



# NORGES HØYESTERETT

Den 10. juli 2014 ble det av Høyesteretts ankeutvalg bestående av dommerne Skoghøy, Bårdsen og Bergsjø i

**HR-2014-01465-U, (sak nr. 2014/1222), sivil sak, anke over kjennelse:**

A

mot

B

C

avsagt slik

## K J E N N E L S E :

- (1) Anken gjelder spørsmål om retting av grunnboken for fast eiendom etter tinglysingsloven § 18 første ledd.
- (2) Ektefellene C og A har siden 1989 bodd i en enebolig på en landbrukseiendom i X kommune. Landbrukseiendommen består av gnr. -- bnr. --, --, --, -- og -- i X kommune. Eiendommen var opprinnelig eid av Cs far, men i 2005 ervervet C alene grunnbokshjemmelen til eiendommen.
- (3) I forbindelse med et samlivsbrudd i 2011 flyttet C ut av boligen. I juni 2014 søkte ektefellene om separasjon.
- (4) Ved skjøte tinglyst 16. januar 2013 ble grunnbokshjemmelen til eiendommen overført fra C til ekteparets eldste sønn B, samtidig som det ble tinglyst en borett for Cs foreldre. Det fremgikk av skjøtet at avhenderen var gift, men at det ikke dreide seg om ektefellenes felles bolig, og at det derfor ikke var nødvendig med samtykke fra ektefellen.
- (5) Den 13. februar 2013 inngav A klage over tinglysningen. Hun krevde hjemmelsovergangen omgjort under henvisning til at hun ikke hadde samtykket i overdragelsen.
- (6) Statens kartverk traff 27. mars 2013 vedtak om å nekte retting etter tinglysingsloven § 18 første ledd. Kartverket viste til at det ikke hadde foranledning til å overprøve de opplysningene som fremgikk av skjøtet med hensyn til om det gjaldt ektefellenes felles bolig.
- (7) A anket kartverkets avgjørelse til Borgarting lagmannsrett. I tilsvaret ga C uttrykk for et ønske

om å reversere tinglysingen. Kartverket orienterte deretter partene om mulighetene for en frivillig tilbakeskjøting, noe som ville utløse tinglysingsgebyr og dokumentavgift. Frivillig tilbakeskjøting fant ikke sted, og kartverket oversendte etter dette ankesaken til lagmannsretten.

- (8) I anken til lagmannsretten var Statens kartverk oppgitt som motpart. Under henvisning til at kartverket ikke er motpart i sak om retting av grunnboken, strøk lagmannsretten kartverket som motpart og førte i stedet opp B og C som motparter.
- (9) Borgarting lagmannsrett traff 31. mars 2014 kjennelse med slik slutning:
- "Anken forkastes."**
- (10) Lagmannsretten kom i likhet med kartverket til at det ikke forelå noen feil som kunne rettes etter tinglysingsloven § 18 første ledd.
- (11) A har anket til Høyesterett. Anken gjelder saksbehandlingen og tolkingen av tinglysingsloven § 13 femte ledd sammenholdt med § 7 fjerde ledd og § 18.
- (12) Som grunnlag for saksbehandlingsanken har den ankende part anført at det er Statens kartverk som har kompetanse til å rette grunnboken, og at det derfor er kartverket som må behandles som motpart, og ikke B og C.
- (13) Når det gjelder realiteten, har den ankende part anført at det ville ha vært en enkel sak for kartverket å undersøke hvem som i folkeregisteret var oppført med bopelsadresse på den overdratte eiendom. Hvis kartverket hadde gjort det, ville det ha fremgått at blant andre den ankende part bodde på eiendommen. Så lenge hennes skriftlige samtykke til overdragelsen ikke forelå, skulle kjøpet ha vært nektet tinglyst, jf. tinglysingsloven § 13 femte ledd sammenholdt med § 7 fjerde ledd og ekteskapsloven § 32. Hjemmelsoverføringen fra C til B må derfor omgjøres, jf. tinglysingsloven § 18.
- (14) A har nedlagt slik påstand:
- "Hjemmelsovergang overdratt 16.01.2013 fra C til B for eiendommen gnr. -- bnr. --, --, --, -- og -- i X kommune omgjøres."**
- (15) Anken er forkynt for C og B, men de har ikke inngitt anketilsvar.
- (16) *Høyesteretts ankeutvalg* bemerker:
- (17) Anken er en videre anke over kjennelse av lagmannsretten hvor utvalgets kompetanse er begrenset til å prøve lagmannsrettens saksbehandling og generelle lovtolking, jf. tvisteloven § 30-6 bokstav b og c.
- (18) Ankeutvalget finner det klart at anken over saksbehandlingen ikke kan føre frem. Etter tvisteloven § 29-8 skal den som vil bli berørt av en endring av den påankede avgjørelse, gjøres til motpart ved anke. Den instans som har truffet den angrepne avgjørelse, har ikke partsstatus. Anken over saksbehandlingen må etter dette forkastes.
- (19) Derimot er ankeutvalget kommet til at anken over lagmannsrettens lovtolking må tas til følge.

