

#### 4.4.1.1 Særskilt: Kan "partsfeil" rettes?

Ved feil som skyldes *kunden selv*, er praksis ved Kartverk at dette er et forhold som *ikke* reguleres av tingl. § 18. Det er imidlertid praksis for at retting av partsfeil kan skje ved såkalt "inkuriepåtegning".<sup>111</sup> Dette har vært lagt til grunn av lokale tinglygingsmyndigheter før sentraliseringen av tinglysingen, samt i ulike lagmannsrettsavgjørelser, se blant annet i LF-1997-57 og LF-2001-61.

Retting ved inkuriepåtegning benyttes tradisjonelt på *skjøter* der det har oppstått en åpenbar feil. Det kan tenkes at en eiendom bestående av et hus og en garasje er registrert i grunnboken som separate matrikkelenheter. Ved overdragelse påføres kun én av matrikkelenhetene på skjøtet, mens salget i realiteten gjelder begge matrikkelenhetene, og avgiftsgrunnlaget er derfor angitt med tanke på begge matrikkelenhetene. I et slikt tilfelle kan det anmodes om inkuriepåtegning, for å slippe å betale dokumentavgift "to ganger" for den uteglemte matrikkelenheten.

I nyere rettspraksis er det gitt signaler om at partsfeil, herunder det som går under begrepet inkuriepåtegning, kan tenkes rettet etter tingl. § 18 første ledd første punktum annet alternativ.

I LB-2008-101624 ble et skjøte tinglyst i samsvar med det dokumentbeskrevne. 13 år senere hevdet partene at andelene skulle ha vært fordelt på ytterligere fire arvinger i henhold til en skifteavtale. Krav om retting ved inkuriepåtegning ble ikke tatt til følge, da vilkårene for retting ikke forelå. Lagmannsretten uttalte imidlertid at det ikke var holdepunkter i lovtekst-

---

<sup>111</sup> Rundskriv for Tinglysingen kapittel 1.2 problemstilling 2.

ten for at bare tinglysingsmyndighetens feil kunne kreves rettet etter tingl. § 18. Det ble også påpekt, selv om det ikke hadde avgjørende betydning for saken, at øvrig rettskildemateriale ikke ga noe entydig grunnlag for å trekke en slik konklusjon. Videre ble det uttalt:

”Hva enten det skal skje retting etter tinglysingsloven § 18 første ledd første punktum eller etter en praksis om tinglysing av inkuriepåtegninger, som *angivelig ikke kan forkres rettslig i denne bestemmelsen ...*”.<sup>112</sup>

I LB-2008-107012 var saksforholdet at en eiendomsmegler sendte inn et skjøte til tinglysing i strid med kjøpekontraktens ordlyd, med den følge at feil kjøper ble tinglyst som eier. Begjæring om retting ved inkuriepåtegning ble avslått av Kartverket og stadfestet av lagmannsretten, da vilkårene for retting ikke forelå. I tilknytning til mulig hjemmelsgrunnlag for retting ble det uttalt:

”Lagmannsretten finner det ikke nødvendig å ta stilling til om kravet om retting her skal vurderes etter tinglysingsloven § 18 eller etter den anførte praksis om ’inkuriepåtegninger’. Herunder finnes det ikke nødvendig å gå inn på om rettingsadgangen i forbindelse med inkuriepåtegninger kan sies å falle inn under § 18, etter en fornuftig fortolkning av bestemmelsen.”

Se også forutsetningsvis LB-2011-172897, LB-2008-96117 og RG-2012-698.

En arbeidsgruppe ledet av professor Erik Røsæg, som ble nedsatt av Justisdepartementet i forbindelse med elektronisk tinglysing, gir også uttrykk for den uklare rettsstilstanden på dette punkt.<sup>113</sup> Praksis om inkuriepåtegning ble foreslått gitt uttrykkelig hjemmel i tingl. § 18.

---

<sup>112</sup> Min kursivering.

<sup>113</sup> <http://www.regjeringen.no/pages/13366343/Rapporte-tinglysingsutvalget.pdf> s. 40

Etter min mening synes det lite naturlig å tale om retting av grunnbok ved inkuriepåtegning. Anvendelsesområdet for inkuriepåtegning er ved overgang av grunnbokshjemmel til eiendomsrett og bebygget festerett, sml. dokumentavgiftsloven § 7 første ledd. Rettingen skjer ved tinglysing av hjemmelsovergang for den (for eksempel) uteglemte matrikkelenheten. Dette gjøres ved *tinglysning av et skjøte på ordinær måte*; utstedt og signert av hjemmelshaveren, forskriftsmessig bevitnet og med ny prioritet regnet fra datoen for rettingen.<sup>114</sup> Blir begjæringen om inkurie tatt til følge, gjøres det en påtegning på skjøtet om at ”inkurie er godkjent”, noe som betyr at det ikke vil bli beregnet ny dokumentavgift (men tinglysingsgebyr, i motsetning til retting etter § 18). Begrunnelsen for å be om inkuriepåtegning synes derfor hovedsakelig knyttet til avgiftsspørsmål. I den grad inkuriepåtegning kun omhandler fritak for dokumentavgift, bør praksisen om inkuriepåtegning etter min mening vurderes behandlet under dokumentavgiftsregelverket, og ikke under § 18.

Et annet spørsmål er om partsfeil kan rettes etter tingl. § 18 der rettingen er knyttet til annet enn avgifter. I LB-2013-91963 ble det slått fast at partsfeil som har betydning for prioriteten og således den negative troverdigheten, kan rettes etter tingl. § 18. Faktum i saken er tilsvarende som i eksempelet i kapittel 1.2, med ordlyd B og alternativ C. Lagmannsretten uttalte at hensynet til grunnbokens troverdighet, samt hensynet til et effektivt tinglysnings-system, taler for en snever rettingsadgang, og at utgangspunktet er at tingl. § 18 ikke får anvendelse der det er *feil i dokumentet*. Det ble imidlertid uttalt at dette ikke kan gjelde unntaksfritt, med henvisning til Austenå (1990) s. 158 og LB-2012-50705, som la til grunn at rettingsadgangen ikke er absolutt begrenset til de tilfellene der det er feil fra tinglysingsmyndighetens side.

Jeg påpeker at Austenå støtter sitt argument på A87-5, som synes å gjelde en ”typisk inkuriesak.” Dette er et spørsmål om fritak for dokumentavgift, og vil ikke skape skår i grunnbokens troverdighet. LB-2013-91963 er derfor, så vidt jeg kan se, den første avgjørelsen som uttaler at partsfeil kan rettes i andre tilfeller enn inkurietilfellene. Et sammenlignbart

---

<sup>114</sup> Se Kartverkets anførsler inntatt i LB-2013-91963.

tilfelle som saksforholdet i LB-2013-91963, finnes i TGLA-1989-7. Her ble resultatet det motsatte - grunnboken ble ikke rettet. LB-2013-91963 ble ikke anket av partene, og Kartverket har ikke mulighet til å anke lagmannsrettens avgjørelse videre til Høyesteretts ankeutvalg der Kartverket ikke er part i saken.<sup>115</sup> Da LB-2013-91963 synes å endre langvarig praksis, kan det være grunn til å anta at resultatet i TGLA-1987-7 fortsatt vil være mer i tråd med Kartverket praksis.

#### 4.4.2 Manglende hjemmel

I tingl. § 13 er det angitt når medvirkning fra innehaveren av grunnbokshjemmel er en forutsetning for tinglysing. Tingl. § 14 første ledd utpeker hvem som innehar grunnbokshjemmel som eier, mens bestemmelsens tredje ledd forutsetter at man kan inneha grunnbokshjemmel til andre rettigheter. Gir dokumentet uttrykk for en frivillig rettsstiftelse, må utstederen enten ha grunnbokshjemmel eller samtykke fra hjemmelsinnehaveren for at dokumentet kan tinglyses. Blir et dokument tinglyst uten at slik medvirkning fra hjemmelshaver foreligger, er det en ren feil av tinglysingsmyndigheten, jf. for eksempel RG. 2009 s. 1114. En slik feil kan derfor rettes etter tingl. § 18, jf. blant annet LB-2011-110078, og forutsetningsvis Rt. 1998 s. 1612 og Rt.1966 s. 185.

I LB-1998-2755 la lagmannsretten til grunn, at likestilt med mangler hjemmel-tilfellene er situasjonen der hjemmelshaveren har gitt fra seg retten til fritt å kunne disponere rettslig over eiendommen ved at det er *tinglyst krav om samtykke* fra tredjeperson.<sup>116</sup> Der et dokument blir tinglyst i strid med en slik urådighetserklæring, er dette en feil som kan rettes, jf. for eksempel LB-2002-384.

I avsnitt 24 i Rt. 2004 s. 883 uttales det at tingl. § 13 er forstått slik at dokumentet må nektes tinglyst dersom eieren forføyer over eiendommen i strid med tinglyste innskrenkninger i grunnbokshjemmelen. Det synes ikke å være en like *åpenbar* feil dersom et dokument blir

---

<sup>115</sup> RG. 1993 s. 293, Høgetveit Berg (2009) s. 113.

<sup>116</sup> Se også LE-1997-318.

tinglyst i strid med en begrensning i råderetten, som ikke er registrert som en urådighetserklæring. Tinglysingsmyndigheten har ikke noen plikt til å håndheve gamle strøkservitutter, og en forkjøpsrett innskrenker i utgangspunktet ikke grunnbokshjemmelen.<sup>117</sup> Dette følger blant annet av at kontrollen som foretas ved tinglysingen hovedsakelig er knyttet til et ”kontrollbilde”.<sup>118</sup> I dette kontrollbildet fremkommer det hvem som er hjemmelshaver, og tinglyste urådighetserklæringer blir ”flagget”, slik at registerføreren får et varsel om at samtykke til tinglysing er nødvendig. Dersom ikke særlige forhold tilsier det, blir det normalt ikke undersøkt eventuelle andre begrensninger som er tinglyst ved ytterligere kontroll av grunnboksbladet eller gjenpartsarkivet. Det kan derfor tenkes å være av betydning om en begrensning i hjemmelen blir ansett og registrert som en urådighetserklæring, i hvert fall hvis det er slik at slik ytterligere håndhevelse av begrensninger i hjemmelen anses for å være utenfor undersøkelsesplikten, jf. diskusjonen om objektive feil kan rettes.

Å avgjøre om en begrensning i hjemmelen skal registreres som en urådighetserklæring, kan imidlertid være vanskelig å avgjøre, se for eksempel LB-2012-91854. Kartverket synes å legge til grunn at det kun er ”samtykkeklausuler” som skal registreres som urådighetserklæringer. Det kan også være vanskelig å avgjøre om en begrensning i hjemmelen skal tolkes slik at tinglysing burde vært nektet, eller om det kun gjelder en prioritetskollisjon som reguleres av tingl. § 20, se til illustrasjon LB-2008-72263, som ble opphevet ved anke i Rt. 2008 s. 1525, og prøvd på nytt i RG-2009-112. Dette vil kunne ha betydning for rettingsadgangen.

Av Ot.prp.nr. 9 (1935-1936) s. 34 fremgår det at manglende hjemmel er en feil som faller inn under annet alternativ. Etter min mening synes det naturlig å subsumere de feil som skyldes tinglysing av dokument uten medvirkning av hjemmelshaver, samt i strid med klar urådighetserklæring, under første alternativ. Dette fordi det er klare feil (selv om det er tale

---

<sup>117</sup> Rt. 2004 s. 883 avsnitt 25, Høgetveit Berg (2009) s. 168 med videre henvisninger og Akerhaugen (2009) s. 94.

<sup>118</sup> Rt. 2004 s. 883 avsnitt 27 og Akerhaugen (2009) s. 94.

om et dokument som ikke skulle vært tinglyst). I NOU 1982:17 s. 54 synes slike feil foreslått videreført som rettingsgrunnlag, selv om dette ikke reflekteres godt i ordlyden i utkastets § 31.

#### 4.4.3 Ugyldig dokument m.v.

Ugyldighet er etter forarbeidene en grunn for å rette grunnboken. Når det i overskriften tales om ”ugyldighet m.v.”, er dette fordi det ved spørsmål om retting etter tingl. § 18 første ledd første punktum annet alternativ, i praksis ikke legges vekt på sontringen mellom de tilfellene hvor lovovertrædelsen fører til ugyldighet eller ikke.<sup>119</sup>

Det vil føre for langt å redegjøre i dybden for alle typer av ugyldighet. Her nevnes at ugyldighetsgrunnene tradisjonelt blir inndelt i fire grupper: formmangler, habilitetsmangler, innholdsmangler og tilblivelsesmangler.<sup>120</sup> Det er for rettingsadgangen prinsipielt ikke noen forskjell mellom de ulike ugyldighetsgrunnene.<sup>121</sup>

Formmangler som ugyldighetsgrunn er lite praktisk, da hovedregelen i norsk rett er formfrihet.<sup>122</sup> Formkravene i tinglysing, for eksempel vitnebekreftelse etter tgl.forskr. § 3, er ordensbestemmelser og ikke gyldighetsbestemmelser. Etter ordlyden, ” på annen måte gjort feil”, kunne brudd på formkrav tenkes omfattet av rettingsadgangen. Slik er bestemmelsen ikke forstått; formreglene er til for å forhindre at for eksempel ugyldige dokumenter sjeldnere blir tinglyst, se blant annet LE-1995-1932.<sup>123</sup>

Mangler ved habiliteten skal forhindres ved kravet om at hjemmelshavers fødselsnummer skal opplyses, jf. tgl.forskr. § 4a. Dersom det er mangler ved den åndelige habilitet<sup>124</sup>, er

---

<sup>119</sup> Austenå (1976) s. 475.

<sup>120</sup> Woxholt (2012) s. 236.

<sup>121</sup> Høgetveit Berg (2009) s. 219.

<sup>122</sup> Woxholt (2006) s. 288.

<sup>123</sup> Se også Høgetveit Berg (2009) s. 216.

<sup>124</sup> Jf. vergemålsloven § 20.



dette vanskelig for registerføreren å oppdage. Det samme gjelder ved mangler ved tilblivelsen, for eksempel ved falsk eller forfalskning.

Som et eksempel på en habilitetsmangel kan RG 2011 s. 784 nevnes, hvor en avtale om eiendomsoverdragelse og tinglysning ble kjent ugyldig. Det ble gitt dom for at skjøtet skulle tilbakeskjøtes, idet A led av en alvorlig sinnslidelse, og utstedelsen av skjøtet måtte ansees motivert av denne sinnslidelsen. Lagmannsretten bemerket "... at tinglysningsloven § 18 åpner for at feilaktig innføring i grunnboken kan rettes. Alternativet « på annen måte gjort feil » dekker tilfeller der dokumenter er ugyldige ...".

Sitatet ovenfor, et obiter dictum, påpeker at grunnboken kan rettes etter § 18 der det foreligger ugyldighet. I LB-2013-146817, som også omhandlet ugyldighet, ble retting avslått da alle formelle krav til tinglysning var oppfylt, og det ikke var grunn til å avvise dokumentet ved første undersøkelse.<sup>125</sup> Det kan dermed synes som om det er nødvendig med en rettsavgjørelse som fastslår ugyldighet før retting kan foretas. Kartverket synes å legge denne oppfatning til grunn, se Rundskriv for tinglysning punkt 1.2 problemstilling nr. 1 med henvisning til TGLA-1948-13. En slik løsning kan de lege ferenda synes riktig, da registerføreren hverken vil ha materiale til å kunne avgjøre tvisten,<sup>126</sup> eller tilstrekkelige saksbehandlingsregler til å behandle slike krav, for eksempel i form av tilstrekkelig kontradiksjon. Det er heller ikke meningen at kompliserte og tvilsomme rettsspørsmål skal kunne kreves løst i forbindelse med tinglysningsavgjørelser, jf. LE-1997-88 og Ot.prp.nr. 49 (1989-1990) s. 21. Avgjørelse av om det foreligger ugyldighet vil ofte kunne være et slikt komplisert spørsmål. Dette kan illustreres med noen eksempler:

---

<sup>125</sup> Sml. LB-2013-119164 og LB-2012-115691.

<sup>126</sup> Sml. Høgetveit Berg (2009) s. 91

Dobbeltsalg medfører normalt ikke ugyldighet, og er ikke noe som kan rettes etter tingl. § 18 første ledd første punktum.<sup>127</sup> En eventuell kollisjon løses av tinglysningslovens prioritetsregler,<sup>128</sup> og tvist om det underliggende forhold løses ved de alminnelige domstolene.<sup>129</sup>

Et stort og vanskelig problem er ugyldighet på grunn av rettsstiftelsens materielle innhold.<sup>130</sup> Dette kan være rettsstiftelse i strid med andre private rettigheter eller i strid med lovregel.<sup>131</sup> Offentligrettslige forbudsregler er imidlertid ingen generell ugyldighetsgrunn.<sup>132</sup> I Rt. 1993 s. 312 ble det uttalt at det ikke er noen alminnelig regel om at en avtale med lovstridig innhold er uten virkning mellom partene. Spørsmålet må avgjøres ved en tolking av den enkelte lov, der det legges vekt på enkelte momenter av mer generell karakter, herunder om reelle hensyn tilsier at lovovertrедelsen får slik virkning.<sup>133</sup> Slike avgjørelser er ikke Kartverket egnet til.

En overdragelse eller rettsstiftelse som innebærer deling av landbrukseiendom, og som krever samtykke fra landbruksmyndigheten etter jordloven § 12, kan ikke tinglyses før samtykke foreligger.<sup>134</sup> Foreligger ikke slikt samtykke, må disposisjonen *i alminnelighet* anses ugyldig mellom partene.<sup>135</sup>

Tinglysning i strid med konsesjonsloven § 15 medfører ikke ugyldighet.<sup>136</sup> Her finnes egne sanksjonsmuligheter i konsesjonsloven § 18. Se i den forbindelse Rt. 1997 s. 1206, hvor

---

<sup>127</sup> Høgetveit Berg (2009) s. 219, A84-6.

<sup>128</sup> NOU 1982:17 s. 93.

<sup>129</sup> A84-6.

<sup>130</sup> NOU 1982:17 s. 93.

<sup>131</sup> Ibid s. 93

<sup>132</sup> Høgetveit Berg (2009) s. 219.

<sup>133</sup> Se også Rt. 2004 s. 1582, Rt. 2006 s. 539 og LB-2011-138229.

<sup>134</sup> Falkanger (2013) s. 586.

<sup>135</sup> Ibid s. 586. Rt. 2006 s. 539 spesielt avsnittene 38-40.

<sup>136</sup> Falkanger (2013) s. 646.

staten ikke fikk medhold i begjæring om retting av grunnboken der erververen manglet konsesjon. Det er allikevel eksempler på at grunnboken er rettet der det mangler konsesjon, se for eksempel A80-19, A84-21 og A87-15.

Tinglysning i strid med ekteskapsloven § 32, jf. tingl. § 13 femte ledd, medfører nødvendigvis ikke ugyldighet.<sup>137</sup> Dersom det i ettertid viser seg at samtykke var påkrevet etter ekteskapsloven, kan den forurettede ektefelle kreve disposisjonen omstøtt etter regelen i ekteskapsloven § 35 annet ledd, men kan allikevel etter ordlyden i tingl. § 18 kreve retting (før fristen i ekteskapsloven 35 annet ledd er utløpt).<sup>138</sup> Et eksempel på retting i et slikt tilfelle er LB-2004-37228.

I tillegg til dette kommer at ugyldighet kan hefte kun ved enkelte deler i dokumentet, og dokumentet kan tinglyses dersom ugyldigheten ikke hefter ved vesentlige klausuler i rettsforholdet.<sup>139</sup> Ugyldigheten kan også ha blitt ratihabert etter tinglysingen, jf. tingl. § 27 tredje ledd, og da har tinglysingen rettsvern fra ratihabisjonstidspunktet.<sup>140</sup> Kartverket bør derfor, etter mitt skjønn, være varsomme med å sette til side et dokument som ugyldig.

La oss forutsette at det er slått fast på *tilstrekkelig tilfredsstillende* måte at det foreligger ugyldighet mellom H og A. Dersom det ikke har vært videre overdragelser kan det synes riktig å rette. Ugyldige klausuler i dokumentet vil fortsatt være ugyldige inter partes når dokumentet er tinglyst. Med tanke på ugyldighet etter jordloven er dette også uproblematisk - første erverver må innrette seg etter loven.<sup>141</sup>

---

<sup>137</sup> Falkanger (2013) s. 646, RG. 1956 s. 498, Austenå (1976) s. 478.

<sup>138</sup> NOU 1982:17 s. 54, Rt. 1996 s. 918.

<sup>139</sup> Sml. NOU 1982: 17 s. 92-93, A77-23, A77-29.

<sup>140</sup> Falkanger (2013) s. 685.

<sup>141</sup> Austenå (1976) s. 470.

Men retting i ugyldighetstilfellene kan gripe inn i tredjepersons rettigheter. Eiendommen kan i mellomtiden vært overdratt til tredjeperson som har stolt på grunnboken, og her kan det være fare for at B har ekstingvert. Da er man inne i tolkingen av tingl. § 27, der det er viktig å skille mellom de svake og sterke ugyldighetsgrunnene, jf. tingl. § 27 første ledd, jf. andre ledd. Her kommer i tillegg spørsmålet om det er mulig å ekstingvere offentligrettslige innsigelser, som har vært et debattert tema.<sup>142</sup> I Rt. 2009 s. 203 avsnitt 34-35 ble det uttalt at ugyldigheten må gjelde privatrettslig ugyldighet. Dersom det er slik at offentligrettslige innsigelser ikke kan ekstingveres,<sup>143</sup> kan det argumenteres for at en naturlig følge av dette er at grunnboken rettes. På den andre siden er hverken tingl. §§ 18 eller 27 skrevet med tanke på problemer av denne art.<sup>144</sup> Retting etter tingl. § 18 i tilfeller av tinglysning i strid med jordloven er derfor kritisert.<sup>145</sup> Se mer om spørsmål om retting der tredjepersons-interesser berøres i kapittel 5.4.

#### 4.4.4 Oppsummering og de lege ferenda

Retting etter tingl. § 18 første ledd første punktum annet alternativ reiser en rekke problemer. Idet ordlyden er såpass vid, kan det som redegjort for ovenfor, lett tenkes "...positive, skjønsmessige avgjørelser".<sup>146</sup> Det overordnende temaet er i alle tilfelle om grunnboken skal rettes der et dokument er registrert, til tross for at det ikke skulle vært registrert.

Etter min mening kan det argumenteres for at det kun er forhold som faller inn under registerførerens undersøkelsesplikt som kan rettes etter annet alternativ, da proposisjonen nevner manglende hjemmel som et eksempel på feil etter tingl. § 18 første ledd første punktum annet alternativ. Dette må sies å samsvare godt med tinglysningsordningens formål og tinglysningslovens øvrige regler; er det ikke særlig grunn til mistanke, foreligger det normalt

---

<sup>142</sup> Se Falkanger (2013) s. 646 med videre henvisninger.

<sup>143</sup> Slik A85-31.

<sup>144</sup> Austenå (1976) s. 470 - 471 og 475.

<sup>145</sup> Se blant annet Falkanger (2013) s. 646, NOU 1982:17 s. 54-55, Austenå (1976) s. 468 flg.

<sup>146</sup> NOU 1982:17 s. 53

ikke foranledning til å foreta nærmere undersøkelser, og det vil derfor være i samsvar med tinglysingssystemets hovedintensjon at dokumentet blir registrert.<sup>147</sup>

Skal grensen for rettingsadgangen trekkes der tinglysingsmyndigheten har forsømt sin undersøkelsesplikt og således ikke avvist dokumentet fra tinglysing, vil det være hensiktsmessig å ha en klarere sontring på når det er en plikt og når det er en rett til å nekte.<sup>148</sup> I NOU 1982:17 har det blitt forsøkt å sondre mellom disse tilfellene i utkastets §§ 9 og 10. I og med at det er noe uklart hvor langt retten og/eller plikten går, vil det beste imidlertid være å ha en *klar regel om retting*, hvor det så langt som mulig presiseres hva som skal regnes som en feil som skal rettes (se kapittel 7).

Når dette er sagt, er det selvfølgelig en fordel at det som står i grunnboken er korrekt, også materielt sett. Hensynene som gjør seg gjeldende for om det skal rettes der det objektivt sett er skjedd en feil, vil kunne variere med hva slags feil som er gjort. Det synes å være større grunn til å rette der det offentlige har gjort en feil og krever retting for å ivareta offentlige interesser, samt der tinglysing er skjedd i strid med lovgivning, enn der partene selv har gjort en feil. Det finnes imidlertid, som skissert i kapittel 3.6, *alternativer* til retting etter tingl. § 18.

Jeg nevner også, at dersom det er nødvendig med en rettskraftig avgjørelse som fastslår ugyldighet før det kan rettes etter tingl. § 18, kan det etter min mening være hensiktsmessig å fjerne ugyldighet som en grunn for å rette grunnboken etter § 18. Det synes både være tidsbesparende for partene, samt prosessøkonomisk fordelaktig å kunne henvises direkte til søksmål vedrørende det materielle rettsforhold hos domstolene. Det er mulig å tinglyse rettsavgjørelsen etter tingl. § 13 fjerde ledd. I den grad det er snakk om å spare dokumentavgift ved å tilbakeføre grunnbokshjemmelen ved å rette etter tingl. § 18 i ugyldighetstilfellene, så påpekes det i punkt 3.11 i Toll- og avgiftsdirektoratets kommentarer til dokument-

---

<sup>147</sup> NOU 1982:17 s. 48 og 93.

<sup>148</sup> Sml. NOU 1982:17 s. 46.

avgiftsloven § 3, at det kan refunderes betalt dokumentavgift der det foreligger rettskraftig dom eller forlik som kjenner dokumentbeskrevet rettsstiftelse ugyldig fra først av.<sup>149</sup> Det samme gjelder ved dobbeltsalg. Mot dette kan det innvendes, at dersom en slik løsning velges, ligger spørsmålet om fritak for dokumentavgift hos Toll- og avgiftsdirektoratet, og ikke hos Kartverket.<sup>150</sup>

## 4.5 Andre feil

### 4.5.1 "Konverteringsfeil"

Såkalte "konverteringsfeil" har skjedd ved overføring av informasjon fra de manuelle grunnbøker til den elektroniske grunnbok. Dette kan være uteglemmelse av heftelser, eller gal overføring av informasjon, for eksempel anmerkning av heftelser i framfeste i stedet for feste. Likheten med feil etter første alternativ synes stor, og konverteringsfeil lar seg rette i medhold av tingl. § 18.

Som et eksempel på en uteglemmelse kan det vises til LB-1998-2462. Her var en kjøpekontrakt ikke overført som heftelse til eiendom X, samt til utskilte parseller av denne. De kjørende parter anførte blant annet at X var utparsellert og bebygd i sin helhet, slik at det ikke lenger var mulig å gjennomføre en utskillelse i henhold til den kjøpekontrakt som rettingen gjaldt. Lagmannsretten stadfestet imidlertid tinglysingsdommerens avgjørelse om retting av grunnboken, da det var en plikt til å rette slike feil. Det ble videre uttalt at "Det er ikke opp til tinglysingsdommeren å vurdere kjøpekontrakten eller hvilken betydning feilen har fått for mellomliggende rettsforhold ..."

Se også LB-2012-183387 og LB-1997-3214 som omhandler retting ved konverteringsfeil.

---

<sup>149</sup> Ot.prp.nr. 11 (1975-1976) s. 19-20.

<sup>150</sup> Toll- og avgiftsdirektoratets kommentarer punkt 4.3.

#### 4.5.2 Uriktige slettinger

Uriktige slettinger kan forekomme både der heftelser blir begjært slettet og der dette skjer ex officio etter reglene i tingl. §§ 28-32a. Som eksempler på førstnevnte kan nevnes: hele dokumentet slettes til tross for at det ble begjært delvis slettelse (pantefrafall), dokumentet slettes uten signert begjæring om sletting fra panthaver (og fullmakt foreligger ikke), eller sletting blir foretatt uten at originaldokument var sendt inn (der dette er et krav).

Et eksempel fra rettspraksis på en feilaktig sletting ex-officio er Rt. 2010 s. 252. Her ble en strøkservitutt slettet, uten at de strenge vilkårene for slik sletting i tingl. § 31 annet ledd var til stede. Høyesterett sluttet seg til lagmannsrettens uttalelse om at det derfor skulle foretas en retting etter tingl. § 18.

Det nevnes at en feilaktig sletting i seg selv ikke medfører at rettsvernet (eller heftelsen) bortfaller.<sup>151</sup> Likheten med feil etter første alternativ er stor.

## 5 Vilkår for retting etter tingl. § 18

### 5.1 Innledning

Hverken ordlyden i tingl. § 18, proposisjonen eller Innst. O gir særlige retningslinjer for hva vilkårene er for å foreta retting. Utredningen sier heller ikke meget om dette. Nærmere vilkår for retting er derimot utpenslet i rettspraksis, og disse legger noe begrensninger på den vide ordlyden i tingl. § 18.

### 5.2 Høy grad av sannsynlighet

Selv om ordlyden gir liten veiledning med tanke på hva som kreves for å rette feil, kan det etter en tolking av tingl. § 18 trekkes ut noe. Dersom første og annet ledd sees i sammenheng, ser man at sannsynlighetskravet må være forskjellig. Annet ledd sier at den som mener at grunnboken er uriktig og til skade for hans rett, kan forlange å få tinglyst et rettingskrav dersom han *sannsynliggjør* sin rett. Kravet til bevis må naturligvis være lavere her enn

---

<sup>151</sup> Høgetveit Berg (2009) s. 358.

etter første ledd. Dette følger logisk av at grunnboken ikke kan kreves rettet, men bare at et rettingskrav kan kreves tinglyst.<sup>152</sup> Hvor høy sannsynlighetsgrad det må være, er utpenslet i rettspraksis.

I Rt. 1997 s. 1154, som gjaldt et komplisert seksjoneringstilfelle, uttales det at for å foreta retting av grunnboken etter tingl. § 18 "... må det kreves en høy grad av sannsynlighet for at grunnbokens innhold er uriktig". Dette fulgte tidligere av Justisdepartementets praksis,<sup>153</sup> og er også lagt til grunn i senere rettspraksis, se blant annet avsnittene 25-26 i Rt. 2010 s. 252, som gjaldt en uriktig slettelse.<sup>154</sup> Sannsynlighetskravet gjelder også der det "på annen måte er gjort feil".

Hva ligger i kravet om "høy grad av sannsynlighet"? I Rt. 2010 s. 1374 blir det sagt at "Lagmannsretten tar riktig utgangspunkt i at retting bare kan skje i de *klare* tilfellene."<sup>155</sup> Lagmannsretten uttaler videre i LB-2013-7911, med henvisning til LB-2008-31105 og Høgetveit Berg (2009) s. 220, at "Er dokumentet først tinglyst, foretas ikke retting med mindre det er *på det rene* at tinglysningen ikke skulle ha skjedd."<sup>156</sup> Uttrykkene "klart" og "på det rene" må *presisere* hvor høy grad av sannsynlighet som kreves. Selv om det er vanskelig prosentvis å fastsette terskelen for sannsynlighet, kan det etter min mening av pedagogiske grunner tenkes at "høy grad av sannsynlighet" har en terskel på minimum 75 % sannsynlighet for feil eller uriktigheter, mens "klart" og "på det rene" indikerer en terskel på nærmere 100 %. Vilkåret om høy grad av sannsynlighet viser seg ofte å stenge for retting.

Når det uttales at det må være høy grad av sannsynlighet for at grunnbokens *innhold* er uriktig, er det uklart om dette viser til at grunnboken ikke stemmer med det dokumentbe-

---

<sup>152</sup> Slik også Gyldendal rettsdata, merknad til tingl. § 18, note 103.

<sup>153</sup> Se for eksempel A81-8.

<sup>154</sup> Se også Rt. 2008 s. 1525.

<sup>155</sup> Min kursivering. Se også LB-2008-102479 og LB-2010-95784.

<sup>156</sup> Min kursivering. Se også Austenå (1990) s. 158



skrevne eller den materielle rett. I RG-2012-698, som omhandlet avgiftsspørsmål, legges sistnevnte vurdering til grunn:

”Når tinglysing er gjennomført i samsvar med de innsendte dokumentene, må det imidlertid for at retting skal kunne skje, kreves en høy grad av sannsynlighet for at det som følger av dokumentene, ikke er i samsvar med de faktiske forhold.”

Tidspunktet for *når* den høye graden av sannsynlighet må foreligge, er situasjonen da den angivelige tinglysningsfeil ble begått, se Rt. 2010 s. 252 avsnitt 25-26.<sup>157</sup> I kjennelsens avsnitt 28 ble dette uttrykt slik: ”Lagmannsretten har lagt til grunn at avgjerda må skje ut frå omstenda på tidspunktet då tinglysningsfeilen eventuelt vart gjort.” Ved for eksempel en påstått uriktig sletting, vil temaet være om det er høy grad av sannsynlighet for at vilkårene for å foreta slettingen på slettingstidspunktet ikke var til stede, se blant annet Rt. 2010 s. 1374 avsnitt 12, som gjaldt sletting av en forkjøpsrett.

Det kan stilles spørsmål ved om vurderingen skal skje med bakgrunn i den bevissituasjon som forelå for registerføreren på tinglysingstidspunktet. Eller kan nye bevis som registerføreren ikke hadde for hånden, men som belyser situasjonen på tinglysingstidspunktet, legges til ved vurderingen? Høgetveit Berg (2009) s. 220 uttaler at det er en ”... forutsetning at det er høy grad av sannsynlighet for hva registerføreren skulle ha foretatt seg på tinglysningsstidspunktet”, noe som indikerer at førstnevnte alternativ må legges til grunn. Hvis det er slik at objektive feil kan rettes etter tingl. § 18, må imidlertid bevis som Kartverket ikke hadde tilgang til på tinglysingstidspunktet kunne legges til grunn ved vurderingen om det skal rettes. LB-2013-91963 støtter en slik tolkning, idet Lagmannsretten fant at det var klare holdepunkter for at pantets rettsvern ikke skulle slettes, på grunn av e-postkorrespondanse som var lagt frem i ettertid. I motsatt retning går for eksempel avgjørelsen i LB-2012-115691.

---

<sup>157</sup> Se også Rt. 2008 s. 287 avsnitt 15, og senest LB-2013-7911.

Det er også en forutsetning for retting at det er klart hva som ville være den riktige tinglysingen, slik at registerføreren faktisk kan foreta rettingen.<sup>158</sup> Dette kan også sies å følge av tingl. § 8 og tgl.forskr. § 4 som sier at grunnboken skal være klar og entydig. Der noe er tinglyst i strid med det dokumentbeskrevne eller utstederen mangler grunnbokshjemmel, vil det typisk ikke være tvil om at det er gjort feil ved *selve registreringen*. Her kan den skannede tinglysingsgjenparten sammenlignes med det som er registrert i grunnboken. Er det uoverensstemmelse mellom dokumentet og det som er anmerket, må det være klart at det er gjort en *registreringsfeil*. Det samme må gjelde ved konverteringsfeil, da man ved gransking av gammel grunnbok finner ut at opplysningene på feilaktig vis er blitt overført til dagens elektroniske utgave av grunnboken.

Tvilen kan derimot melde seg dersom det er uenighet om hva som er den riktige forståelsen av dokumentet eller der det underliggende forhold er omtvistet. Det vil da kunne føre til nye uklarheter og tvister om det rettes, og vilkårene vil da ofte ikke være til stede, jf. LB-2013-7911 som henviser til Rt. 1997 s. 1154.<sup>159</sup>

### **5.3 Registerføreren skal ikke ta stilling til det underliggende rettsforholdet**

Registerføreren skal normalt ikke ta standpunkt til det underliggende rettsforholdet ved spørsmål om retting etter tingl. § 18, jf. blant annet LB-2013-7911, der det ble anført av den ankende part at et rettsforlik som ga grunnlag for grunnbokshjemmel var ugyldig.<sup>160</sup>

Skillet mellom det materielle underliggende forhold og formelle tinglysingsforhold blir illustrert i LB-2007-179922, der det var uenighet om hvem som var eiere av ulike eiendommer: ”Det underliggende spørsmålet om hvem som er eier av grunnen til eiendommene, er ikke til behandling i dette kjæremålet, som bare gjelder hvordan eierforholdene skal fremstå i grunnboken”.

---

<sup>158</sup> LB-2007-179922, Høgetveit Berg (2009) s. 220.

<sup>159</sup> Se blant annet LB-1998-3543 og LB-2012-144482.

<sup>160</sup> Se også for eksempel LB-2008-31105, LB-2012-115691.

For registerføreren er det tilstrekkelig å ta stilling til om en innsigelse mot retting er klart grunnløs,<sup>161</sup> jf. forutsetningsvis Rt. 2008 s. 1525 avsnitt 21. LB-2008-31105, der det var uenighet om hvilke eiendommer de tinglyste rettigheter til båt plasser skulle hefte i, belyser dette:

”Det er tilstrekkelig å konstatere at det ikke foreligger et klart tilfelle, men en tvist der begge partene kan argumentere for sitt standpunkt. Denne tvisten må løses på annen måte enn gjennom retting av grunnboken. Om retting av grunnboken vil være mer konfliktdempende enn unnlatt retting, er det ikke mulig å si noe sikkert om.”

Dette sitatet viser også den nære sammenhengen med sannsynlighetskravet som ble redegjort for ovenfor; er det en begrunnet tvist om det underliggende forhold, synes det vanskelig å konstatere at det er høy grad av sannsynlighet for at grunnbokens innhold er feil. Beviskravet vil typisk være møtt der det ikke er reist innsigelser mot grunnlaget for rettingen.<sup>162</sup> Et interessant punkt her er hvem som kan ha innvendinger, og hvordan disse kan kartlegges. Dette har blant annet sammenheng med hvem som eventuelt varsles om retting – se kapittel 6.2.

Klager har i tilfeller der det er tvist om det underliggende forhold anledning til å reise sivil søksmål for å få en avgjørelse på tvisten. Dersom man der får medhold, vil dette kunne bli registrert i grunnboken.<sup>163</sup> I saker som reiser kompliserte rettsspørsmål, for eksempel ved spørsmål om ugyldighet, vil det vel ofte kunne tenkes at det er en tvist om det underliggende forholdet.

Registerføreren skal *normalt* ikke ta standpunkt til det underliggende forhold. Det kan allikevel tenkes at registerføreren må ta *prejudisiell* stilling til det underliggende forhold for

---

<sup>161</sup> Høgetveit Berg (2009) s. 220.

<sup>162</sup> Se Høgetveit Berg (2009) s. 220.

<sup>163</sup> Se LB-2007-110872.

tilstrekkelig å kunne begrunne et avslag på en begjæring om retting. I Rt. 2008 s. 1525<sup>164</sup> ble det uttalt:

”Når det foreligger en begrunnet tvil om et underliggende rettsforhold, vil det normalt heller ikke være grunn til å kreve noen begrunnelse utover at lagmannsretten, under henvisning til den aktuelle tvist, konkluderer at det ikke er klart at opplysningene i grunnboken er uriktige. Det vil oftest følge av partenes anførsler hva bakgrunnen er for at retten ikke har funnet det klart at den aktuelle opplysning i grunnboken er uriktig. Anførslene i denne saken viser imidlertid ikke hva lagmannsretten har bygget på. ... Den manglende begrunnelse hindrer i dette tilfellet prøving av lagmannsrettens nærmere forståelse av klarhetskravet i tinglysingsloven § 18 ...”

Sitatet knytter seg til begrunnelse av lagmannsrettens kjennelse, og ikke til tinglysingsmyndighetens saksbehandling. Forvaltningsloven kommer ikke til anvendelse ved tinglysing, med unntak av der det er særskilt bestemt, se forvaltningsloven § 4 første ledd bokstav a. Av Ot.prp.nr. 85 (2002-2003) s. 8 fremgår det at dette fremdeles er tilfellet etter overføringen av tinglysingsvirksomheten til Kartverket. Forvaltningsrettslige prinsipper gjelder imidlertid,<sup>165</sup> og forsvarlig saksbehandling er ett av disse.<sup>166</sup> Kravet til begrunnelse er en sentral del av det alminnelige prinsippet om forsvarlig saksbehandling.<sup>167</sup> Det kan derfor etter min mening tenkes at sitatet fra Rt. 2008 s. 1525 kan overføres til vedtak vedrørende retting av tinglysingsmyndigheten. Det vil da være lettere for partene å forstå på hvilket grunnlag rettingskravet ble avslått, alternativt godtatt, og dermed lette en eventuell vurdering om det skal ankes. Begrunnelse er også en viktig del for behandling hos domstolene, da de må ha materiale til å vurdere om blant annet rettsreglene er korrekt anvendt.<sup>168</sup>

---

<sup>164</sup> Hjemvist for ny behandling i RG-2009-112.

<sup>165</sup> Ot.prp.nr. 8 (2002-2003) s. 8.

<sup>166</sup> Eckhoff (2010) s. 212.

<sup>167</sup> Graver (2007) s. 506.

<sup>168</sup> Se Robberstad (2010) s. 265 flg. om betydningen av begrunnelse av kjennelser/dommer.

#### 5.4 Kan grunnboken rettes når ”tredjepersonsinteresser” berøres?

I NOU 1982:17 s. 52 stilles spørsmålet om feil skal rettes også der det allerede er disponert ut fra de feilaktige opplysningene som grunnboken gir. Det blir ikke direkte gitt noe svar på spørsmålet, men utvalget synes å stille seg kritisk til at det ikke er gitt noen tidsfrist for å fremme rettingskrav for å verne om godtroende tredjeperson.<sup>169</sup> Ordlyden i tingl. § 18 første ledd første punktum inneholder derimot ingen slike materielle begrensninger på rettingsadgangen. Proposisjonen er også klar på at det ikke skal innfortolkes en slik begrensning:

”Det kan hende at feilen allerede har bevirket at noen har foretatt disposisjoner i tillid til at grunnboken var riktig ført. Men dette er ingen grunn til at grunnboken fortsatt skal være uriktig. Ofte vil de skadelige følger av en feil kunne hindres ved at feilen blir rettet så snart den blir oppdaget”.<sup>170</sup>

Til tross for klar ordlyd og uttalelsene i proposisjonen, har interessen til tredjeperson blitt brukt som grunnlag for å avslå å rette grunnboken.

I Rt. 2000 s. 2107 var situasjonen at det ble uteglemt blant annet en urådighetserklæring i et skjøte ved innføringen i grunnboken i 1976. I forbindelse med videre overdragelse av eiendommen, ble skjøte og pantobligasjon tinglyst i august 1999. Det ble ikke innhentet samtykke fra rettighetshaveren til erklæringen. Fire måneder etter tinglysingen ble innehaveren av erklæringen kjent med salget og tok kontakt med herredsretten for å gjøre den oppmerksom på feilen. I juni 2000 fremsatte rettighetshaveren krav om retting av grunnboken, ved at det ble inntatt en henvisning til erklæringen i skjøtet fra 1976, og ved at man slettet skjøtet og pantobligasjon. Retting ble avslått i herredsretten, til tross for at det var klart at det var gjort en feil som falt inn under tingl. § 18 første ledd. Det ble i stedet tinglyst en merknad etter tingl. § 18 annet ledd. Avgjørelsen ble stadfestet av lagmannsretten, og videre kjæremål til Høyesterett førte ikke frem. Dette ble begrunnet med at rettingen ville berøre

---

<sup>169</sup> NOU 1982:17 s. 53.

<sup>170</sup> Ot.prp.nr. 9 (1935-1936) s. 34.

andres interesser; A som erverver i 1976 og selger i 1999, B og C som kjøpere i 1999, samt sparebanken D som hadde fått tinglyst pantobligasjon med sikkerhet i eiendommen i forbindelse med overdragelsen i 1999. Det ble videre, med henvisning til Austenå og Brækhus, uttalt at rettelse ikke kunne ventes foretatt før det ved rettskraftig dom var avgjort om rettelse var berettiget.

Avgjørelsen i Rt. 2000 s. 2107 synes å være i strid med Rt. 1998 s. 1886. I sistnevnte var situasjonen den at det var uteglemt en bestemmelse om plassering av bebyggelse, noe som ville innebære at rettighetshaveren hadde rett til å plassere huset nærmere grensen enn det som er normalt. Her ble retting tillatt til tross av at dette kunne innebære konflikt med rettslige disposisjoner gjort i tillit til grunnboken, da slike tvister i tilfelle måtte løses ved dom, jf. tingl. § 25 og etter erstatningsreglene i § 35.

Det er interessant at Austenå tas til inntekt for å nekte retting i Rt. 2000 s. 2107, mens de samme forfatterne brukes som argument *for* retting i Rt. 1998 s. 1886 – riktignok med ulike sidehenvisninger. Som uttalt i note 265 på s. 222 i Høgetveit Berg (2009), er det uklart hva Rt. 2000 s. 2107 mener med henvisningen til Austenå og Brækhus. På s. 162 og 193-194 i Austenå (1990) fremkommer det at eventuelle rettighetskollisjoner som måtte oppstå som følge av at noen har innrettet seg i god tro etter grunnboken, reguleres av tingl. §§ 25, 27 og 35. Brækhus (1998) s. 124-125 gir på sin side uttrykk for at tvilsomme og omstridte spørsmål *om* det er gjort en feil, må overlates til partene å få avgjort, eventuelt ved dom.

Spørsmålet om retting og tredjepersonsinteresser var på nytt oppe i Rt. 2008 s. 287. Her ble bestemmelser om begrensede rettigheter uteglemt ved registrering i januar 2006 i forbindelse med at en eiendom ble delt i to bruksnumre. I april 2007 ble Kartverket gjort oppmerksom på feilen. På denne bakgrunn besluttet registerførereren å rette grunnboken, selv om eiendommen var overdratt til nye eiere i mellomtiden. Høyesteretts kjæremålsutvalg fastholdt registerførerens og lagmannsrettens avgjørelser, og uttrykte i avsnitt 16 følgende om ”tredjepersonsinteresser”:

”De kjærende parter har særlig vist til Rt-2000-2107 der et krav om retting ikke ble godtatt på tross av at det 25 år tidligere utvilsomt var begått en tinglysingsfeil. Situasjonen i den avgjørelsen var, som lagmannsretten påpeker, *på mange måter spesiell*, og avgjørelsen kan

ikke antas å bygge på et annet syn på lovtolkingsspørsmålet enn det som ble lagt til grunn i Rt-1998-1886.”<sup>171</sup>

Hva er det som gjør Rt. 2000 s. 2107 spesiell? Lagmannsretten uttaler i LB-2007-161436<sup>172</sup> om dette, samt om rekkevidden av kjennelsen:

”Statens kartverk ... har ... uttrykt at Rt-2000-2107 kan føre til visse begrensninger i rettingsadgangen, men likevel slik at *særlige forhold* i så fall må foreligge, *for eksempel at det har gått lang tid og har skjedd mye på vedkommende eiendom slik at en eventuell retting vil kunne berøre en rekke tredjemenns interesser*. Sett i lys av de klare utgangspunkter som fremkommer av lovt tekst, forarbeider og teori, er lagmannsretten enig ... i at det må *spesielle forhold* til før retting kan nektes på denne bakgrunn. Kjæremålsutvalgets kjennelse av 14. desember 2000 kan *ikke forstås slik at det gjelder en generell regel om at retting ikke skal skje når retting kan berøre andres interesser, og det ikke ved rettskraftig dom er avgjort om kravet til rettelse er berettiget*.

I Rt-2000-2107 var *tidsmomentet* framtreddende. ... I tillegg var det her en *tredjepart*, banken, som hadde fått tinglyst pantobligasjon med sikkerhet i eiendommen ... Det nevnes også at Rt-2000-2107 gjaldt en *annen type heftelse* (samtykkekrav ved salg og gaveoverføring) enn i vår sak.”<sup>173</sup>

Spørsmålet har så vidt jeg kan se ikke vært på spissen i nyere rettspraksis.

#### 5.4.1 Oppsummering og de lege ferenda

I juridisk teori blir det argumentert for at *utgangspunktet* etter Rt. 2008 s. 287 må være at det skal rettes dersom vilkårene for dette foreligger, uavhengig av om tredjepersoner i mellomtiden har innrettet seg i god tro etter grunnboken.<sup>174</sup> Men ”døren kan sies å holdes på

---

<sup>171</sup> Min kursivering.

<sup>172</sup> Påkjært og behandlet i Rt. 2008 s. 287.

<sup>173</sup> Mine kursiveringer.

<sup>174</sup> Jf. Høgetveit Berg (2009) s. 225, som også uttaler at resultatet i LF-2006-121929 nok ikke ville blitt det samme i dag. Se også LB-2010-85306.

gløtt” etter uttalelsene i Rt. 2008 s. 287 om at situasjonen i Rt. 2000 s. 2107 på mange måter var ”spesiell” og ikke antas å bygge på et annet syn på lovtolkningen enn det som ble lagt til grunn i Rt. 1998 s. 1886.<sup>175</sup> Uttalelsen til Høyesteretts ankeutvalg i Rt. 2010 s. 252 avsnitt 28 bør kanskje også kunne tolkes slik: ”Utvalet treng ikkje ta stilling til kva løysinga må vere dersom det går lang tid mellom feilen blir gjort og til det blir kravd retting, jf. Rt-2000-2107 om ein slik situasjon.”

Her nevnes det at Rt. 2000 s. 2107 gjelder flere feil, og som nevnt i LB-2007-161436 en annen type heftelse enn i Rt. 1998 s. 1886, Rt. 2008 s. 287 og Rt. 2010 s. 252. Den første feilen er manglende innføring av urådighetserklæringen i 1976. For det andre, og som en følge av dette, ble det ikke innhentet samtykke ved videre overdragelse og pantsettelse. Førstnevnte feil er en klar tinglysingsfeil, som faller inn under tingl. § 18 første ledd første punktum første alternativ. Sistnevnte feil kunne derimot sies å falle inn under annet alternativ; dokumentene er tinglyst selv om de skulle vært avvist.

Følgefeilene er disposisjoner i strid med A’s privatrettslige disposisjonsrett og kunne således kanskje sies å være ugyldige, jf. i denne retning NOU: 1982:17 s. 93. Det kunne derfor tenkes at innsigelsen til H kunne vært ekstingvert. Urådigheten har imidlertid prioritet fra innføringen av skjøtet i 1976, jf. tingl. §§ 20 og 25. B, C og D synes derfor å måtte respektere retten.<sup>176</sup> Lovens systematikk taler for at forholdet til godtroende tredjeperson ikke skal ha betydning, da tingl. § 25 uttrykkelig regulerer dette. Dette skulle tilsi retting etter tingl. § 18, idet denne bestemmelsen foreskriver en *plikt* til å rette, og hensynet til tredjeperson er ivaretatt gjennom *unntaksregelen* i § 25.

Hadde rådighetsbegrensningen ikke vært inntatt i skjøtet og dermed ikke vært tinglyst, kunne H’s innsigelse tenkes avskåret etter analogi av tingl. § 27<sup>177</sup> eller avtaleloven § 34.<sup>178</sup>

---

<sup>175</sup> Høgetveit Berg (2009) s. 225.

<sup>176</sup> Sml. Brækhus (1998) s. 199 og 205.

<sup>177</sup> Brækhus (1998) s. 199.



Etter annet alternativ kunne H fortsatt begjært grunnboken rettet fordi dokumentet objektivt sett ikke skulle vært ført inn. Men her kan det tenkes at det er skjedd et ekstinktivt erverv på tredjehånd. Dette er det første tilfellet jeg mener det må utvises varsomhet med å rette.<sup>179</sup> Tingl. § 27 bestemmer at grunnboken har positiv troverdighet i en rekke tilfeller der det er ugyldighet.

TGLA-1948-9 kan kanskje tas til inntekt for at tredjepersonsinteresser kan stenge for retting der det er fare for ekstinksjon. I denne avgjørelsen ble det uttalt at en kjennelse bare kan tinglyses når den er bindende for hjemmelsinnehaveren, jf. tingl. § 13 siste ledd. Det ble videre uttalt at ”Når eiendommen av hjemmelsinnehaveren er skjøtet videre til en tredjemann, må tinglysingsdommeren bygge på at tredjemann har vært i god tro.” Det kunne derfor ikke uten videre antas at dommen kunne tinglyses på de parseller som var overdratt etter at kjennelsen var avsagt. Høgetveit Berg (2009) s. 175 uttaler at rekvirenten må godtgjøre at det ikke er skjedd ekstinksjon. Uttalelsene knytter seg til tinglysing av rettsavgjørelser, men kan kanskje tenkes overført til spørsmål om retting etter tingl. § 18. Det kan også tenkes argumentert for at det ikke er høy grad av sannsynlighet for at grunnboken er uriktig der det er fare for ekstinksjon. Jeg har imidlertid ikke funnet noe klart grunnlag for at regelen praktiseres slik.

Selv om urådighetsbestemmelsen har prioritet som omtalt ovenfor, kan det de lege ferenda stilles spørsmål ved om det i enkelte tilfeller kan være rimelig å la Kartverket foreta vurderingen om hvilken rett som skal stå tilbake i første omgang, slik at søksmålsbyrden ligger på rettighetshaveren til den første rettigheten. For godtroende tredjeperson som har stolt på grunnboken, er det ikke noen forskjell på det tilfellet at en begrensning av hjemmelen ikke er tinglyst, og det tilfellet at hjemmelsbegrensningen ikke fremkommer i grunnboken på grunn av en tinglysingsfeil. Grensedragningene for hva som skal til for at det ikke skal rettes i slike tilfeller, vil imidlertid kunne være vanskelige; hvor lang tid skal det ha gått og

---

<sup>178</sup> Falkanger (2007) s. 561.

<sup>179</sup> Sml. Austenå (1990) s. 159.

hvor mange tredjepersoner må ha innrettet seg for at det ikke skal rettes? For at tinglysingsmyndigheten skal slippe slike skjønsmessige vurderinger, synes det best med en klar regel som setter *tidsfrister* for å fremme rettingskrav for å verne om godtroende tredjeperson.<sup>180</sup> Det nevnes, at det *kan* tenkes argumentert for at det ikke er høy grad av sannsynlighet for at grunnboken er uriktig, dersom det ligger godt an for et saksanlegg etter tingl. § 25.

Dersom man lar partsfeil omfattes av § 18, er det også etter min mening større grunn til å ta hensyn til tredjepersonsinteresser. I eksempelet som er gitt i kapittel 1.2, springer det i øynene at parten selv er nærmere til å bære risikoen der ordlyden er som i erklæringens alternativ B. Grunnboken ble imidlertid rettet i dette tilfellet, selv om feilen skyldtes parten selv. I LB-2013-91963 ble det uttalt:

”Alle de seks utleggspant ... er tinglyst ... etter at pantedokumentet ble tinglyst og før det ble slettet. Det er derfor ikke tinglyst heftelser i tillit til at det ikke heftet noe avtalepant på eiendommen. Tredjemannsinteresser taler ikke mot at retting gjennomføres”.

I denne konkrete saken hadde ingen disponert i tillit til en misvisende grunnbok (men det måtte bli mindre dekning til konkursboet). Det er uklart hva resultatet hadde vært dersom tredjeperson hadde innrettet seg i god tro. Etter min mening burde resultatet i så fall være et annet. Uttalelsene i forarbeidene i tilknytning til tingl. § 27 bør også kanskje kunne tolkes slik:

”Ved den ordning som således er foreslått, er det bl.a. tatt hensyn til at når det inntreffer kollisjon mellom konkurrerende rettsstiftelser, bør regelen være at den rettighet står tilbake hvis innehaver gjennomgående må antas å ha lettest for å opdage feilen og få den rettet. Viser han ikke rimelig aktsomhet i denne retning, må han selv bære tapet.”<sup>181</sup>

---

<sup>180</sup> Sml. NOU 1982:17 s. 54.

<sup>181</sup> Ot.prp.nr 9 (1935-1936) s. 42.

## 6 Hvordan gjennomføres rettingen?

Rettskildene er sparsomme med opplysninger om hvordan rettingen skal gjennomføres. I proposisjonen er det forutsatt at fremgangsmåten ved rettelser blir bestemt ved forskrifter etter § 38. Dette har imidlertid ikke skjedd.

### 6.1 Underretning

Tingl. § 18 første ledd annet punktum bestemmer at der noen har fått uriktig opplysning som følge av feilen, skal det så vidt mulig gis underretning om rettelser i rekommandert brev. Underretning skjer i praksis ved at det blir fattet et vedtak av registerføreren, der det forklares hva som er rettet, grunnlaget for dette, samt orientering om ankefrist.<sup>182</sup> Ved retting av pantedokument, sendes en gebyrfri grunnboksutskrift sammen med vedtaket.

For å kartlegge hvem som har fått gal informasjon, vil tinglysingsmyndigheten undersøke et register over hvem som har fått tilsendt pantattester eller grunnboksutskrifter etter at feilen er gjort. Ordlyden krever ikke at rettingen kan ha betydning for deres rettsposisjon.<sup>183</sup> De som er direkte part i saken, må selvfølgelig orienteres. Også andre med rettslig interesse og som derfor kan anke over vedtaket, skal ha kopi.

Dersom en tinglyst rettighet for eksempel er blitt transportert og transporten ikke er tinglyst, kan det hende at gammel pantattest eller grunnboksutskrift er blitt vedlagt til ny rettighetshaver. Her vil det være vanskelig for Kartverk å kartlegge vedkommende. Disponerer noen i tillit til en gammel pantattest eller grunnboksutskrift, kan det synes vanskelig å argumentere for at man har vært tilstrekkelig aktsom<sup>184</sup> (som kan være av betydning for ekstinksjons- eller erstatningsmuligheter). Når en attest er gammel, kan tenkes å være en skjønnsmessig avgjørelse.

---

<sup>182</sup> Sml. tingl. § 9.

<sup>183</sup> Høgetveit Berg (2009) s. 226.

<sup>184</sup> Sml. Falkanger (2013) s. 639.

Ønsker en person som ikke har fått underretning å anke, er for øvrig ankefristen etter tingl. § 10 en måned fra den dagen da vedkommende har fått *eller burde ha skaffet seg kjennskap til avgjørelsen*. I disse tilfellene begrenser imidlertid tingl. §§ 10 a og 10 b muligheten til å ta anken til følge grunnet reglene om godtroerverv.<sup>185</sup>

## 6.2 Forhåndsvarsel?

Ordlyden i tingl. § 18 taler ikke for at det er en plikt til å varsle berørte før retting eventuelt blir foretatt. I note 99 i lovkommentaren til § 18 i Gyldendal Rettsdata, uttales det imidlertid at registerføreren ”*som regel først [vil] la hjemmelshaveren og andre som rettsstiftelsen og feilen har betydning for, få uttale seg innen en bestemt frist.*”<sup>186</sup>

Etter praksis ved Kartverket vil adgangen til forhåndsuttalelse bero på sakens karakter. Det kan stilles spørsmål om dette er i tråd med forvaltningsrettslige grunnprinsipper; slike gjelder som tidligere nevnt for tinglysingens virksomhet. I et obiter dictum i LB-2007-161436 fremgår det at forvaltningslovens hovedprinsipper om veiledning og varsel til partene som *hovedregel* må anvendes tilsvarende, om ikke annet fremgår av tinglysingsloven.<sup>187</sup> I LB-2012-91854 uttales det at det etter forholdene i en gitt sak kanskje kan oppstilles et krav om forhåndsvarsel, med henvisning til LB-2007-161436 og LG-2003-13756, og at god forvaltningsskikk som regel tilsier dette. Ingen av kjennelsene tar standpunkt til om varsel burde vært gitt, da en eventuell saksbehandlingsfeil ikke har vært av betydning ettersom partene har fått uttale seg i ankeomgangen.

Forhåndsvarling vil åpenbart gjøre det lettere for interesserte å komme med innsigelser mot rettingen. Det kan også være hensiktsmessig å forhåndsvarsle der det er behov for å belyse saken ytterligere.<sup>188</sup> Selv om det har en verdi i seg selv å bli varslet om forhold som berør-

---

<sup>185</sup> Høgetveit Berg (2009) s. 110.

<sup>186</sup> Min kursivering.

<sup>187</sup> Sml. LB-2012-183387.

<sup>188</sup> Sml. Brækhus (1998) s. 124-125.

rer ens posisjon,<sup>189</sup> synes det ikke nødvendig med en kategorisk regel om forhåndsvarsel. Er det klart at det er en feil som skal rettes, mener jeg det åpenbart er unødvendig å forhåndsvarse, sml. forvaltningsloven § 16 siste ledd bokstav c.<sup>190</sup> Det er også mulighet til å anke over vedtaket og eventuelt å få uttalt seg i ankeomgangen.

### 6.3 Selve gjennomføringen

Ot.prp.nr. 9 (1935-1936) s. 34 uttaler at det må fremgå når og av hvem rettelsen er blitt foretatt. Det fremkommer videre at en rettelse ikke kan foretas som en avvisning, selv om feilen består i at dokumentet feilaktig er blitt tinglyst, da dette ikke kan besluttes etter at dokumentet er ført inn i grunnboken. Ytterligere retningslinjer finnes ikke meg bekjent, og av rettspraksis fremkommer det regelmessig kun at grunnboken skal rettes, men ikke hvordan.

I Kartverkets rutiner fremgår det at rettingen kan anmerkes på det opprinnelige dokumentnummer i grunnboken, eller bli registrert med eget dokumentnummer. Hvilken måte som blir valgt, vil avhenge av saken. Rettingen foretas i alle tilfelle på en slik måte at grunnboken viser hvordan dokumentet opprinnelig ble registrert.<sup>191</sup>

Der det er feil både i grunnboken og i matrikkelen, må rettingen skje i et *samspill* med lokal matrikkelmyndighet, jf. matrikkelloven § 26 annet ledd og matrikkelforskriften § 10 tredje ledd. Dette kan for eksempel være der innløsning av en festetomt er oversett, slik at et utgått festenummer og et nyopprettet bruksnummer feilaktig parallelt står i grunnboken. I slike komplekse saker har det i enkelte tilfeller blitt tinglyst en urådighetserklæring med Kartverket som rettighetshaver, for å unngå at det skjer noe som ikke burde skje på eiendommen mens rettesaken pågår. Dette kan for eksempel være føring av grunnboksdata, slik som fradelinger på matrikkelenheten som skal utgå.

---

<sup>189</sup> Eckhoff (2003) s. 237.

<sup>190</sup> Eckhoff (2003) s. 240.

<sup>191</sup> Høgetveit Berg (2009) s. 225.

I noen tilfeller praktiseres det en forenklet retting, uten formelt vedtak og underretning. Dette kan blant annet skje ved splitting av rettsstiftelser eller ved en identitetsendring. Det er slik forenklet retting det er ytret ønske om ved spørsmålet om retting ved feilrubrering.

Det er naturlig å tenke at en retting bør skje slik at grunnbokens innhold blir som om feilen ikke var gjort. Det er allikevel ikke klart at regelen praktiseres slik. Her nevnes noen eksempler på hvordan rettingen gjennomføres, for å vise at det også her er uklarerheter.

Tingl. § 25 forutsetter at et uriktig anmerket dokument hele tiden har vært tinglyst. Dette må bety at slike feil, rettes slik at det får opprinnelig prioritet, sml. tingl §§ 20 og 21. I Rt. 1998 s. 1886 ble dette uttrykt slik: ”Rettingen vil innebære at den nevnte rettighet anses innført i grunnboken samtidig med tinglysingen av skjøtet som hjemlet rettigheten.” Det samme gjelder ved uriktige slettelser, da heftelsen som hovedregel vil beholde sitt rettsvern som om den fortsatt sto i grunnboken, jf. tingl. §§ 31 tredje ledd og 32a tredje ledd. En slik henvisning mangler i tingl. § 32, men regelen må her være den samme.<sup>192</sup>

Der et dokument er tinglyst, som ikke skulle vært tinglyst, kan rettingen for det første bestå i at dokumentet blir slettet. Se for eksempel LB-2002-384, der en avtale ble slettet fordi den var tinglyst i strid med urådighetserklæring. For det andre kan rettingen skje ved tilbakeføring av grunnbokshjemmel. Der en hjemmelsovergang er kjent ugyldig, legger Kartverket til grunn at grunnboken skal rettes, slik at hjemmelsforholdet blir slik det var før det ugyldige skjøtet ble tinglyst.<sup>193</sup> Slik også A75-7 og A79-29, som gjaldt tinglysing i strid med jordloven.

Det finnes også eksempler på at det er tinglyst en anmerkning om den begåtte feilen.<sup>194</sup> De lege ferenda kan en slik løsning synes god - da ”fryses” situasjonen, så kan de berørte tviste

---

<sup>192</sup> Brækhus (1998) s. 131.

<sup>193</sup> Rundskriv for tinglysingen, punkt 1, problemstilling 1.2.

<sup>194</sup> Sml. Austenå (1990) s. 158.

om prioritet i retten. I et tilfelle av tinglysning til tross for at utstederen manglet grunnbokshjemmel, ble det anmerket opplysninger om dette, jf. Rt.1966 s.185. Austenå (1990) uttaler at skjøteerververer da må bringe forholdet i orden, men inntil dette er skjedd, er ikke grunnbokshjemmelen ansett for å være overført til erververen. Det mangelfulle skjøtet må anmerkes som en heftelse i grunnboken.<sup>195</sup>

Se også A87-15, der det ble tinglyst en anmerkning om manglende konsesjon. I LF-1994-517 ble imidlertid grunnboken rettet ved tilbakeskjøting av eiendommen i medhold av tingl. § 18.<sup>196</sup> Det synes som om denne løsningen ble valgt fordi erververen ikke vil medvirke til tilbakeskjøting. RG-1996-1341, der det ble tinglyst en merknad om deling i strid med jordloven, synes å forutsette at det ikke fins hjemmel for slik merknad, om det ikke bes eksplisitt om en tidsbegrenset merknad etter tingl. § 18 annet ledd.

#### 6.3.1.1 Særskilt om følgefeil – hva skjer med mellomkommende rettsstiftelser?

I juridisk teori blir det argumentert for at rettingen i grunnboken er begrenset til den uriktige eller feilaktige registreringen.<sup>197</sup> I Rt. 2010 s. 1374 avsnitt 12 ble dette presisert slik at dersom det var en feil at forkjøpsretten ble slettet, var det i så fall slettingsvedtaket som måtte omgjøres.

Men hva med de tilfellene der det har skjedd *følgefeil*, for eksempel der det er mangler ved hjemmelsgrunnlaget og det tinglyses i tillit til dette? LB-2010-85306 omhandler et slikt tilfelle: A hadde fått dom på festerett på et areal av H's tomt. A sendte etter dette en standard festekontrakt til tinglysing. Denne var ikke signert av H, men det var i stedet henvist til dommen i feltet for bortfesters signatur. Kartverket tinglyste festekontrakten, og det ble senere tinglyst et skjøte som overdro hjemmelen til festeretten til B. Lagmannsretten uttalte at dommen som var grunnlaget for tinglysingen av festekontrakten, var uklar, da det var

---

<sup>195</sup> Austenå (1990) s. 158-159.

<sup>196</sup> Sml. A80-19, mindretallet i LF-1996-986.

<sup>197</sup> Høgetveit Berg (2009) s. 226.

usikkert om festeretten kunne overdras. Kartverket skulle derfor ikke ha tinglyst festekontrakten; i stedet skulle dommen i henhold til tingl. § 13 fjerde ledd vært tinglyst. Om rettingsadgangen ble det uttalt:

”Den uriktig tinglyste festeavtale som gir uttrykk for at festeretten kan overdras, har således vært en del av hjemmelsgrunnlaget for etterfølgende tinglysing av skjøtet. Dersom festeavtalen ikke hadde vært tinglyst er det sannsynlig at skjøte ikke ville blitt tinglyst. En så nær sammenheng mellom tinglysing av festekontrakten og tinglysing av skjøtet innebærer etter lagmannsrettens oppfatning at det er på det rene at tinglysing av skjøtet ikke skulle ha skjedd. Vilkårene for retting etter tinglysingsloven § 18 er da også oppfylt for skjøtet.”

Denne løsningen kan synes fornuftig der det er rene tinglysingsfeil og ikke fare for ekstinksjon.<sup>198</sup> Der det er fare for ekstinksjon, må det etter mitt skjønn vises tilbakeholdenhet med å rette. Slik også Austenå (1990) s. 159.

Høgetveit Berg (2009) s. 226 uttaler på sin side at ”Mellomkommende rettsstiftelser, tinglyst i tillit til eller som en konsekvens av, den uriktige eller feilaktige grunnboka, omfattes ikke av rettingen”. I en sak som Rt. 2000 s. 2107, må dette bety at den uteglemte urådighetserklæringen innføres, men de mellomkommende rettsstiftelsene blir stående i grunnboken. Hensynet til å verne om godtroende tredjeperson, samt tinglysingens opprinnelige formål, støtter en slik tolkning.<sup>199</sup>

## 6.4 Avslag

Foreligger det en feil som ikke kan rettes, eller vilkårene ikke er til stede, skrives et vedtak om avslag. Dette vil i praksis bli registrert i grunnboken. Blir avslaget ikke anket innen utløper av ankefristen, vil anmerkningen bli slettet etter tingl. § 31 som åpenbart opphørt. Dette gjøres for å varsle tredjeperson om at noe skjer på eiendommens grunnboksblad.

---

<sup>198</sup> Sml. Brækhus (1998) s. 191.

<sup>199</sup> Sml. Austenå (1990) s. 161.



## 6.5 Tinglyse rettekraft

Tingl. § 18 andre ledd gir tinglysingsrekvirenten rett til å få tinglyst et rettekraft, dersom denne sannsynliggjør sin rett eller stiller slik sikkerhet som registerføreren bestemmer. Det vil da settes en frist for å godtgjøre retten. Dette er aktuelt der noen mener at grunnboken skal rettes, men registerføreren ikke finner sannsynlighetskravet for selve rettingen godtgjort. Dersom rekvisenten trenger tid for å finne bevis for sitt krav om rettelse, kan det være av betydning for mulige nye rettighetshavere å bli kjent med rettingskravet.<sup>200</sup>

## 7 Avsluttende kommentarer og forslag til endring

Oppgaven har vist at det er uklarheter rundt rettingsadgangen; ordlyden er vid, forarbeidene knappe, og teori, samt rettspraksis er sprikende. Også fordi det ikke er retningslinjer for hvordan rettingen skal foretas, er regelen lite tilfredsstillende. Selv om rettspraksis har lagt begrensninger på ordlyden med forholdsvis strenge vilkår for å foreta retting, synes det også å være uklart hvordan vilkårene er å forstå. Det er særlig ”på annen måte gjort feil” som skaper tolkningstvil.

Retting kan gripe inn i tredjepersonsrettigheter, og rettingsadgangen er ikke begrenset i tid for å verne om godtroende tredjepersoner. Dette er lite tilfredsstillende. Tendensene til å utvide rettingsadgangen i nyere lagmannsrettskjennelser, er også lite heldig.

Jeg kan slutte meg til den kritikk som ble fremsatt i NOU 1982:17. Der ble det påpekt at ”... den største svakheten med dagens regler, er at det er en flytende grense mellom det som kan påklages etter reglene i § 3, jfr. §§ 10-10 b, og disposisjoner som kan kreves rettet etter reglene i § 18.”<sup>201</sup>

I Røsæg-utvalgets forslag til endring av tingl. § 18, har ordlyden fortsatt med ”på annen måte gjort feil”, og i tillegg tatt opp i seg det som ligger i begrepet inkuriepåtegning. Her er

---

<sup>200</sup> Ot.prp.nr. 9 (1935-1936) s. 34.

<sup>201</sup> NOU 1982:17 s. 53.

det viktig å ha for øyet at utvalgets mandat *ikke var en generell revisjon* av tinglysingsloven.

I NOU 1982:17, utkastets § 31, er ”på annet måte gjort feil”, fjernet fra ordlyden. En slik oppfatning støttes av juridisk litteratur, se for eksempel Brækhus (1998) s. 131, med videre henvisninger. Der fremkommer det at tingl. § 18 bør tolkes innskrenkende, slik at den kun rammer feil som har direkte tilknytning til det egentlige tinglysingsarbeid.

Tinglysingsutvalget ser reglene om retting og klage i sammenheng, og i den forbindelse opererte utvalget med fire grupper: For det første burde det være en enkel og klar regel om retting av registreringsfeil, hvor det så langt som mulig måtte presiseres hva som skal regnes som registreringsfeil. For det andre burde det være regler for klager over negative vedtak, basert på dagjeldende regler om klagerett, frister mv. For det tredje burde det finnes egne regler for klager over de positive vedtak. Her ble det ble foreslått frister – også for klager fra offentlige myndigheter. Den fjerde gruppen, som gjelder feil i selve dokumentet, mente utvalget hverken kunne påklages eller rettes. Her måtte rettingen foretas ved ny tinglysing.

Jeg mener reglene som foreslås er gode. NOU 1982:17 s. 54 synes imidlertid å forutsette at de klare registreringsfeilene, skal rettes uavhengig av hvor lang tid som er gått. Som redegjort for tidligere, kan det tenkes å være grunn til å sette en klar tidsfrist for å fremme rettingskrav, også i slike tilfeller.

Avslutningsvis påpekes det at tinglysingsloven er en gammel lov som er skrevet med tanke på et annet ”terreng”. Det er behov for å få lovgiver på banen - ikke bare med tanke på revidering av tingl. § 18. Med fullelektronisk tinglysing på trappene, kan det allikevel være hensiktsmessig å avvente en fullstendig revidering av loven til det vinnes erfaringer med dette nye systemet.

## 8 Litteraturliste

### Bøker

- Andersen, Kaare Schumann. *Tinglysingsavgjørelser/ Utgitt av Justisdepartementet; samlet og bearbeide av Kaare Schumann Andersen*. Oslo, 1955.
- Austenå, Torgeir, Ole F. Harbek og Erik Solem. *Tinglysingsloven med kommentarer*. 9. utg. Oslo, 1990.
- Brækhus, Sjur. *Omsetning og kreditt 3 og 4*. Oslo, 1998.
- Eckhoff, Torstein. *Rettskildelære*, 5. utg. ved Jan E. Helgesen. Oslo, 2001.
- Eckhoff, Torstein og Eivind Smith. *Forvaltningsrett*. 7. utgave, 2003.
- Eckhoff, Torstein og Eivind Smith. *Forvaltningsrett*, 9. utgave, 2010.
- Falkanger, Thor og Aage Thor Falkanger. *Tingsrett*. 7. utg. Oslo, 2013.
- Falkanger, Thor og Aage Thor Falkanger, *Tingsrett*, 6. utg. Oslo, 2007.
- Graver, Hans Petter. *Alminnelig Forvaltningsrett*. 3. utgave, 2007.
- Høgetveit Berg, Borgar og Stein Bråthen-Otterbech. *Tinglysing*. 1 utg. Oslo, 2009.
- Robberstad, Anne. *Sivilprosess*. 2. opplag. Oslo, 2009.
- Tinglysingsavgjørelser: 1979-87 / Utarbeidet av Justisdepartementet*. Kristiansand, 1988.
- Rindahl, Astrup. *Tinglysingsavgjørelser: 1955-78 / Utarbeidet av Justisdepartementet*, Oslo, Bergen, Tromsø, 1979.
- Woxholt, Geir. *Avtalerett*. 6. utgave. Oslo, 2006.
- Woxholt, Geir. *Avtalerett*. 8. utgave. Oslo, 2012

### Artikler

- Austenå, Torgeir. *Grunnbøkernes positive troverdighet*. I: Tidsskrift for rettsvitenskap. 1976, s. 464-484.
- Fleischer, Carl August. *Tinglysning*. I: Jussens venner. 1968, s. 269-321. (siteret fra Lovdata.no).
- Malt, Gert Fredrik. *Justisdepartementets tinglysingsavgjørelser*. I: Lov og rett. 1990, s.487-498.
- Skjerdal, Nicolai Vogt. *Tredjemannskonflikter (dynamisk tingsrett) en veiledning i metode og oppgaveteknikk*. I: Jussens venner, s.14. (siteret fra Lovdata.no)

## **Lovgivning (lov og forskrift)**

- 1918 Lov 31 mai 1918 nr. 4 om avslutning av avtaler, om fullmakt og og ugyldige viljeserklæringer (avtaleloven).
- 1935 Lov om tinglysing (tinglysingsloven) av 7. juni 1935 nr. 2.
- 1967 Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven) av 10. februar 1967.
- 1969 Lov om skadeserstatningsloven (skadeerstatningsloven) av 13. juni 1969 nr. 26.
- 1975 Lov om dokumentavgift (dokumentavgiftsloven) av 12. desember 1975 nr. 59.
- 1975 Forskrift om dokumentavgift av 16. desember 1975 nr. 1
- 1991 Lov om ekteskap (ekteskapsloven) av 4.juli nr. 47.
- 1992 Lov om laksefisk og innlandsfisk mv. (lakse- og innlandfiskeloven) av 15. mai 1992 s. 47
- 1993 Lov om luftfart (luftfartsloven) av 11. juni 1993 nr. 101.
- 1995 Lov om jord (jordlova) av 12. mai 1995 nr. 23.
- 1995 Forskrift om tinglysing av 3. november 1995 nr. 87.
- 2003 Lov om burettslag (burettslaglova) av 6. juni 2003 nr. 39.
- 2003 Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv. av 28. november nr. 98 2003.
- 2003 Forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet og om fulldyrket jord av 8. desember 2003 nr. 1434.
- 2005 Lov om eigedomsregistrering (matrikkellova) av 17. juni 2005 nr. 101.
- 2009 Forskrift om eiendomsregistrering (matrikkelforskrifte) av 26. juni 2009 nr. 864
- 2010 Lov om vergemål (vergemålsloven) av 26. mars nr. 9 2010.

## **Rettspraksis og tinglysingsavgjørelser**

### Høyesterettspraksis

- Rt. 1933 s. 868
- Rt. 1966 s. 185
- Rt. 1991 s. 352

Rt. 1993 s. 312  
Rt. 1996 s. 918  
Rt. 1997 s. 1154  
Rt. 1997 s. 1206  
Rt. 1998 s. 1612  
Rt. 1998 s. 1886  
Rt. 2000 s. 2107  
Rt. 2004 s. 883  
Rt. 2004 s. 1582  
Rt. 2004 s. 1971  
Rt. 2006 s. 539  
Rt. 2008 s. 15  
Rt. 2008 s. 287  
Rt. 2008 s. 1525  
Rt. 2009 s. 203  
Rt. 2010 s. 252  
Rt. 2010 s. 1374  
HR-2013-00662-U

### Underrettspraksis

RG. 1956 s. 498  
RG. 1975 s. 460  
RG. 1993 s. 293  
LG-1994-1469  
LF-1994-517  
LB-1995-1660  
LE-1995-1932  
RG-1996-539  
LF-1996-986  
RG-1996-1341

LF-1997-57  
LE-1997-88  
LE-1997-318  
LB-1997-3214  
LA-1998-1249  
LB-1998-2462  
LB-1998-2755  
LB-1998-3543  
LF-2001-61  
LB-2002-384  
LE-2003-15507  
LG-2003-13756  
LB-2004-16025  
LB-2004-37228  
LF-2006-121929  
LB-2007-110872  
LB-2007-161436  
LB-2007-179922  
LB-2007-189515  
LB-2008-31105  
LB-2008-70522  
LB-2008-96117  
LB-2008-14284  
LB-2008-101624  
LB-2008-102479  
LB-2008-107012  
RG-2009-112  
RG-2009-1114  
RG-2011-784  
LB-2010-85306

LB-2010-95784  
LB-2011-110078  
LB-2011-110152  
LB-2012-115691  
LB-2013-138229  
LB-2011-167654  
LB-2011-172897  
LB-2012-91854  
LB-2012-115691  
LB-2012-144482  
LB-2012-183387  
RG-2012-698  
LB-2013-7911  
LB-2013-14187  
LB-2013-91963  
LB-2013-119164  
LB-2013-123049  
LB-2013-146817

Tinglysingsavgjørelser

TGLA-1948-9  
TGLA-1948-13  
TGLA-1970-23  
TGLA-1970-24  
TGLA-1971-2  
TGLA-1975-13  
TGLA-1975-20  
TGLA-1975-35  
TGLA-1975-43  
TGLA-1976-34

TGLA-1979-21  
TGLA-1979-22  
TGLA-1980-15  
TGLA-1980-20  
TGLA-1981-8  
TGLA-1983-31  
TGLA-1984-15  
TGLA-1985-26  
TGLA-1986-5  
TGLA-1986-34  
TGLA-1986-43  
TGLA-1989-7

### **Forarbeider**

Ot.prp.nr. 9 (1935-1936)      *Om lov om tinglysing*

Innst.O.nr. XIII (1935)      *Innstilling fra justiskomiteen til lov om tinglysing*

Ot.prp.nr. 53 (1974-1975)      *Om lov om endring i lov 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysning  
m.m*

NOU 1982:17      *Ny tinglysingslov*

Ot.prp.nr. 66 (1968-1969)      *Om lov om endringer i lov av 20. mai 1927 nr. 1 om ektefellers  
formuesforhold m.m.*

Ot.prp.nr. 11 (1975-1976)      *Om lov om dokumentavgift*

Ot.prp.nr. 13 (1988-1989)      *Om lov om endring i lov 7. juni 1935 nr 2 om tinglysing og i  
lov 17. desember 1982 nr. 86 om rettsgebyr*

Ot.prp.nr. 49 (1989-1990)      *Om lov om endringer i lov av 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysing,  
lov 13. juni 1980 nr. 35 om fri rettshjelp, lov 17. desember 1982 nr. 86 om rettsgebyr og  
enkelte andre lover*

NOU 1991:18      *Revisjon av luftfartsloven*

St.meld. nr. 13 (2001-2002) *Fremtidig organisering av tinglysing i fast eiendom*



Ot.prp.nr. 8 (2002-2003) *Om lov om endringer i rettergangslovgivningen mv. (elektronisk kommunikasjon med domstolene mv.)*

Ot.prp.nr. 82 (2002-2003) *Om lov om endringer i lov av 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysing m.m*

Ot.prp.nr. 85 (2002-2003) *Om lov om endringer i lov 7. juni 1935 nr. om tinglysing m.m.*

## **Annet**

Akerhaugen, Else Birgitte Engell, *Private rådgighetsbegrensninger i fast eiendom, med hovedvekt på delingsforbud*, Oslo, 2009. (masteroppgave).

*Elektronisk tinglysing, Forslag til endringer i tinglysingsloven mv. for å tilrettelegge for elektronisk tinglysing*, avgitt til Justis- og politidepartementet 1. juni 2010.

<http://www.regjeringen.no/pages/13366343/Rapporte-tinglysingsutvalget.pdf>

Gyldendal rettsdata

Intern statistikk fra Kartverket

Rundskriv om Dokumentavgift nr. 12/2013 S av 1. januar 2013

Rundskriv for Tinglysingen, <http://www.statkart.no/Eiendom-og-areal/Tinglysing-av-eiendom/Rundskriv-for-Tinglysingen/> [sitert 20. november 2013]

Statens Kartverks hjemmeside, <http://www.statkart.no/>

Interne rutiner ved Statens kartverk vedrørende retting.

## **9 Vedlegg**

### **9.1 § 18 vedtak – innvilgelse**



REKOMMANDERT  
LILLEVIK ADVOKATFIRMA  
LILLEVIKGATA 1  
0022 LILLEVIK

Deres ref:

Vår ref: Statkart

Dato:

Sak/dok: 0022335/

15.10.2012

## **Grunnboken er rettet**

### **Saken gjelder gnr. 1 bnr. 196 i 001 Lillevik kommune**

Vi har i forbindelse med vår saksbehandling blitt oppmerksomme på at grunnboken er uriktig for eiendommen.

Statens kartverk Tinglysing har rettet grunnboken og registreringen av pantefrafall som ble tinglyst 01.10.2012 med dokumentnummer 807840 ved at også urådighet tinglyst 07.11.2011 med dokumentnummer 920022 er slettet for så vidt gjelder gnr. 1 bnr. 196 snr. 6 i Lillevik kommune.

En mer utfyllende forklaring følger nedenfor.

### **Fakta i saken**

Ved tinglysingen av pantefrafall 01.10.2012 med dokumentnummer 807840 ble panteretten i pantedokumentet tinglyst 07.11.2011 med dokumentnummer 920022 frafalt i gnr. 1 bnr. 196 snr. 1-19 i Lillevik kommune.

Samtidig ble urådigheten i samme pantedokument frafalt (slettet) i gnr. 1 bnr. 196 snr. 1-5 og 7-19.

### **Vår vurdering**

Vår tinglysningsgjenpart viser at urådigheten også skulle vært slettet i gnr. 1 bnr. 196 snr. 6 i Lillevik kommune.

Det foreligger dermed en tinglysningsfeil. Vi skal rette grunnboken når vi blir oppmerksomme på at den er uriktig, eller når det på annen måte er gjort feil. Dette følger av tinglysningsloven § 18.

### **Ankeadgang**

Dere og andre med rettslig interesse kan anke denne avgjørelsen til Borgarting lagmannsrett. Ankefristen er én måned fra den dagen dere fikk eller burde skaffet dere kjennskap til avgjørelsen, jf. tinglysningsloven §§ 10, 10a og 10b. Fikk dere melding om avgjørelsen i rekommandert brev, blir ankefristen regnet fra den datoen brevet ble sendt.

I anken må dere vise til hvilken avgjørelse det gjelder og begrunne hvilken endring dere ønsker. Anken sendere dere til oss. Etter at vi har behandlet anken, sender vi den videre til lagmannsretten som avgjør saken.

Hvis dere vil anke, er gebyret for behandlingen av anken seks ganger rettsgebyret, til sammen 5 160 kroner, jf. rettsgebyrloven § 23a. Betal gebyret til Statens kartverks konto XXXX XX XXXXX og merk innbetalingen med matrikkelnummer (knr. gnr. bnr. fnr. snr.). Gebyret må være betalt innen ankefristen. Manglende betaling kan føre til at anken blir avvist.

Kravet om forskuddsvis betaling gjelder ikke offentlige organer eller advokater med rett til etterskuddsvis betaling.

**Praktisk informasjon**

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 XX XX. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 14.00. Saksbehandler har telefon 32 11 XX XX.

Med hilsen

Statens kartverk Tinglysing

Didrik Kartverk  
registerfører

Bjarne Kartverk  
saksbehandler

Kopi: Lillevika AS, Lillevikskrenten 2, 0022 Lillevik

## 9.2 § 18 vedtak – innvilgelse 2



REKOMMANDERT  
LILLEVIK INNKREVINGSSENTRAL  
POSTBOKS 222  
0022 LILLEVIK

Deres ref:  
K. Kirkevold

Vår ref: Statkart  
Sak/dok: 6220955/

Dato:  
10.10.2012

### **Grunnboken er rettet**

#### **Saken gjelder gnr. 10 bnr. 633 i 001 Lillevik kommune**

Vi viser til henvendelse fra dere datert 03.10.2012 hvor dere ba oss rette grunnboken for eiendommen fordi vi ikke har slettet utlegg i henhold til det dokumentbeskrevne.

Statens kartverk Tinglysing har rettet grunnboken og registreringen av sletting utleggsforretning som ble tinglyst 25.09.2012 med dokumentnummer 789906 ved at utleggsforretning tinglyst 24.10.2011 med dokumentnummer 866987 er slettet.

Likeså er feilaktig registrert utleggsforretning tinglyst 25.09.2012 med dokumentnummer 789906 slettet.

En mer utfyllende forklaring følger nedenfor.

#### **Fakta i saken**

Ved tinglysingen av sletting av utleggsforretning 25.09.2012 med dokumentnummer 789906, ble utleggsforretning avholdt 24.10.2011 kl. 08.00 pålydende 816 668 kroner, heftet i gnr. 10 bnr. 633 i Lillevik kommune.

### **Vår vurdering**

Gjenpart av namsboken viser at namsmannen opphevet utlegget pålydende 816 668 kroner som ble tinglyst 24.10.2011 med dokumentnummer 866978, og at utlegget skulle slettes med hjemmel i tvangfullbyrdelsesloven § 7-27, jf. § 7-28.

Det foreligger dermed en tinglysingsfeil. Vi skal rette grunnboken når vi blir oppmerksomme på at den er uriktig, eller når det på annen måte er gjort feil. Dette følger av tinglysingsloven § 18.

### **Ankeadgang**

Dere og andre med rettslig interesse kan anke denne avgjørelsen til Borgarting lagmannsrett. Ankefristen er én måned fra den dagen dere fikk eller burde skaffet dere kjennskap til avgjørelsen, jf. tinglysingsloven §§ 10, 10a og 10b. Fikk dere melding om avgjørelsen i rekommandert brev, blir ankefristen regnet fra den datoen brevet ble sendt.

I anken må dere vise til hvilken avgjørelse det gjelder og begrunne hvilken endring dere ønsker. Anken sendere dere til oss. Etter at vi har behandlet anken, sender vi den videre til lagmannsretten som avgjør saken.

Hvis dere vil anke, er gebyret for behandlingen av anken seks ganger rettsgebyret, til sammen 5 160 kroner, jf. rettsgebyrloven § 23a. Betal gebyret til Statens kartverks konto XXXX XX XXXXX og merk innbetalingen med matrikelnummer (knr. gnr. bnr. fnr. snr.). Gebyret må være betalt innen ankefristen. Manglende betaling kan føre til at anken blir avvist.

Kravet om forskuddsvis betaling gjelder ikke offentlige organer eller advokater med rett til etterskuddsvis betaling.

### **Praktisk informasjon**

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 XX XX. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 14.00. Saksbehandler har telefon 32 11 XX XX.

Med hilsen

Statens kartverk Tinglysing

Anne Kartverk  
Registerfører e.f.

Bjarne Kartverk  
saksbehandler

Kopi: Kari og Ola Vold, Lillevikgata 1, 0022 Lillevik



### 9.3 §18 vedtak – avslag



REKOMMANDERT  
PEDER ÅS  
LILLEVIKVEIEN 1  
0022 LILLEVIK

Deres ref:  
Peder Ås

Vår ref: Statkart  
Sak/dok: 0011223/

Dato:  
06.06.10.2011

#### **Avslag på krav om retting av grunnboken**

##### **Saken gjelder gnr. 1 bnr. 1 i Lillevik kommune**

Vi viser til henvendelse fra dere 14.05.2011 hvor dere ba oss rette grunnboken ved å tilbakekalle tinglysingen og oppheve kravet om dokumentavgift. Dere anfører at bevitnelsen i skjøtets pkt. 3 ikke er foretatt i henhold til tinglysingsforskriften § 3.

Statens kartverk Tinglysing kan ikke etterkomme anmodningen.

En mer utfyllende forklaring følger nedenfor.

##### **Fakta i saken**

Ved tinglysing av skjøtet med dokumentnummer 1122334 ble ideell halvpart av eiendommen overdratt fra Ole Vold til Marte Kirkerud.

### **Vår vurdering**

Vår tinglysingsgjenpart viser at ideell halvpart av eiendommen ble overdratt som en gave fra Ole Vold til Marte Kirkerud. Påført avgiftsgrunnlag var 1 525 000 kroner for ideell halvpart.

Peder Vold og Hans Tastad har bevitnet selgers signatur. Ingen av vitnene faller inn under den nevnte krets, som ikke kan bevitne selgers underskrift, i forhold til den som erverver en rett i dokumentet. Marte Kirkerud erverver rett i dokumentet, og har ikke nært slektskap til vitnene. Bevitning av selgers signatur er følgelig forskriftsmessig, jf. tinglysingsforskriften § 3.

Vi skal rette grunnboken når vi blir oppmerksomme på at den er uriktig, eller når det på annen måte er gjort feil. Feilen må være klar og uomstridt. I tillegg må det være klart hvordan grunnboken skal rettes. Dette følger av tinglysingsloven § 18 og rettspraksis.

Etter at vi har gjennomgått saken, mener vi at det ikke er gjort noen tinglysingsfeil og at det derfor ikke er grunn til å rette grunnboken.

Hva gjelder deres krav om utsatt iverksettelse etter forvaltningsloven § 42 har finner Tinglysingsmyndighet ikke å gi klagen oppsettende virkning. Dette begrunnes med at Tingsingen i dette vedtak gir avslag på retting av grunnboken.

Deres klage om vedrørende dokumentavgiften blir oversendt til Toll-og avgiftdirektoratet for behandling, jf. vedlagte kopi av vårt oversendelsesbrev til direktoratet.

### **Ankeadgang**

Dere og andre med rettslig interesse kan anke denne avgjørelsen til Borgarting lagmannsrett. Ankefristen er én måned fra den dagen dere fikk eller burde skaffet dere kjennskap til avgjørelsen, jf. tinglysingsloven §§ 10, 10a og 10b. Fikk dere melding om avgjørelsen i rekommandert brev, blir ankefristen regnet fra den datoen brevet ble sendt.

I anken må dere vise til hvilken avgjørelse det gjelder og begrunne hvilken endring dere ønsker. Anken sendere dere til oss. Etter at vi har behandlet anken, sender vi den videre til lagmannsretten som avgjør saken.

Hvis dere vil anke, er gebyret for behandlingen av anken seks ganger rettsgebyret, til sammen 5 160 kroner, jf. rettsgebyrloven § 23a. Betal gebyret til Statens kartverks konto XXXX XX XXXXX og merk innbetalingen med matrikkelnummer (knr. gnr. bnr. fnr. snr.). Gebyret må være betalt innen ankefristen. Manglende betaling kan føre til at anken blir avvist.

Kravet om forskuddsvis betaling gjelder ikke offentlige organer eller advokater med rett til etterskuddsvis betaling.

### **Praktisk informasjon**

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 XX XX. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 14.00. Saksbehandler har telefon 32 11 XX XX.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

Carine Kartverk  
Registerfører e.f.

Bjarne Kartverk  
saksbehandler

Kopi: Ole Vold og Marte Kirkerud, Lillevikåsen 1, 0022 Lillevik

#### **9.4 Grunnboksutskrifter der det fremkommer at grunnboken er rettet**



Kommunenr: 001 LILLEVIK  
Gnr: 1 Bnr: 196 Snr: 6

Registrert til og med:  
Utskriftsdato:

15.04.2013  
17.04.2013

ORG.NR: 937895321  
Rettet i hht. tgl. § 18, jf vedtak av 25.06.2010 v/HT e.f.

819369 03/10/2012 \*\* PANTEFRAFALL  
GJELDER DENNE MATRIKKELENHET M.FL.

211270 26/04/2006 **PANTEDOKUMENT**  
BELØP: NOK 100.000.000  
PANTHAVER: SPAREBANK 1 SR-BANK ASA  
ORG.NR: 937895321  
OVERFØRT FRA: KNR:1124 GNR:1 BNR:196  
GJELDER DENNE MATRIKKELENHET M.FL.

819441 03/10/2012 \*\* PANTEFRAFALL  
GJELDER DENNE MATRIKKELENHET M.FL.

920022 07/11/2011 **PANTEDOKUMENT**  
BELØP: NOK 250.000.000  
PANTHAVER: LILLEVIKA AS  
ORG.NR: 900000000  
OVERFØRT FRA: KNR:1124 GNR:1 BNR:196  
GJELDER DENNE MATRIKKELENHET M.FL.

807840 01/10/2012 \*\* PANTEFRAFALL  
GJELDER DENNE MATRIKKELENHET M.FL.

920022 07/11/2011 **URÅDIGHET**  
RETTIGH.HAVER: LILLEVIKA AS  
ORG.NR: 900000000  
Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra  
rettighetshaver  
OVERFØRT FRA: KNR:1124 GNR:1 BNR:196  
GJELDER DENNE MATRIKKELENHET M.FL.

807840 01/10/2012 \*\* PANTEFRAFALL  
Rettet etter tingl. § 18, jf vedtak av 15.10.2012. EN.

847989 11/10/2012 **PANTEDOKUMENT**  
STATUS: HISTORISK  
BELØP: NOK 2.500.000  
PANTHAVER: SPAREBANK 1 SR-BANK ASA  
ORG.NR: 937895321

967847 15/11/2012 \*\* SLETTING

912757 31/10/2012 **PANTEDOKUMENT**  
STATUS: HISTORISK  
BELØP: NOK 2.930.000  
PANTHAVER: EIENDOMSMEGLER 1 SR-EIENDOM AS  
ORG.NR: 958427700  
Uomsettelig

986521 21/11/2012 \*\* SLETTING

912757 31/10/2012 **URÅDIGHET**  
STATUS: HISTORISK  
RETTIGH.HAVER: EIENDOMSMEGLER 1 SR-EIENDOM AS  
ORG.NR: 958427700  
Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra  
rettighetshaver

986521 21/11/2012 \*\* SLETTING

## **SERVITUTTER**

**Intern historisk utskrift fra Grunnboken**

Utskrift fra Statens kartverk

Kommunenr: 001 LILLEVIK

Gnr: 10 Bnr: 633

Registrert til og med:

Utskriftsdato:

15.04.2013

17.04.2013

INTERN UTSKRIFT HISTORISK GRUNNBOK

**HJEMMELSOPPLYSNINGER****Hjemmelshavere**

301103	16/10/1952	<b>HJEMMEL TIL GRUNN</b> VEDERLAG: 0 KJØPER: ÅS PEDER F.NR: 210420	
273995	19/04/2010	<b>HJEMMEL TIL GRUNN</b> VEDERLAG: 0 SELGER: ÅS PEDER F.NR: 210420 KJØPER: KIRKERUD MARTE F.NR: 240987 KJØPER: HOLM LARS F.NR: 140484 KJØPER: VOLD OLE F.NR: 230452	IDEELL: 1/4 IDEELL: 1/4 IDEELL: 1/2
404346	04/06/2010	<b>HJEMMEL TIL GRUNN</b> VEDERLAG: 0 SELGER: KIRKERUD MARTE F.NR: 240987 SELGER: HOLM LARS F.NR: 140484 KJØPER: VOLD MARTE F.NR: 060379	IDEELL: 1/4 IDEELL: 1/4 IDEELL: 1/2
487323	01/07/2010	<b>HJEMMEL TIL GRUNN</b> VEDERLAG: 0 SELGER: VOLD OLE F.NR: 230452 SELGER: VOLD MARTE F.NR: 060379 KJØPER: VOLD MARTE F.NR: 060379	IDEELL: 1/2 IDEELL: 1/2

**Påtegning til hjemmelsdokumenter**

362677	09/05/2012	** TVANGSSALG BESLUTTET STATUS: HISTORISK VOLD MARTE F.NR: 060379 Sak nr: 12-032638TVA-HAUG
807337	01/10/2012	** SLETTING GJELDER TVANGSSALG BESLUTTET 362677 / 2012
565343	11/07/2012	** TVANGSSALG BESLUTTET STATUS: HISTORISK VOLD MARTE F.NR: 060379 Saksnr. 12-054812TVA-HAUG

Kommunenr: 001 LILLEVIK  
Gnr: 10 Bnr: 633

Registrert til og med:  
Utskriftsdato:

15.04.2013  
17.04.2013

602295 24/07/2012 \*\* SLETTING  
GJELDER TVANGSSALG BESLUTTET 565343 / 2012

#### **PENGEHEFTELSE**

4250 01/11/1989 **OBLIGASJON**  
STATUS: HISTORISK  
BELØP: NOK 75.000  
PANTHAVER: DEN NORSKE BANK AS  
LØPENR: 1855281

515 03/02/1997 \*\* SLETTING

2895 11/06/1997 **OBLIGASJON**  
STATUS: HISTORISK  
BELØP: NOK 300.000  
PANTHAVER: HANDELSBANKEN  
LØPENR: 1856794

423433 26/05/2008 \*\* SLETTING

717 09/02/2001 **OBLIGASJON**  
STATUS: HISTORISK  
BELØP: NOK 102.000  
PANTHAVER: DNB BANK ASA  
ORG.NR: 984851006

270584 17/04/2009 \*\* SLETTING

866978 24/10/2011 **UTLEGGSFORRETNING**  
STATUS: HISTORISK  
AVHOLDT: 24/10/2011, KL. 08:00  
BELØP: NOK 816.668  
SAKSØKER: STATENS LÅNEKASSE FOR UTDANNING  
ORG.NR: 960885406  
PROSESSFULLM.: STATENS INNKREVINGSSENTRAL  
ORG.NR: 971648198  
SAKSØKT: VOLD MARTE  
F.NR: 060379

842951 10/10/2012 \*\* SLETTING  
Rettet jf tgl § 18 i mha vedtak av 10.10.2012 v/BRN e.f.

789906 25/09/2012 **UTLEGGSFORRETNING**  
STATUS: HISTORISK  
AVHOLDT: 24/02/2011, KL. 08:00  
BELØP: NOK 816.668  
SAKSØKER: STATENS LÅNEKASSE FOR UTDANNING  
ORG.NR: 960885406  
SAKSØKT: VOLD MARTE  
F.NR: 060379

842951 10/10/2012 \*\* SLETTING  
Rettet jf tgl § 18 i mha vedtak av 10.10.2012 v/BRN e.f.

#### **SERVITUTTER**

Ingen servitutter registrert

#### **GRUNNDATA**

Intern historisk utskrift fra Grunnboken

Side 2 av 3



