



UiT Norges arktiske universitet

Selvstendig rettsvernsherd

Hva nå?

Sverre Magnus Bergslid Salvesen

Førsteamanuensis, UiT – Norges arktiske universitet

Hva er selvstendig rettsvernshend?

- Må sondres mellom aksessorisk og selvstendig rettsvernshend
- Aksessorisk: Hevdede rettigheter i fast eiendom må ikke tinglyses for at de skal nyte rettsvern
 - Tinglysingsloven § 21 annet ledd annet punktum
 - Tinglysingsloven § 23 («stiftet ved avtale»)
- Selvstendig: Rettigheter i fast eiendom som er etablert gjennom avtale oppnår rettsvern etter at erverver har hatt rådighet over eiendommen og utøvd denne i full hevdstid
 - *Ikke* hjemlet i tinglysingsloven

Begrunnelsen for selvstendig rettsvernshemd

- «Mer til det mindre»
 - NUT 1961:1 Rådsegn 6 – Om hevd s. 6
 - Stiftelsesgrunnlag bør ikke være avgjørende for erververs stilling
 - «Logisk» konsekvens av tinglysningsloven § 21 annet ledd annet punktum?
- Kan være uklart om en rettighet er basert på hevd eller avtale
 - Bør ikke oppfordres til å «skjule» ervervsgrunnlaget
 - NUT 1982:17 Ny tinglysningslov (ikke vedtatt) s. 134-135
 - Rt. 2015 s. 120, avsnitt 34

HR-2017-33-A (Forusstranda)

- Høyesterett tok ikke stilling til selvstendig rettsvernshevd på generelt grunnlag
 - Avsnitt 58: «Spørsmålet er dermed om den som fullt bevisst av økonomiske grunner har unnlatt å sørge for tinglysning av sitt avtaleerwerb, likevel skal oppnå rettsvern i konkurs.»
- Kjøper hadde ikke oppnådd rettsvern for sitt erwerb på grunnlag av selvstendig rettsvernshevd

Etterspillet etter Forusstranda

- Forusstranda dannet grobunn for diskusjoner i teorien
- Tre «syn»
 - Rettsvernshevdnen var død (Marthinussen og Eriksen)
 - Rettsvernshevdnen var innskrenket (Salvesen)
 - Rettsvernshevdnen var uendret (Høgetveit Berg)
- Underrettspraksis indikerte at det forelå en viss rettsusikkerhet
 - Sammenlign LF-2020-159047, LB-2020-182180 og LF-2021-4345

HR-2021-1773-A

- Salg av en eiendom i Hvaler kommune i 1998
 - Kjøper unngikk å tinglyse ervervet, selv om det ble utstedt et skjøte datert 9. oktober 1998
 - Partene var enige om at manglende tinglysing skyldtes en forglemmelse fra kjøpers side
 - Selgers kreditor, Bank Norwegian, tinglyste et utlegg i eiendommen 8. november 2019
- Hadde kjøper oppnådd rettsvern overfor Bank Norwegian gjennom selvstendig rettsvernshevd?

HR-2021-1773-A forts.

- Dissens (4-1)
- Flertallet (4) konkluderer med at det er rettslig grunnlag for å oppstille en regel om selvstendig rettsvernshevd (avsnitt 69)
 - Vilkår: Kjøper må ha hatt rådighet over eiendommen og utøvd denne i full hevdstid (avsnitt 70)
 - Åpner for at selvstendig rettsvernshevd ikke nødvendigvis verner kjøper mot godtroende omsetningsserverver (avsnitt 71-72)
 - Impliseres at kjøper kan tape rettsvernet gjennom ulovfestede passivitetsbetraktninger (*obiter dictum*, avsnitt 72)
- Konklusjon: Kjøper var vernet mot selgers utleggstaker gjennom regelen om selvstendig rettsvernshevd (avsnitt 73)

HR-2021-1773-A forts.

- Mindretallet (1) konkluderer med at kjøper *ikke* var vernet mot selgers kreditorer gjennom selvstendig rettsvernsheld
 - Synes å vektlegge forarbeider, hensyn, rettspraksis og teori annerledes enn flertallet, og lar derfor ordlyden i tinglysingsloven være avgjørende
 - Åpner for at det *kan* foreligge en snever adgang til å verne kjøper gjennom selvstendig rettsvernsheld i enkelte tilfeller (avsnitt 90)

Hva er rettstilstanden?

- Høyesteretts premisser i HR-2021-1773-A kan vanskelig forenes med Forusstranda-dommen
 - Ikke lenger relevant å vurdere hva kjøpers motivasjon for manglende tinglysing har vært
 - Forusstranda dommen må anses tilsidesatt
- Ulovfestet passivitet?
- Hva med godtroerverver?
 - Legitimasjon og god tro
 - Rettstekniske hensyn
 - Styrkeforhold mellom partene av betydning?
 - Større åpning for konkrete partsavveininger ved godtroekstinksjon?

Er rettstilstanden hensiktsmessig?

- Tinglysingsloven § 21 annet ledd annet punktum brukes som brekkstang
 - Åpner for spekulasjoner for å unngå dokumentavgift
 - Ikke umoralsk, men heller ikke beskyttelsesverdig i konkurranse med andre kreditorer
- Stiller meg i stor grad bak Marthinussens innsigelser til regelen
- Forusstranda og EMK P1-1?

Metodiske innvendinger

- Flertallets hensynsdrøftelse
 - Mindretallet fremhever flere tungtveiende hensyn *mot* selvstendig rettsvernshevd som ikke adresseres av flertallet
 - Synes å hjemle selvstendig rettsvernshevd i en utvidende tolkning av tinglysingsloven § 21 annet ledd annet punktum, uten å vurdere om de hensyn regelen skal ivareta gjør seg gjeldende
- Avsnitt 50
 - Etterarbeider synes å tillegges normativ vekt, jf. formuleringen «må de [...] tillegges vekt»
 - Etterarbeidene er gitt av et sakkyndig lovutvalg og inneholder balanserte avveininger av de hensyn som gjør seg gjeldende?
 - Et rettsområde hvor det ikke er særlige hensyn som taler mot å vektlegge etterarbeider?
- Flertallets fremstilling av rettspraksis og teori
 - Vektlegger Rt. 2015 s.120, men ikke HR-2017-33-A
 - Viser kun til Høgetveit Bergs kritikk av Forusstranda
 - Viser til Scheel (1912), Gjelsvik (1936) og Brækhus og Hærem (1964), men ikke Marthinussen (2017 og 2019), Eriksen (2020) og meg (2018)
 - Uppresis fremstilling av oppfatninger i teorien i avsnitt 60 («[i] stor utstrekning [...] anerkjent i juridiske teori»)

Metodiske refleksjoner

- Er Høyesterett mer villig til å utforme generelle formuerettslige normer?
 - Både HR-2018-1265-A (Deutsche bank) og HR-2021-1773-A er *kjennelser* hvor Høyesterett utformer formuerettslige normer svært generelt
 - Et gode?
- Hvordan forholder HR-2021-1773-A seg til f.eks. Rt. 1997 s. 1050 og Rt. 1998 s. 268?
 - Prinsippfasthet vs pragmatisme?
 - Faren for kreditorsvik (avsnitt 65)?
 - Snevert skjønnsmessig unntak vs generelt og bredt utformet unntak, jf. avsnitt 64?
- Problematisk med retningsendringer i formueretten?
 - Ingen endringer i rettskildebildet som tilsa en tilsidesettelse av Forusstranda
 - Koherens
 - Usikkerhet hos markedsaktørene
 - Blandede signaler kan gjøre det vanskelig å gi råd

Takk for meg!