

TINGLYSING – HVORDAN SIKRE RETTIGHETER FOR ETTERTIDEN

1. Tinglygingsmyndighetens (TM) mandat ved kontroll av dokumenter

1.1 Formalkontroll

- TM skal være nøye med sin formalkontroll, så som
 - * hvem som underskriver dokumenter
 - * hvem som må samtykke
 - * lesbar tekst i dokumenter som begjæres tinglyst
- Legitimasjonsregler gjelder i betydelig grad, som f.eks ved spørsmål om hvem som kan opptre pva et selskap, forening, sameie.
- Kravet til hjemmelshaverens underskrift / skriftlige samtykke gjelder ved tinglysing som klart utgangspunkt kun ved dokument som gir uttrykk for rettshandel = frivillig disposisjon. Jf tgl § 13 (1)
- Merk: MDs veileder til matr.forskriften § 8 gjør her et unntak vedr kommunal ”Melding til tinglysing”.
Hjemmelskontroll på tgl.tidspunktet!

1.2 Materiell (= innholdsmessig) kontroll

- ”Fiske med grovmasket garn”
Tingsrett sjetten utgave side 508-509
Kommentar til tinglysingsloven side 90-92
Diverse rettspraksis, f.eks HR-2004-960:
(23)
*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.

- Den norske tinglysingsordning
Rask og billig ordning
Ingen notarordning i Norge
Tvister tar man for domstolene, i ettertid.
- Dette gjelder også ved tinglysing av dokumenter som omhandler servitutter!
- Kommentar til tinglysingsloven side 219, jf HR-1993-44:
Ingen alminnelig regel om at en avtale med lovstridig innhold er uten virkning mellom partene.
- TMs eventuelle skjønnsutøvelse i enkeltsaker er ikke (nødvendigvis) uttrykk for noen endring av praksis.
- Med én landsdekkende tgl.myndighet, vil Statens kartverk kunne oppnå stor kunnskap om konkrete fagfelt, som f.eks matrikkelloven. Det vil da forholdsvis lett kunne avklares hva som måtte være ”åpenbart urettmessig”.

2. Stedfesting av servitutter

2.1 Krav om stedfesting avhenger av stiftelsesgrunnlaget

- Tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd
”Rettigheter og heftelser som er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal stedfestes. Stedfesting kan skje ved tekstlig beskrivelse eller ved anmerkning på tegning eller kart.
Stedfesting kan ikke skje ved henvisning til opplysninger utenfor dokumentene som leveres til tinglysing. For øvrig kommer matrikkellovas bestemmelser til anvendelse.”
- LB-2007-161436
Dersom det av stiftelsesgrunnlaget ikke fremgår at en servitutt knytter seg til en fysisk del av en eiendom, kan det ikke stilles opp noe krav til stedfesting.
TM skal altså ikke presse frem en stedfesting når rekvirenten ikke legger opp til slik stedfesting, så lenge dokumentet som begjæres tinglyst, er tilstrekkelig klart.
- Eksempel I: Kommunalt krav om tinglysing av veiadkomst over naboeiendom.

- Eksempel II: Aspmyra
- Eksempel III: Aspmyra

2.2 Fremtidens behov for tinglysning av stedfestede servitutter

- Matrikkelen er ment å være et register over faktiske rettigheter.
- Det er alltid et spørsmål om hva som ligger innenfor rammene for hva som kan tinglyses, jf tgl § 12. Dersom TM forut for innføring av matrikkelen var i tvil om noe kunne tinglyses, så man gjerne på behovet for å oppnå notoritet og publisitet, og tinglyste kanskje basert på dette.

Med innføring av matrikkelen har man fått et register for faktiske opplysninger, utover hva GAB representerte. Dette kan medføre at TM blir mer restriktiv med å fylle opp grunnboken med faktiske opplysninger, der man er usikker på om man forholder seg til en rettsstiftelse som ligger innenfor rammene for hva som kan tinglyses, jf tgl § 12. Publisitet og notoritet vil kunne oppnås ved registrering i matrikkelen.

3. **Kontroll av servitutter opp mot matrikkelloven § 12**

3.1 Matrikkelloven § 12 og matr.forskriften § 30

- Man kan ikke etablere eksklusiv bruksrett til et areal for en lenger tid enn 10 år, uten oppmåling og etablering av et festenummer (matrikkelenhetstype: festegrunn)! Unntak finnes.
- Vil en positiv servitutt (partiell bruksrett) kunne betraktes som en eksklusiv bruksrett og således utløse matrikuleringsplikt? Ja

3.2 Eksklusiv bruk til del av bygning

- Matrikkelloven kommer ikke til anvendelse ved eksklusiv bruksrett til arealer i et bygg, uten at hele bygget omfattes.
- Eksempel: Grand hotell, Oslo
- TM vil kunne tenkes avvise et dokument om bruksrett ut fra den tanke at det egentlig er eiendomsrett eller

(privatrettslig) festerett som overdras.

LH-2006-164893 *Parkeringsplasser i Bodø*

4. Personlig servitutt eller realservitutt

4.1 Formulering av dokument

- TM kan / skal sette krav til klarhet i dokumentet som begjæres tinglyst mht om rettigheten er personlig, eller skal ligge til en eiendom.
- Hvis rettigheten skal ligge til en eiendom, bør det klart fremgå i viss interesse koblingen til eiendommen blir gjort. Kobling til herskende eiendom vil kunne gjøres etter f.eks kommunalt krav etter pbl. Kommunen bør da besørge inntatt en klausul om at heftelsen ikke kan fjernes eller endres uten etter kommunalt samtykke. Dersom slik klausul mangler, kan dokumentet tenkes uklart og vil kunne bli avvist av TM.

4.2 Eksempler

- 4.2.1 Den til enhver tid eier og beboere av gnr I, bnr 2 gis rett til gangadkomst over gnr I, bnr I, så lenge undertegnede er eier. ☺
- 4.2.2 Trond Heim, fødselsnr 050194 12345, som er eier av gnr I, bnr 2, gis rett til kjøreadkomst m/personbil over gnr I, bnr I.
- 4.2.3 Trond Heim, fødselsnr 060194 12345, gis rett til gangadkomst over gnr I, bnr 2. Retten er personlig.
- 4.2.4 Trond Heim AS, org.nr 987 654 321, gis rett til kjøreadkomst over gnr I, bnr 2. Rettigheten kan transporteres.
- 4.2.5 Den til enhver tid eier av gnr I, bnr 2 gis årlig rett til å plukke 50 kilo epler på gnr I, bnr I. Retten er betinget av at eplene er til eget forbruk, og at det betales årlig kr 100,-.

- 4.2.6 Den til enhver tid eier av gnr 1, bnr 2 har rett til å vaske sin personbil i garasjeanlegget på gnr 1, bnr 1. Denne disposisjon kan tinglyses.
- 4.2.7 Samtlige kursdeltakere på Tekna / NTNUs årlige "Kursdager" gis rett til parkering på gnr 1, bnr 2. Denne rettighet kan ikke tinglyses.
- 4.2.8 Domsslutning:
Eieren av gnr 1, bnr 1, plikter å utstede et dokument som gir Trond Heim og senere eiere / festere av gnr 1, bnr 2 en eksklusiv og varig parkeringsrett på spesifikt areal på gnr 1, bnr 1.
- 4.2.9 Domsslutning:
Trond Heim og senere eiere av gnr 1, bnr 2 har en evigvarende parkeringsrett til følgende spesifikke areal på gnr 1, bnr 1:

5. Personlig servitutt: Overførbar eller ikke-overførbar

- 5.1 Utgangspunktet: En servitutt kan overføres!
- Tingsrett, sjettede utgave side 217
 - Stiftelsesgrunnlaget må fortolkes.
 - Ved stiftelse av servitutter, bør / må man søke i klartekst å få frem om rettigheten er personlig eller om den er upersonlig. Uklarhet mht omsettelighet kan medføre at dokumentet ikke kan tinglyses.
 - Ved senere begjæring om transport av rettigheten, vil TM måtte ta rask prejudisiell stilling til servituttens omsettelighet. TM vil nødvendigvis ikke kunne vurdere forholdet like grundig som domstolene gjør ved tvist.
 - Dersom servitutten er omsettelig, vil den også kunne pantsettes, jf panteloven § 2-1 (1).
 - Basert på utgangspunktet om at en servitutt er omsettelig vil konsekvensene av manglende klarhet om overførbarhet kunne bli store.

6. Rubrisering i grunnboken av servitutt

6.1 Tinglysingsloven § 11 tredje ledd

- Likestilte og bedre prioriterte panteheftelser skal fremkomme av pantattest ved tinglysing av pantedokument.
- Tilsvarende gjelder ved andre likestilte eller bedre prioriterte heftelser som ”etter sin art og sitt omfang antas å redusere panterettens dekningsmulighet.”
- På pantattester vises kun det som av TM rubriseres som ”pengeheftelse”. (”Pengeheftelse” etter grunnbokens terminologi er ikke det samme som etter tvfbl kap 11s terminologi!)
- TM må vurdere hver enkelt servitutt med tanke på om den skal rubriseres i grunnboken som ”pengeheftelse” eller som ”servitutt”. Tinglysingsrekvirenten må gjerne gi uttrykk for ønske om hvorledes servitutten skal rubriseres.

6.2 Senere begjæring om omrubrisering

- En evt senere omrubrisering betraktes av TM som retting i grunnboken i medhold av tgl § 18.

7. Servitutters synbarhet på grunnboksblad

7.1 Synbarheten avhenger av hvorledes heftelsen er rubrisert.

- Ført som ”pengeheftelse”: Servitutten blir da synbar også på senere utskilte eiendommer.
- Ført som ”servitutt”: Servitutten blir da ikke direkte synbar på senere utskilte eiendommer. Men grunnboksbladet for sistnevnte har en generell henvisning til hovedbruket, hva gjelder heftelser rubrisert som ”servitutter”. Servitutten er tinglyst og hefter også i den utskilte eiendom, i h.t. grunnboken!

7.2 Spørsmålet om servituttens materielle innhold

- Spørsmålet om servitutten er direkte eller indirekte synbar på en ”tjenende” eiendom, er uten betydning mht om servitutten er en reell heftelse på eiendommen.
- Eksempel: En tinglyst brønnrett er stedfestet og befinner seg

lengst nordvest på en stor grunneiendom (hovedbruket). En grunneiendom fradeles, beliggende lengst sydøst på hovedbruket. Servitutten vil være tinglyst også på den fradelte eiendommen, men servitutten vil åpenbart reelt ikke hefte i utskilt eiendom!

8. Formalkrav til underskrift, samtykker, fullmakt

8.1 Lesbare underskrifter

- Dersom uleselig underskrift, må navnet gjentas med lesbare bokstaver.

8.2 Rettighet på fellesareal i eierseksjonssameie – hvem skal underskrive?

- Tinglysingsloven § 13 første ledd
Krav om hj.haverens underskrift ved rettshandel = frivillig rettsstiftelse.
- Tinglysingsloven § 13 siste ledd, jf eierseksjonsl. § 43 (1)
Unntaksregel for eierseksjonssameier. Legitimasjonsregel.
- Hvem er legitimert til å underskrive pva sameiet?
Alle sameierne
Hele styret
Firmaattest kan tenkes. Styresammensetning. Signaturrett.
Hvis ikke firmaattest: Vedtekter + som regel utskrift fra sameiermøte som gir oppstilling over hvem som utgjør styret. Mange muligheter kan tenkes, avhengig av hva vedtektene sier. Svaret blir ikke nødvendigvis: sameiets vedtekter + oppstilling over styremedlemmer.

4. Beskrivelse av rettigheten⁶

Undertegnede, hjemmelhaver til gnr 138 bnr 4442 i Bodø kommune, Aspmyra Næringsbygg AS orgnr 982053706 gir herved Aspmyra Stadion AS orgnr 972415561 vederlagsfri rett til å ha stående eksisterende lysmast på eiendom så lenge masten brukes til belysning av Aspmyra stadion gnr 138 bnr 4443 og er plassert slik det er vist på vedlagte kartskisse merket med initialene til den som innehar selskapets signatur og datert 01.04. 2011; vedlegg nr 1. Retten omfatter også rett til tilkomst for nødvendig vedlikehold og reperasjoner.

Dersom bruken opphører, plikter Aspmyra Stadion AS eller selskapets rettsfølger å fjerne masten.

Rettigheten kan overdras.

Erklæringen kan tinglyses på gnr 138 bnr 4442 i Bodø kommune.

4. Beskrivelse av rettigheten⁶

Opsjonsavtale og avtale om adkomst :

Som hjemmelshaver til gnr 138 bnr 4442 i Bodø kommune aksepterer Aspmyra Næringsbygg AS orgnr. 982053703 at følgende avtale tinglyses på eiendommen.

1. Ved eventuell fremtidig riving av eksisterende bygningsmasse på gnr 138 bnr 4442 i Bodø har Bodø kommune opsjon på kjøp av areal vist med skravur på vedlagte kartskisse datert 01.04.2011; vedl. nr 1. Dersom partene ikke enes om pris, skal denne fastsettes ved rettslig skjønn etter skjønnslovens regler.
2. Skulle Aspmyra stadion bli nedlagt som Idrettsarena, skal Bodø kommune ha adkomstrett for biltrafikk over gnr 138 bnr 4442 og frem til gnr 138 bnr 4443 i 8 - åtte meters bredde som vist på vedlagt signerte kartskisse datert 01.04.11 - se vedlegg 2.
3. Avtalen kan tinglyses på gnr 138 bnr 4442 i Bodø kommune.

Rettighetene i henhold til avtalen kan overdras.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

Ja Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)⁷