



NORGES HØYESTERETT

Den 7. desember 2005 avsa Høyesterett kjennelse i

HR-2005-01918-A, (sak nr. 2005/959), sivil sak, kjæremål,

Knut Nicolay Bjørgo

(advokat Svein-Erik Sveen – til prøve)

mot

Staten v/Justisdepartementt

(Regjeringsadvokaten
v/advokat Erlend Haaskjold)

S T E M M E G I V N I N G :

- (1) Dommer **Gussgard**: Saken gjelder kjæremål over tinglysningsnektelse.
- (2) Den 5. mars 1965 ble det inngått festekontrakt vedrørende feste nr. 306 under gnr. 94 bnr. 1 i Vestre Slidre mellom Direktoratet for statens skoger og Nicolay Berg. Festeieendommen, som var et punkt feste med en hytte, lå i statsallmenning. Kontrakten avløste en tidligere kontrakt av 22. november 1941. I 1985 ble festeretten og hytta overført fra Nicolay Bergs enkes uskiftebo til Bernt Marius og Nicolay Gerhard Berg. Nicolay Gerhard Berg overtok eiendommen alene i juli 1999.
- (3) Den 15. november 2004 ble det tinglyst et registreringsbrev for festegrunnen i medhold av delingsloven § 4-2 ledd første ledd etter begjæring fra Statskog SF, som statsallmenningen nå hørte inn under.
- (4) Den 2. desember 2004 utstedte Nicolay Gerhard Berg skjøte til Knut Nicolay Bjørgo på hytta, og skjøtet ble sendt til tinglysing sammen med festekontrakten med påtegning om overføring til Bjørgo. Statskog SF hadde undertegnet dokumentene der det var avsatt plass til bortfesters underskrift. Ved brev av 30. desember 2004 underrettet Valdres tingrett om at tinglysing av dokumentene forutsatte tinglysing av den første festekontrakten fra 1941 og hjemmelserklæringer med hjemmelsovergang for de overføringene som var skjedd opp gjennom årene, likeledes tinglysing av de skjøtene som var utstedt. Tinglysningsgebyr og dokumentavgift ville påløpe på vanlig måte.

(5) Bjørgo fulgte ikke opp dette. Ved brev av 9. mars 2005 underrettet tingretten om at begjæringen om tinglysning ikke kunne tas til følge. Avgjørelsen ble begrunnet slik:

”1. Hensynet til å gjennomføre en oversiktlig og grei grunnboksføring, herunder en sammenhengende hjemmelsrekke, forutsetter at overføring av grunnbokshjemmel fra opprinnelig fester frem til nåværende kjøper blir tinglyst.

2. Det er et vilkår for tinglysning av festekontrakt på bebygget grunn at det samtidig tinglyses skjøte på bebyggelsen, dersom det ikke er festeren selv som har oppført bygningen. Dette gjelder i denne saken skjøte på bebyggelse fra personer i levende live, der hjemmel ikke blir overdratt i henhold til skifteattest/uskifteattest.”

(6) Bjørgo påkjærte avgjørelsen. Eidsivating lagmannsrett avsa kjennelse 29. april 2005 med slik slutning:

”Tingrettens avgjørelse stadfestes.”

(7) Bjørgo påkjærte lagmannsrettens rettsanvendelse og saksbehandling. Høyesteretts kjæremålsutvalg besluttet at kjæremålet i sin helhet skulle avgjøres av Høyesterett etter reglene i lov 25. juni 1926 nr. 2 § 6 annet ledd, og justitarius besluttet i medhold av samme bestemmelse at partsforhandling skulle finne sted etter reglene for ankesaker.

(8) Den kjærende part – *Knut Nicolay Bjørgo* – har sammenfatningsvis anført:

(9) Det foreligger en sammenhengende rekke av utinglyste skjøter på bebyggelsen og overføringer av festeretten med samtykke av grunneier. Ved første gangs tinglysning, som her, kan det ikke være riktig at kjøperen skal måtte sørge for tinglysning av alle tidligere rettsoverganger og betale gebyr og dokumentavgift. Det gjelder ingen tinglysningsplikt, og det er ingen hjemmel for tingrettens krav. Kravet er også høyst urimelig. Hjemmelsrekkefølgen kan dokumenteres gjennom festekontrakten og påtegningene på denne.

(10) Statskog SF har undertegnet både på skjøtet og på overføring av festeretten. Påtegningene må forstås som samtykke etter tinglysningsloven § 13 første ledd.

(11) At Statskog SF inngår ny festekontrakt med Bjørgo er ikke tilfredsstillende, fordi dette ville medføre endringer i festeforholdet som følge av lovgivningen om festeforhold i tiden etter inngåelsen av den første festekontrakten.

(12) Subsidiært anføres at det er en feil ved saksbehandlingen at lagmannsretten ikke har behandlet anførselen om rettsvernshevd. Det var helt fra start domstolenes plikt å vurdere kravet om tinglysning også ut fra tinglysningsloven §§ 21 annet ledd og 38 a, selv om § 38 a ikke eksplisitt var påberopt.

(13) Knut Nicolay Bjørgo har nedlagt slik påstand:

”1. Den transporterte punktfestekontrakt av 1.1.1965 fra grunnbokshjemmelshaver Statskog SF tilhørende Nicolay Gerhard Berg som fester tinglyses som førstegangstinglysning.

2. **Skjøte av 2.12.2004 tinglyses fra Nicolay Gerhard Berg til Knut Nicolay Bjørgo med overdragelse av festeretten med samtykke fra Statskog SF til Knut Nicolay Bjørgo blir å tinglyse.**

Subsidiært:

3. **Knut Nicolay Bjørgo kjennes berettiget til å få saken ordnet gjennom tinglysningslovens §§ 21 2 ledd if. og/eller 38a.**
4. **Den kjærende part tilkjennes saksomkostninger for alle retter med tillegg av 9 % forsinkelsesrente fra 14 dager etter forkynnelse.”**

- (14) Kjæremålsmotparten – *Staten v/Justisdepartementet* – har sammenfatningsvis anført:
- (15) Lagmannsrettens avgjørelse er riktig. Når Nicolay Gerhard Berg ikke er utpekt som eier eller fester i grunnboken, følger det av tinglysingsloven § 14 og lovens system at det var korrekt å nekte tinglysing. At bare den som har grunnbokshjemmel til en eiendom eller til en rettighet knyttet til denne, kan disponere slik at en annen overtar grunnbokshjemmelen, er nødvendig for å sikre grunnbokens troverdighet.
- (16) Det er flere alternative fremgangsmåter som kan gi Bjørgo grunnbokshjemmel uten tinglysing av de tidligere rettsoverganger.
- (17) Det var ingen feil at lagmannsretten la til grunn at tinglysingsloven § 38 a ikke var påberopt.
- (18) Staten v/Justisdepartementet har nedlagt slik påstand:
- ”1. **Kjæremålet forkastes.**
2. **Staten v/Justisdepartementet tilkjennes saksomkostninger for Høyesterett med tillegg av lovens rente fra forfall til betaling skjer.”**
- (19) *Jeg er kommet til at kjæremålet må forkastes.*
- (20) Jeg nevner først at kjæremålet er et videre kjæremål, slik at kjæremålsutvalgets, og dermed også Høyesteretts, kompetanse i saken er begrenset til å gjelde lagmannsrettens saksbehandling og lovtolking, jf. tvistemålsloven § 404 første ledd.
- (21) Lagmannsretten har sluttet seg til tingrettens avgjørelse om at hjemmelsrekkefølgen må bringes i orden før skjøtet og overføringen av festekontrakten kan tinglyses. Jeg kan ikke se at lagmannsrettens lovtolking er uriktig.
- (22) Som påpekt av den kjærende part, er det ikke et krav etter loven at erverv av fast eiendom eller en rettighet knyttet til denne, skal tinglyses. Den opprinnelige festekontrakten til feste nr. 306 under gnr. 94 bnr. 1 i Vestre Slidre ble ikke tinglyst. Siden ble den sammen med hytta overført flere ganger, men heller ikke de nye rettsstiftelsene ble tinglyst. Festeretten og eiendomsretten til hytta har ikke hatt det rettsvern som tinglysing av ervervet ville gitt.
- (23) Etter tinglysingsloven § 14 første ledd er det den grunnboken utpeker som eier, som har grunnbokshjemmel, og etter tredje ledd gjelder dette tilsvarende for andre rettigheter. Vår sak gjelder en eiendom i statsallmenning, og så vidt jeg forstår, er det Statskog SF som

har grunnbokshjemmel til den eiendommen som omfatter feste nr. 306. Etter § 13 første ledd kan et dokument som gir uttrykk for en rettshandel, ikke anmerkes i grunnboken ”uten at utstederen har grunnbokshjemmel eller samtykke av hjemmelsinnehaveren”. Nicolay Gerhard Berg har ikke grunnbokshjemmel, og det var klart korrekt å nekte tinglysning av skjøtet og overføringen av festeretten, slik saken forelå for tingretten. At Statskog SF har undertegnet på disse dokumentene, kan ikke forstås som et samtykke i egenskap av å være hjemmelsinnehaver.