- (20) Etter ekteskapsloven § 32 kan eiendom som benyttes til felles bolig, ikke overdras uten den annen ektefelles skriftlig samtykke. Ved separasjon eller skilsmisse består denne rådighetsbegrensningen inntil det er avgjort hva som skal skje med eiendommen i oppgjøret mellom ektefellene, se § 34. Det er etter dette på det rene at C ikke kunne overdra den aktuelle landbrukseieendom uten skriftlig samtykke fra A.
- (21) Det følger av tinglysningsloven § 13 femte ledd at dokumenter vedrørende rettshandler som krever samtykke etter ekteskapsloven, bare kan tinglyses når samtykke foreligger. Dersom Statens kartverk hadde vært kjent med at eiendommen var felles bolig, skulle skjøtet til B således ha vært nektet tinglysing. Under henvisning til lovforarbeider og juridisk teori har imidlertid lagmannsretten lagt til grunn at kartverket på dette punkt ikke har noen annen kontrollplikt enn å undersøke hva overdrageren har opplyst om eiendommen i skjøtet. Hvis overdrageren har opplyst at eiendommen ikke blir benyttet som felles bolig, og kartverket ikke har kunnskap som skulle tilsi at skjøtet er feil utfylt, har kartverket etter lagmannsrettens oppfatning oppfylt sin kontrollplikt.
- (22) Ankeutvalget finner ikke grunn til å ta stilling til hvorvidt kartverket ved tinglysing av dokumenter vedrørende rettshandler som krever samtykke fra ektefellen, har plikt til å undersøke om opplysningene i dokumentet stemmer med det som er registrert i folkeregisteret. Etter ankeutvalgets oppfatning har kartverket og lagmannsretten forstått tinglysingsfeilbegrepet i tinglysningsloven § 18 første ledd uriktig.
- (23) Det følger av tinglysningsloven § 18 første ledd første punktum at registerføreren dersom han blir oppmerksom på at en innføring i grunnboken er uriktig, eller "at det på annen måte er gjort feil", har plikt til å rette feilen. Alternativet "at det på annen måte er gjort feil", dekker ikke bare rene tinglysingsfeil, men også tilfeller hvor dokumentet er ugyldig, og innføringen ikke skyldes tinglysingsfeil, men registerførerens manglende eller uriktige opplysninger om dokumentets tilblivelse, se Borgar Høgetveit Berg og Stein Bråthen-Otterbech, Tinglysing, 2009, side 218. Det er ikke noe vilkår for rettingsplikt at registerføreren kan klandres for at det er begått feil.
- (24) I dette tilfellet kunne C ikke uten ektefellens samtykke overdra eiendommen. Selv om Statens kartverk ikke var klar over dette da tinglysingen fant sted, har kartverket etter ankeutvalgets oppfatning plikt til å foreta retting etter § 18 første ledd når det blir gjort oppmerksom på forholdet.
- (25) Lagmannsrettens kjennelse bygger etter dette på en uriktig tolking av tinglysningsloven § 18 første ledd. Den samme feil rammer kartverkets vedtak om å nekte retting. Lagmannsrettens kjennelse og kartverkets vedtak må etter dette oppheves, jf. tvisteloven § 30-15.
- (26) Kjennelsen er enstemmig.

SLUTNING :

Lagmannsrettens kjennelse og kartverkets vedtak oppheves.

Arnfinn Bårdsen  
(sign.)

Jens Edvin A. Skoghøy  
(sign.)

Per Erik Bergsjø  
(sign.)

Riktig utskrift: