

Til rette vedkommende !

KLAGEBEHANDLING

Giske Kommune SAK 20/1002-16

Giske den 19.02.2021

UTREDNING HJEMMEL

Hjemmel = Eiendomsrett ? Ja, det er riktig, hvis det er rette eier som eiendommen er tinglyst på. Som vi skal se, så trenger det ikke å være det alltid. Rettshandlenes dokumentasjon bestemmer det, matrikkelen bestemmer ingenting. «*Kan vi dokumentere, kan vi matrikulere*» sier loven.

Grunnbokshjemmel betegner den eller de som er tinglyst som eiere av en fast eiendom. Dette vil normalt være sammenfallende med den som er eier av eiendommen, men det hender også at grunnbokshjemmelen står på en annen enn den som er reell eier. En slik hjemmel etableres ved tinglysing.

<https://www.eiendomsrett.no/grunnbokshjemmel/>

Part i oppmålingsforretning i sak 1002/20-16 vedtak i Giske Kommune er av den oppfatning at å ha hjemmel betyr å ha eiendomsrett, å ikke ha hjemmel betyr at en ikke har eiendomsrett, mener de. Er det? Giske Kommunes saksbehandler avviser matrikulering av den grunn og sier vårt eierskap er «uklart» av den grunn at det sies i kjøpekontrakt s.1 «*Kystverket har ikke hjemmel til grunnen og Kystverkets rettigheter på eiendommen er sikret gjennom grunneiererklæringer.*». Så de leser side 1, og hopper bukk over side 3 i kjøpekontrakten hvor eiendomsretten fremgår gjennom henvisning til Grunneiererklæringen, og alle andre ting som kan motsi deres lettsindige konklusjon.

KAN tinglyse, om en har lyst:



Kartverket

Overføre fast eiendom

Ved kjøp og salg, gave, overføring mellom ektefeller og samboere, og ved skilsmisse eller samlivsbrudd, kan du tinglyse eierskiftet med et skjøte.

Dette er et helt vanlig scenario, ifølge denne Master oppgave i juss:

Overdragelse av fast eiendom uten hjemmeloverføring

Tema for oppgaven er "Overdragelse av fast eiendom uten hjemmeloverføring". Med begrepet "overdragelse" siktes det i den videre fremstilling til overdragelse av eierbeføyelsene til en fast eiendom.

Det som etter min vurdering gjør oppgaven interessant, er at overdragelsen skjer uten at grunnbokshjemmelen går over fra kjøper til selger. Den manglende hjemmelsoverføring medfører at det formelle eierforhold ikke samsvarer med det reelle. På denne bakgrunn oppstår det en del praktiske og juridiske problemstillinger.

Det er mange årsaker til at fast eiendom overdras uten overføring av hjemmel. Eksempelvis kan dette gjelde manglende kjennskap til regelverket, rene forglemmelser eller andre forestillinger om at tinglysing av skjøte er unødvendig. På den annen side finnes det mer gjennomtenkte årsaker, for eksempel ønske om spart dokumentavgift, praktiske hensyn, skattemessige årsaker etc.

<https://www.duo.uio.no/bitstream/handle/10852/21196/MasterFERDIG.pdf?sequence=2>

KAN tinglyse, om en har lyst – for å få grunnboks hjemmel. Da får en lån i banken.

Hjemmelshaver = Den som er tinglyst som eier i matrikkelen.

Reell eier = den som har en Hjemmel/ har et Hjemmelsdokument (som beviser eierskapet)

Grunnbokshjemmel

Rettigheter som eier, leietager, panthaver eller lignende føres inn i Grunnboken og kalles **grunnbokshjemmel**. Grunnboken er i denne sammenhengen navnet på et register over alle tinglyste dokumenter som gjelder fast eiendom. Hjemmelshaver er den som står oppført i Grunnboken som eier av en matrikkelenhet.

Kilde eller bevis for påstand

Eksempler på denne bruken av ordet er: «**et gammelt eiendomskart var viktigste hjemmel for saksøkeren**»[3] og «**et gammalt diplom var viktigaste heimelen hans**».[4]

<https://no.wikipedia.org/wiki/Hjemmel>

En Grunneiererklæring fra 1921 er hjemmel for Giske Marina. Det er en **Rettighet** som skal føres inn i Grunnboken. Det ble gjort en rettshandel i 1921.

Grunnbokshjemmel

Hjemmel til å få tinglyst et dokument som gir uttrykk for en **rettshandel** vedrørende fast eiendom.

<https://www.lederkilden.no/oppslag/ordliste/grunnbokshjemmel>

Rettshandel

Rettshandel, også kjent som **viljeserklæring**, er et juridisk begrep som brukes om transaksjoner som tar sikte på å **stifte, endre eller oppheve en rett**. En rettshandel reguleres som oftest av en **avtale mellom to parter, en avgiver og en mottaker av en rett**.

Rettshandler kan deles inn i tre typer; løfter, påbud og reklamasjoner.

Løfter gir mottaker en rett og gir avgiver en plikt. Påbud gir mottaker en plikt og gir avgiver en rett.

Reklamasjon er en rettshandel som skal sørge for å opprettholde en rett for avgiver.

<https://no.wikipedia.org/wiki/Rettshandel>

Når en grunneiendom ennå ikke har fått noe nummer, her er alt en trenger å gjøre:

Kontrakten/avtalen for rettshandel (Grunneiererklæring) er vårt HJEMMELSDOKUMENT. Den nye eiendom som er fradelt ved dokumentet vil vi ha innført i matrikkelen som egen matrikkelenhet.

www.grenlandskart.no/skjema/Rekvisisjon_av_oppmalingsforretning_matr.p...	
Søk	
av 2	
Automatisk zoom	
<input type="checkbox"/>	Bokstav f) Stat, statsforetak, fylkeskommune eller kommune når grunnen er tilegnet offentlig veg- eller jernbaneformål
<input type="checkbox"/>	Bokstav g) Stat/kommune ved fradeling av hele teiger eller når enheten blir delt av kommunegrense
<input type="checkbox"/>	Bokstav h) Den som har innløst festegrund etter bestemmelsene i lov om tomtefeste
2.b Matrikulering av umatrikulert grunneiendom eller festegrund jf. matrikkeloven § 13 andre ledd	
<input checked="" type="checkbox"/>	Den som har sannsynliggjort eierskap, festerett, eller del i grunneiendom eller festegrund (matrikkeloven § 9 andre ledd bokstav a)

SANNSYNLIGGJORT eierskap, det er alt som behøves å gjøre, for å matrikulere slik og få hjemmel. Rettigheten er der allerede ved dokumentet, som viser rettshandelen gjort. Å tinglyse og få matrikelnummer er bare en formalitet. Eiendomsretten var etablert i 1921.

Bokmålsordboka

Oppslagsord Ordbokartikkel

hjemmel
heimel

hjemmel m.; el. **heimel m.**
(norrøntheimild, av heimr 'hjem')

1 (dokument som gir) lovlig atkomst til eller besittelse av noe
ha hjemmel på noe

2 rettsgrunnlag
ha hjemmel for noe / med hjemmel i gjeldende lov

3 bevissted, kilde for påstand, opplysning
et gammelt eiendomskart var viktigste hjemmel for saksøkeren

«Efter norsk rett er det en sikker regel at tinglysingen **ikke er nødvendig for å stifte rett mellom partene**. Derimot er tinglysingen nødvendig for å skaffe rettsvern. Ved dette forstår man at den som har erhvervet en rettighet i en fast eiendom, ved tinglysingen blir beskyttet mot andre rettstiftelser.”15) 15 Ot.prp. nr 9 1935 side 2

«Tinglysning er offentlig registrering av dokumenter for å sikre rettsvern for de rettsstiftelser som dokumentene inneholder. Det følger av dette at tinglysningens hovedformål er å sikre rettsvern, dvs. beskyttelse mot andre rettsstiftelser. **Tinglysning er uten betydning for rettstiftelsenes gyldighet mellom partene.**” 16) 16 NOU 1982:17 side 188

"Med «hjemmelshaver» menes den som grunnboken utpeker som eier av eiendommen. Det er denne som må ha inngått eller samtykket til inngåelse av en avtale. Dersom dette er ikke er tilfelle, vil en slik avtale som hovedregel bli nektet registrert i grunnboken. Det er følgelig ikke tilstrekkelig at vedkommende faktisk råder over eiendommen eller av andre grunner mener seg berettiget til den."

Med «heftelse» menes pantobligasjoner, bruksretter og andre forhold som begrenser hjemmelshaverens rådighet. Det vises for øvrig til 2.4 hvor innholdet i grunnboken er beskrevet nærmere.

Tradisjonelt brukes ofte ordet «tinglyse» i stedet for «føre inn» eller «registrere». Når et dokument skal tinglyses, skal det med andre ord registreres i grunnboken.

En typisk servitutt er at selger betinger seg bestemte rettigheter som rett til båtfeste, rett til å få tømmer til eget bruk eller lignende.

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/stmeld-nr-13-2001-2002-/id195390/?ch=2>

«I forhold til å være part i en jordskifte-eller grensegangssak er det ikke nødvendig med tinglysing av skjøte, men reell eier må da dokumentere eierskapet sitt ved å legge fram kjøpekontrakt, gavebrev eller skjøte»

<https://www.domstol.no/globalassets/upload/jordskifte/jlhm/dokumenter/notattinglysing.pdf>

s. 8-9 :

«faktisk eller juridisk rådighet, og deles videre inn i positive og negative eierbeføyelser.³⁴ En sentral eierbeføyelse er retten til å omgjøre eiendomsretten i penger.»

«Grunnboken er Norges elektroniske eiendomsregister og føres av Statens kartverk med grunnlag i tinglysingsloven § 1. Med mindre annet er bestemt i lov, kan et dokument bare registreres –tinglyses –hvis det går ut på ”å stifte, forandre, overdra, behefte, anerkjenne eller oppheve en rett som har til gjenstand en fast eiendom”, jf. tingl. § 12.

«I denne avhandlingen vil det dreie seg om eierforholdene, altså om hvem som har grunnbokshjemmel til eiendommen».³⁶

Grunnbokshjemmel som eier har i utgangspunktet bare den grunnboken utpeker som eier, jf. tinglysingsloven § 14 første ledd. **Bestemmelsen angir imidlertid ikke hvem som er den reelle eieren av eiendommen.**³⁷ Tinglysingsloven har nemlig ingen regel om tinglysingsplikt ved eiendomsoverdragelser; enhver står fritt til å tinglyse sin rett.

<https://munin.uit.no/bitstream/handle/10037/14346/thesis.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Giske Kommune teknisk avdeling mener hjemmelshaver er eier, det er ikke så mange som er enig med dem i det:

Kommunaldepartementets oppfatning skal pålegg etter pbl § 89 rettes mot: "...eieren, det vil si dem som har det privatrettslige herredømme over tiltaket".

Uttalelsen støttes også i den juridiske teori.⁵⁰)

s. 44

*Slike hensyn kan nok tillegges vekt i enkelte saker. Bestemmelsens ordlyd er imidlertid klar, og på bakgrunn av juridisk teori og Kommunaldepartementets uttalelser må begrepet "eier" i pbl § 89 forstås som **reelle eier**.*

Konklusjonen blir etter dette at pålegg om vedlikehold etter pbl § 89 må rettes mot den som er reell eier av en eiendom, ikke den som formelt er registrert i grunnboken.

49) Sak 04/221750

50) Pedersen (2000) side 663

Pedersen, Odd Jarl. Plan - og bygningsrett. Oslo 2000

<https://www.duo.uio.no/bitstream/handle/10852/21196/MasterFERDIG.pdf?sequence=2>


*«Det finnes eksempler på saker der offentlig organ konsekvent forholder seg til hjemmelshaver, selv om både formell og reell eier henvender seg til angjeldende organ **med dokumenter som beviser det reelle eierforhold**».*⁵⁴⁾

54 Sak 2005/21351 FM-J, Fylkesmannen i Oslo

Oppsummering

Hvem har grunnbokshjemmel?

- Grunnbokshjemmel som eier har bare den grunnboken utpeker som eier (tingl. § 14)
 - Eller den som godtgjør at rådigheten er gått over til ham ved eierens død (typisk ved hjemmelseklæring)
- Den som har grunnbokshjemmel, har også hjemmel til de bygningene som er eller blir oppført på eiendommen (tingl. § 15)
 - Eks. ikke tinglyst festeforhold
 - Grunneieren vil inneha den *formelle* hjemmelen også til festerens bebyggelse
 - Har betydning blant annet for beregning av dokumentavgift
- Formelt eierskap
 - Grunnboken gir ikke nødvendigvis uttrykk for det reelle eierskapet

 Kartverket

Formelt og reelt eierskap

Høyesterettsdommer Borgar Høgetveit Berg har skrevet følgende i sin bok «Tinglysing», Cappelen Akademisk Forlag 2009:

«Grunnboka angir ikke nødvendigvis eiendommens reelle eier, og verken § 14 eller andre bestemmelser i tinglysingsloven tar direkte stilling til hvem som er den reelle eieren av en fast eiendom.»

Eieren av en **eiendom** er den som **reelt eier eiendommen**, og ikke den eventuell formelle **eier** (den **eiendommen** er tinglyst på). Det er som nevnt lovlig ikke å tinglyse et eiendomserverv, men det er viktig å være oppmerksom på risikoen. ... Høyesterett konkluderte enstemmig med at **eiendommene** tilhørte konkursboet. 30. jan. 2017

www.klose.no > ...

Vil du spare dokumentavgift? Skrekksenario. | advokatfirmaet ...

[?](#) Informasjon om sammendrag av søkeresultater • [!](#) Tilbakemelding

Når skjøte eller hjemmelserklæring ikke er mulig

Du kan søke om grunnbokshjemmel til fast eiendom etter tinglysingsloven.

Bestemmelsen om overføring av grunnbokshjemmel etter kunngjøring er gitt i tinglysingsloven § 38 a.

<https://www.kartverket.no/eiendom/overfore-eiendom/grunnbokshjemmel-etter-kunngjoring>

"En hjemmelshaver trenger ikke nødvendigvis å være den samme som den reelle eieren av matrikkelenheten. Det kan være at hjemmelshaveren er død, og det ikke er foretatt skifte, eller det kan ha funnet sted en overdragelse som ikke er tinglyst."

<https://jusleksikon.no/wiki/Hjemmelshaver>

«Grunnbokshjemmel, betegnelse på den som er registrert i grunnboken som eier av fast eiendom. Vanligvis vil dette være sammenfallende med eieren av eiendommen, men grunnbokshjemmelen kan også stå på en annen enn den som er reell eier.»

<https://snl.no/grunnbokshjemmel>

Høyesterettsdommer Borgar Høgetveit Berg har skrevet følgende i sin bok «Tinglysing», Cappelen Akademisk Forlag 2009:

«Grunnboka angir ikke nødvendigvis eiendommens reelle eier, og verken § 14 eller andre bestemmelser i tinglysingsloven tar direkte stilling til hvem som er den reelle eieren av en fast eiendom.»

Det betyr at Grunnboken har alltid en Registrert Eier, den med hjemmel, men det trenger altså ikke være dene Reelle Eier, sier det.

"Med reell eier siktes til den eller de som etter det underliggende rettsforhold faktisk eier eiendommen. Med formell eier siktes det til den eller de som til en hver tid står oppført i grunnboken som eier."

<https://www.duo.uio.no/bitstream/handle/10852/19107/108702.pdf?sequence=4>

Den sistnevnte har hjemmel, inntil dette eventuelt blir rettet opp ved tinglysing på bakgrunn av inngåtte avtale eller dom.

«Tinglysning av skjøte er ikke lovpålagt. Ved tinglysning vil du som eier av eiendommen føres opp som hjemmelshaver i Grunnboken.» () Dersom du ikke tinglyser et skjøte vil hjemmelshaver før salget fortsatt stå som formell eier av din eiendom. () En tinglyst urådighetserklæring er en "erklæring" som gir forbud mot at den som står oppført med grunnbokshjemmel fortar visse rettslige disposisjoner over eiendommen. Dette innebærer således at hjemmelshaver må ha samtykke fra den som erklæringen oppgir, for eksempelvis å kunne selge eller pantsette eiendommen.

<https://www.eiendomsmeglervest.no/blogg/arkiv/2015/mai/ma-skjotet-tinglyses>

Vårt «skjøte» er Grunneiererklæring GE5-1916 Nr. 19 av 5/9-1921. Dagboksnr. 3649/1921. Vi har en tinglyst eierrett til **avstaatt grund** i grunnbok for eiendom 127 / 23.

MEN :

Iflg Giske Kommune som matrikulerer og registrerer eiendomsrettene til folk og fehoder, så eier Haldor Giske (127/23) hele molo på Giske, fordi Haldor Giske har hjemmel på hele kaien – se bildet... så har han eiendomsrett, mener de. De mener at hjemmel = eiendomsrett..... (?) de sier så... de sier Kystverket innrømmer de har manglende hjemmel – og at det betyr at Kystverket har manglende eiendomsrett... er det ? Han har hjemmel der – hele veien ned, men eier han det? Iflg dem har Kystverket lurt oss..... som har solgt oss noe som iflg Giske Kommune og Haldor Giske mener Kystverket ikke eier, og ikke var statseiendom som Stortinget IKKE hadde rett til å beordre solgt, fordi **Kystverket sier i vår kontrakt de ikke har hjemmel**. Så mener de at Kystverket ikke eide eiendommen eller grunnen under landfestet til molo med tilkomst de solgte oss (?), og de mener dermed at Stortinget har bedratt dem. Haldor Giske har hjemmel på hele kaien.... Hvordan går det an - hvordan fikk han det? Det betyr "eiendomsrett" i deres forståelse. Han eier gudbedre meg hele kaien, har ikke betalt et rødt øre, og vi som har betalt kr. 600.000 til Kystverket har ikke hjemmel og dermed ingen eiendomsrett, mener de (?). Vi får ikke matrikulert den engang, uten hjemmel - som de mener betyr vi ikke eier den – kommunen sier ja og amen.

Blakk og hjemmelløs :



Hvis det ikke var GRUNDEN som ble «avstaatt til eiendom» i «grøn farve» i «5 meter på hver side av molo», hva i alle dager mener de annet enn GRUNNEN under veien som ble avstått da? Luften OVER grunnen ? Nei, ærlig talt, punkt 1) som av Kystverket har transportert til oss som RETTIGHET, sier «*avstaar al fornøden GRUND til anlægget*» til «*anlegg av veier*» --- holy molly, der står det i pkt 1) som er transportert til oss; «*grunden*» til «*anlegg av veier*» ...

Jeg har også lagt til grunn den forståelse som Prof Thor Falkanger i sin 44-siders utredning for Kystverket fra 2011 sier at GE5-1916 format grunneiererklæring, det betyr eiendomsrett av grunnen som var "avstaatt til eiendom" og til «anlegg av veier». Det eneste de som grunneiere avstod var jo grunnen i landfestet, ingenting annet. Vil noen påstå de avgav grunn på eierløs sjøgrunn da ? Håper ikke det, det er useriøst. Tomas Giske laget heller ikke vei først som han senere avstod til Statens Havnevesen, de laget ikke molokropp de avstod, det eneste de eide og avstod "til eiendom" i "grøn farve" var grunden, i landfestet, uten betaling. Derfor blir det helt tullele å si at Kystverket eide kun veien oppå grunnen, og avgivende grunneier eier fremdeles grunnen under veien (?). **Det eneste de avstod var grunnen UNDER veien**, ikke veien, FOR CRYING OUT LOAD (river og sliter meg i håret, biter nervøst negler, ler lettere hysterisk). Veien bygget Statens Havnevesen selv.

Veien og molo ble bygget først senere enn når grunnen ble avstått til Statens Havnevesen, i 1921. **Thor Falkanger sier at det som ble avstått var til eiendom**, altså GRUNDEN under landfestet. Der var faktisk ikke noe annet de kunne avstå, det var alt de hadde å bidra med, den «grunden». Molo langt uti huttaheiti i eierløs sjøgrunn har de aldri eid. Hva annet skal de da ha avstaatt «til eiendom» enn grunnen i landfestet (FCOL) ?

Giske den 28.05.2021

Mvh.



Jarle Johansen