- (24) I sin prosedyre har staten pekt på alternative løsninger for tinglysning av dokumentene uten tinglysning av hjemmelsrekkefølgen – og dermed uten de omkostningene som slik tinglysning ville medføre. En mulighet er at Statskog SF inngår en festeavtale direkte med Bjørgo. En annen mulighet er at Statskog SF samtykker i at festekontrakten og skjøtet anmerkes i grunnboken, jf. tinglysningsloven § 13. En tredje mulighet gir tinglysningsloven § 38 a, og denne bestemmelsen synes særlig velegnet i denne saken.
- (25) Den kjærende part har subsidiært anført at det var en feil ved lagmannsrettens saksbehandling at retten ikke vurderte § 38 a. Lagmannsretten la til grunn at det ikke var reist spørsmål om § 38 a kunne anvendes, og gikk derfor ikke nærmere inn på denne.
- (26) Jeg kan ikke se at det foreligger noen saksbehandlingsfeil. I kjæremålet var § 38 a ikke omtalt. Subsidiært var det anført at det bare var skjøtet som trengte tinglysning, idet festekontrakten hadde ”rettsvernshemd”. Dette må forstås som en henvisning til lovens § 21 andre ledd, men denne bestemmelsen gir ikke grunnbokshjemmel. Under prosedyren ble det forklart at meningen også var å vise til § 38 a, men dette fremgikk etter min mening ikke på en slik måte at det ga foranledning til å gå inn på bestemmelsen.
- (27) I § 38 a gis det anvisning på en særskilt behandlingsprosedyre, der utgangspunktet er at ”den som utøver eierrådigheten”, erklærer å være eier, og sannsynliggjør at han, alene eller sammen med en hjemmelsmann, har vært eier i minst 20 år. Finner registerføreren at disse vilkår er til stede, skal det kunngjøres en oppfordring til mulige eiere om å melde seg innen en fastsatt frist. Melder ingen seg, vil det bli anmerket i grunnboken at grunnbokshjemmelen er i orden. Det følger av dette at en slik sak må reises for tingretten, noe som ikke var gjort her. Noen plikt til å ta saken under behandling etter § 38 a av eget tiltak hadde tingretten ikke.
- (28) Staten har krevd saksomkostninger for Høyesterett. Det kan spørres om den kjærende part fikk den veiledning han burde fått, et forhold som kan ha betydning for omkostningsspørsmålet. Når Bjørgo var representert ved advokat, måtte tingretten i utgangspunktet kunne gå ut fra at advokaten var oppmerksom på de alternative løsninger for å få dokumentene tinglyst. Kjæremålet til lagmannsretten kunne skape tvil om dette, og etter min mening burde tingretten ha gjort noe for å få saken inn i et riktig spor, ikke bare nektet tinglysning. Heller ikke lagmannsrettens kjennelse er særlig opplysende, men § 38 a nevnes, og Bjørgos advokat burde da, ut fra de avgjørelsene som forelå, håndtert saken på en måte som ikke medførte de omkostningene som er påløpt for Høyesterett. Jeg finner derfor at staten må tilkjennes saksomkostninger. Kravet er kr 36 000 med forsinkelsesrenter, og tas til følge.

(29) Jeg stemmer for denne

K J E N N E L S E:

1. Kjæremålet forkastes.
2. I saksomkostninger for Høyesterett betaler Knut Nicolay Bjørge til staten v/Justisdepartementet 36 000 – trettisekstusen – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne kjennelse med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra utløpet av oppfyllelsesfristen til betaling skjer.

(30) Dommer **Stang Lund:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.

(31) Dommer **Øie:** Likeså.

(32) Dommer **Stabel:** Likeså.

(33) Dommer **Aasland:** Likeså.

(34) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

K J E N N E L S E :

1. Kjæremålet forkastes.
2. I saksomkostninger for Høyesterett betaler Knut Nicolay Bjørge til staten v/Justisdepartementet 36 000 – trettisekstusen – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne kjennelse med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra utløpet av oppfyllelsesfristen til betaling skjer.

Riktig utskrift bekreftes: