



## Norges Høyesterett - HR-2017-33-A

Instans	Norges Høyesterett - Dom
Dato	2017-01-05
Publisert	HR-2017-33-A
Stikkord	Konkurs. Rettsvern. Tinglysing. Fisjon.
Sammendrag	<p>Et selskap hadde overført en del faste eiendommer til datterselskaper som ledd i selskapsrettslige fisjoner. Eiendommene ble overdratt videre til tredjemann. Ingen av overdragelsene ble tinglyst. Høyesterett kom til at overføring ved fusjon måtte omfattes av begrepet «rett som er stiftet ved avtale» i tinglysningsloven § 23. Erververen hadde da ikke rettsvern overfor konkursboet til den opprinnelige overdrageren, som fortsatt hadde grunnbokshjemmel til eiendommene. Det var heller ikke etablert rettsvern på grunnlag av selvstendig rettsvernshevd. Unnlåtelsen av å tinglyse ervervene hadde skjedd for å spare dokumentavgift, og det ville være i strid med ordlyden i tinglysningsloven § 23 om den som fullt bevisst av økonomiske grunner har unnlatt å tinglyse et avtaleervert, likevel skal oppnå rettsvern i konkurs. (Rt-sammendrag)</p>
Saksgang	Stavanger tingrett TSTAV-2014-105235 - Gulating lagmannsrett LG-2015-49401 - Høyesterett HR-2017-33-A, (sak nr. 2016/777), sivil sak, anke over dom.
Parter	Forusstranda Næringspark AS (advokat Filip Truyen - til prøve) (Rettslig medhjelper: advokat Dag Steinfeld) mot Sønnichsen AS, dets konkursbo (advokat Hans Ingvald Stensholdt - til prøve) (Rettslig medhjelper: advokat Stig Berge).
Forfatter	Dommerne Bergh, Arntzen, Bårdsen, Bull, Utgård.
Sist oppdatert	2017-01-11

---

- (1) Dommer **Bergh**: Saken gjelder spørsmål om en ikke tinglyst eiendomsoverføring som ledd i en selskapsrettslig fisjon har rettsvern ved konkurs. Saken reiser blant annet spørsmål om erverv ved fisjon omfattes av begrepet «stiftet ved avtale» i tinglysningsloven § 23, og om etablering av rettsvern ved såkalt selvstendig rettsvernshevd.
- (2) Sønnichsen AS gikk konkurs 5. november 2012. Ved konkursåpningen var selskapet hjemmelshaver til flere eiendommer på et gammelt fabrikkområde på Forus i Stavanger kommune, blant annet gnr. 13 bnr. 7, 93, 308, 322 og 467. Partene er enige om at Forusstranda Næringspark AS var den reelle eieren av disse eiendommene på tidspunktet for konkursåpningen.
- (3) Selskapet som gikk konkurs i 2012, ble stiftet i 1992. Før dette hadde et annet selskap det samme navnet. Det var det gamle selskapet Sønnichsen AS som opprinnelig hadde eiendomsretten og grunnbokshjemmelen til de aktuelle eiendommene.
- (4) Det gamle Sønnichsen AS ble fisjonert i 1988. Det nystiftede, utfisjonerte selskapet, som fikk navnet Sønfør AS, overtok ved fisjonen eiendomsretten til flere eiendommer, herunder nåværende bnr. 93 og bnr. 467.
- (5) I forbindelse med stiftelsen av det nye selskapet i 1992 skiftet gamle Sønnichsen AS navn til Sønreal AS.
- (6) Sønreal AS og (nye) Sønnichsen AS fusjonerte i 2003 med Sønnichsen AS som overtakende selskap.
- (7) Umiddelbart etter denne fusjonen ble Sønnichsen AS fisjonert. Det nystiftede, utfisjonerte selskapet, som fikk navnet Sønn Eiendom AS, overtok eiendomsretten til bnr. 308 og bnr. 322.
- (8) Ved salg og selskapsendringer senere i 2003 ervervet Forusstranda Næringspark AS eiendomsrett til alle de fem omstridte eiendommene, bnr. 7, 93, 308, 322 og 467. Ervervene ble ikke tinglyst. Selskapet var kjent med at grunnbokshjemmelen for alle eiendommene lå hos Sønnichsen AS.
- (9) Etter konkursen i 2012 gjorde konkursboet til Sønnichsen AS, på grunnlag av tinglysningsloven § 23 og beslagsreglene i dekningsloven, gjeldende at de omstridte eiendommene inngår i boet. Forusstranda Næringspark AS bestred dette.
- (10) Boet anla søksmål 24. juni 2014. Stavanger tingrett avsa 22. januar 2015 dom [TSTAV-2014-105235] med slik domsslutning:
  - «1. Gnr. 13, bnr. 7, 93, 308, 322 og 467 i Stavanger kommune inngår i beslaget til Sønnichsen AS, dets konkursbo.
  2. Forusstranda Næringspark AS v/styrets leder betaler innen to uker fra dommens forkynnelse 623 350 - sekshundreogtjuetretusentrehundreogfemti - kroner til Sønnichsen AS, dets konkursbo v/bostyreren som erstatning for sakskostnader.»
- (11) Etter anke fra Forusstranda Næringspark AS avsa Gulating lagmannsretts 17. februar 2016 dom [LG-2015-49401] med slik domsslutning:
  - «1. Anken forkastes.
  2. I sakskostnader for lagmannsretten betaler Forusstranda Næringspark AS v/styrets leder innen to uker fra dommens forkynnelse 467 873 - firehundreogsekstisisyvtusenåttehundreogsesttite - kroner til Sønnichsen AS, dets konkursbo v/bostyreren.»

- (12) Både tingretten og lagmannsretten kom til at Forusstranda Næringspark AS manglet rettsvern for sine erverv, jf. tinglysningsloven § 23, og at eiendommene dermed inngår i konkursbeslaget.
- (13) Forusstranda Næringspark AS har anket til Høyesterett. Anken gjelder i det vesentlige rettsanvendelsen.
- (14) Den ankende part - **Forusstranda Næringspark AS** - har i hovedsak gjort gjeldende:
- (15) Tinglysningsloven § 23 medfører at det ikke er grunnlag for boets beslag. Kravet til tinglysing i denne bestemmelsen gjelder for «rett som er stiftet ved avtale». I dette tilfellet er rettsstiftelsen ved alle eiendomsoverføringene fisjoner som er gjennomført etter aksjelovens regler. En fisjon er ingen avtale. Selskapsrettslig, skatterettslig og kontraktsrettslig er en fisjon bygget på prinsippet om kontinuitet.
- (16) Det er ikke grunnlag for noen utvidende tolkning av loven. Det er grunn til å utvise stor forsiktighet med utvidende tolkning av rettsvernsregler. At nyere lovregler av lignende art benytter andre formuleringer, gir ikke grunnlag for en videre forståelse av tinglysningslovens avtalebegrep enn det en naturlig lesning av ordlyden tilsier.
- (17) Behovet for notoritet om transaksjonene er i meget stor grad sikret gjennom de strenge reglene i aksjeloven, regnskapsloven og bokføringsloven som kommer til anvendelse ved en fisjon.
- (18) For de to eiendommene som ble overført til Sønfor AS i 1988, som i saken er betegnet Sønfor-eiendommene, gjøres det gjeldende subsidiære påstandsgrunnlag.
- (19) **Subsidiært** vises det til at på tidspunktet for fusjonen mellom Sønreal AS og Sønnichsen AS i 2003 var Sønfor-eiendommene for lengst overført til Sønfor AS. Den posisjonen Sønreal AS hadde, var ikke mer enn tomme grunnbokshjemler. Sønnichsen AS var overtakende selskap ved fusjonen. En overføring ved fusjon av en tom grunnbokshjemmel kan ikke gi det overtakende selskaps kreditorer beslagsrett i en eiendom dette selskapet aldri har eid.
- (20) Forutsetningen for det subsidiære påstandsgrunnlaget er at Forusstranda ikke har fått medhold på sitt prinsipale grunnlag. Det innebærer at Høyesterett er kommet til at overføring ved fisjon innebærer et kontinuitetsbrudd. Da må også en fusjon innebære et slikt brudd. Dermed vil det foreligge en hjemmelsmannskonflikt. Det selskapet som er gått konkurs, har aldri vært eier av eiendommen. Kreditorne kan ikke ta beslag i eiendeler som aldri har kommet «inn til» debitor.
- (21) **Atter subsidiært** gjøres gjeldende at for Sønfor-eiendommene er rettsvern ervervet ved såkalt selvstendig rettsvernshevd. Det er gått mer en vanlig hevdstid, 20 år, fra Sønfor AS overtok eiendommen. Sønfor AS og dets rettsfølger har i alle sammenhenger opptrådt som eier.
- (22) Prinsippet om selvstendig rettsvernshevd er slått fast gjennom lovforarbeider, rettspraksis og juridisk teori. Den som faktisk er eier, kan ikke stilles dårligere enn den som hevder eiendomsrett og rettsvern etter 20 år uten å være eier. Det alminnelige kravet om god tro er oppfylt når man faktisk har hatt eiendomsrett til eiendommen. Uansett har man vært i aktsom god tro om at man har rettsvern.
- (23) Forusstranda Næringspark AS har lagt ned følgende påstand:  
«1. Forusstranda Næringspark AS frifinnes.  
2. Forusstranda Næringspark AS tilkjennes sakens omkostninger for tingretten, lagmannsretten og Høyesterett.»
- (24) Ankemotparten - **Sønnichsen AS, dets konkursbo** - har i hovedsak gjort gjeldende:

- (25) En fisjon omfattes av begrepet «avtale» i tinglysningsloven § 23. Formålet bak bestemmelsen er å unngå kreditorsvik. Dermed må den ramme alle frivillige rettsstiftelser. En slik forståelse støttes av lovreguleringen av tilsvarende rettsspørsmål for andre formuesgoder enn fast eiendom. Fremgangsmåten ved gjennomføring av en fisjon etter aksjelovens regler innebærer disposisjoner som er en «avtale». De selskaps- og regnskapsrettslige reglene som gjelder ved en fisjon, innebærer ikke en notoritet om disposisjonene som er tilstrekkelig til å ivareta de hensynene som ligger bak tinglysningsloven § 23.
- (26) Til den ankende parts subsidiære påstand grunnlag gjøres gjeldende at fusjonen innebærer en sammenslåing der Sønreal AS medbringer alle faktiske og rettslige posisjoner inn i Sønnichsen AS. Det Sønnichsen AS overtok, var en hjemmelshaverposisjon, ikke tomme grunnbokshjemler.
- (27) Til den ankende parts atter subsidiære påstand grunnlag gjøres gjeldende at selvstendig rettsvernshevd ikke gir grunnlag for noen innskrenkende tolkning av tinglysningsloven § 23. Instituttet selvstendig rettsvernshevd slik det er beskrevet i rettspraksis og teori, kan uansett ikke omfatte et tilfelle som dette.
- (28) Sønnichsen AS, dets konkursbo, har lagt ned følgende påstand:
- «1. Anken forkastes.
  2. Sønnichsen AS, dets konkursbo, tilkjennes sakskostnader for Høyesterett.»
- (29) **Jeg er kommet til at anken må forkastes.**
- (30) Tinglysningsloven § 23 første ledd første punktum lyder slik:
- «For at en rett som er stiftet ved avtale skal kunne stå seg overfor konkurs, må rettsstiftelsen utenfor de tilfeller som er nevnt i § 21 tredje ledd og § 22 være innført i dagboken senest dagen før konkursåpningen.»
- (31) Regelen innebærer at den som ved avtale erverver eiendomsrett eller andre rettigheter knyttet til fast eiendom, må tinglyse sitt erverv for at retten skal være sikret mot avhenderens kreditorer dersom avhenderen går konkurs. Formålet med bestemmelsen er å hindre kreditorsvik. Det vil generelt være en risiko for at den som er konkurs, eller står i fare for å bli slått konkurs, vil forsøke å holde eiendeler utenfor kreditorenes beslag ved uriktig å hevde at eiendeler for eksempel er solgt eller pantsatt. Det er derfor nødvendig å kreve sikker dokumentasjon for de disposisjonene som er foretatt, blant annet når det gjelder innhold og tidspunkt for disposisjonen. Dette betegnes som krav om notoritet. Behovet for notoritet ivaretas gjennom lovens krav om tinglysing.
- (32) Ekstinksjonsregelen i § 23 er absolutt. Den gjelder selv om det i det konkrete tilfellet ikke er tvil om at konkursdebitor ved konkursen ikke hadde eiendomsrett, for eksempel fordi en eiendom er solgt. Er en rett ikke tinglyst, går den inn i konkursboet selv om notoriteten i det konkrete tilfellet kan synes å være sikret på annen måte, for eksempel gjennom fremleggelse av avtaledokumenter. Dersom rettsvern gjennom tinglysing ikke foreligger i et tilfelle der § 23 krever dette, er det ingen plass for supplerende vurderinger for eksempel ut fra rimelighet, se blant annet Rt-1997-1050 og Rt-1998-268.
- (33) Spørsmålet i denne saken er om kravet om tinglysing i tinglysningsloven § 23 gjelder når eiendomsrett til fast eiendom er overført til et nytt rettssubjekt gjennom en selskapsrettslig fisjon. Konkret er det spørsmål om overføring ved fisjon omfattes av lovens begrep «rett som er stiftet ved avtale».
- (34) Uten at det etter mitt syn har betydning for saken, nevner jeg at det i dette tilfellet er tale om to fisjoner som skjedde på ulike tidspunkter og etter ulike regelverk. Da Sønfor AS ble etablert ved fisjonen i 1988, gjaldt den tidligere aksjeloven fra 1976. Denne loven hadde ikke særlige regler

om fisjon. Fisjonen ble gjennomført ved at det først ble besluttet en kapitalnedsettelse i daværende Sønnichsen AS. Deretter ble det nye selskapet stiftet, og de verdiene som var frigjort ved kapitalnedsettelsen, ble benyttet som tingsinnskudd i det nye selskapet.

- (35) Da Sønn Eiendom AS ble etablert ved fisjonen i 2003, gjaldt reglene om fisjon i den någjeldende aksjeloven 1997 kapittel 14. En fisjon etter disse reglene gjennomføres langt på vei slik det var vanlig å gjøre etter de tidligere reglene, men de formelle rammene er annerledes.
- (36) Verken tinglysningsloven eller andre lover inneholder noen definisjon av begrepet «avtale». En vanlig oppfatning er at en avtale er en gjensidig disposisjon som binder to parter, se eksempelvis Johan Giertsen, *Avtaler*, 2. utgave, 2012 side 1. Det kan ikke oppstilles spesielle formkrav for at det skal foreligge en avtale.
- (37) Forarbeidene til tinglysningsloven avklarer ikke hvordan begrepet «avtale» skal forstås. Derimot gir innholdet i annen lovgivning etter mitt syn vesentlige holdepunkter for forståelsen.
- (38) For å oppnå rettsvern i konkurs kreves det etter sjøloven § 25 første ledd at enhver «frivillig stiftet rett» i registrert skip skal være innført i dagboken senest dagen før konkursåpningen. Tilsvarende formulering fantes i den tidligere sjøloven § 25. Også luftfartsloven § 3-31 benytter i den tilsvarende bestemmelsen for luftfartøyer begrepet «frivillig stiftet rett». Etter borettslagsloven § 6-11 gjelder tinglysning som vilkår for rettsvern i konkurs for «rett som bygger på frivillig disposisjon».
- (39) I lovforarbeider og rettspraksis er det lagt til grunn at begrepet «frivillig stiftet rett» svarer til begrepet «stiftet ved avtale» i tinglysningsloven § 23. I Rt-1998-268 (Dorian Grey) uttaler førstvoterende på side 274:
- «Ankemotparten har anført at det her dreier seg om en ervervstype som ikke omfattes av uttrykket 'frivillig stiftet rett' i denne bestemmelsen. Nevnte uttrykk svarer til uttrykket 'stiftet ved avtale' i tinglysningsloven § 23, jf Innstilling VI fra Sjølovkomiteén side 59 under omtalen av utkastets § 24.»
- (40) Formålet med bestemmelsen i tinglysningsloven § 23 første ledd første punktum er som påpekt å hindre kreditorsvik. Fare for kreditorsvik er til stede ved alle former for frivillige disposisjoner fra debtors side. Formålet med bestemmelsen tilsier således at lovens begrep «avtale» ikke innebærer noen begrensning utover at det som omfattes, er frivillige disposisjoner. Motsetningen, det som ikke omfattes, er tvungne disposisjoner der notoriteten normalt vil være sikret på annen måte. Dette vil være blant annet ved lovbestemte rettigheter og erverv ved tvangssalg, odelsløsning, ekspropriasjon og skifte.
- (41) Forusstranda Næringspark AS har gjort gjeldende at de kravene som gjelder for gjennomføringen av en selskapsrettslig fisjon, sikrer en høy grad av notoritet om de disposisjonene som er foretatt. Det hevdes at dette tilsier at fisjon ikke er omfattet av avtalebegrepet i tinglysningsloven § 23.
- (42) Jeg er ikke enig i dette. Riktignok sikrer reglene om fisjon, i første rekke reglene i aksjeloven og regnskapsreglene, notoritet om blant annet selskapsbeslutninger og om de grunnleggende økonomiske virkningene av fisjonen. For forholdet til tinglysningsloven § 23 er det imidlertid vesentlig at det ikke gjelder noe krav om identifikasjon av den enkelte eiendom som omfattes av en fisjon, i selskapsbeslutninger eller i offentlig tilgjengelige regnskaper. Jeg nevner at kravene til oppsett av balansen i regnskapsloven § 6-2 går ut på at verdien av «tomter, bygninger og annen fast eiendom» skal angis samlet, uten krav om ytterligere spesifisering.
- (43) I de fleste tilfeller vil man ved en analyse av regnskaper og underliggende dokumenter kunne skaffe seg oversikt over hvordan en fisjon nærmere er gjennomført, herunder hvilke faste eiendommer som er overført til det utfisjonerte selskapet. Jeg kan imidlertid ikke se at forholdene

ved en fisjon i denne sammenheng skiller seg vesentlig fra forholdene ved andre frivillige eiendomsoverdragelser. Som påpekt gjelder kravet om tinglysning selv om det i det enkelte tilfellet ikke er tvil om hvilke disposisjoner som er foretatt.

- (44) Jeg er etter dette kommet til at overføring ved fisjon omfattes av begrepet «rett som er stiftet ved avtale» i tinglysningsloven § 23 første ledd første punktum. Partene er enige om at med denne forståelsen av loven faller tre av eiendommene som saker gjelder, gnr. 7, 308 og 322, inn under konkursbeslaget. For de to øvrige eiendommene, samlet betegnet Sønfor-eiendommene, har Forusstranda Næringspark AS gjort gjeldende et subsidiært og et atter subsidiært påstandsgrunnlag.
- (45) Det subsidiære påstandsgrunnlaget bygger på at Sønfor-eiendommene ble skilt ut fra det gamle selskapet Sønnichsen AS, senere Sønreal AS, mange år før fusjonen mellom Sønreal AS og det nye selskapet Sønnichsen AS. Det gjøres gjeldende at det fusjonerte selskapet aldri har vært eier av Sønfor-eiendommene og dermed ikke kan bygge rett på en tom grunnbokshjemmel.
- (46) Med den forståelsen av tinglysningsloven § 23 som jeg er kommet til, bestrider Forusstranda Næringspark AS ikke at ved en eventuell konkurs i Sønreal AS før fusjonen ville konkursbeslaget omfattet Sønfor-eiendommene, som følge av at ervervet ikke var tinglyst. Det erkjennes at dette også ville ha vært tilfellet dersom Sønreal AS hadde vært overtakende selskap ved fusjonen.
- (47) Jeg kan for min del ikke se at det i denne sammenheng kan ha betydning for det fusjonerte selskapets rettsstilling hvilket av de to selskapene som var overtakende selskap ved fusjonen. Ordlyden i tinglysningsloven § 23 dekker også dette tilfellet. Aksjelovens regler om fusjon tilsier heller ikke en annen løsning, snarere tvert om. Det følger av aksjeloven § 13-2 at det fusjonerte selskapet trer fullt ut inn i det overdragende selskapets rettsstilling.
- (48) Foranlediget av anførselene fra Forusstranda Næringspark AS bemerker jeg at jeg ikke kan se at min forståelse av anvendelsen av tinglysningsloven § 23 ved *fisjon* gir noen grunn til ikke å legge et kontinuitetsprinsipp til grunn ved det spørsmålet som her foreligger knyttet til *fusjon*.
- (49) Det atter subsidiære påstandsgrunnlaget gjelder selvstendig rettsvernshevd.
- (50) De alminnelige reglene om hevd finnes i hevdsloven. Det følger av § 1 at det kan vinnes hevd på eiendomsrett og bruksrett til ting, herunder fast eiendom. Lovens alminnelige hovedregel om eiendomshevd er § 2 første ledd, som lyder slik:
- «Den som har ein ting som sin eigen 20 år i samanheng, hevdar eignedomsrett.»
- (51) Grunnkravet for eiendomshevd er at man besitter og bruker en eiendom som sin egen i full hevdstid, 20 år. For å kunne hevde må man være i god tro. Det følger av hevdsloven § 4 første ledd at man ikke kan hevde dersom man vet at man ikke er eier. Det samme gjelder når manglende kunnskap skyldes at «han ikkje har vore så aktsam som han burde etter tilhøva».
- (52) Hevdsreglene regulerer forholdet mellom en opprinnelig eier eller rettighetshaver og en ny. Den som hevder til eie, får eiendomsrett. I utgangspunktet er det som skjer, at eiendomsretten da går over fra den tidligere eieren til en ny eier. Mer praktisk enn hevd av eiendomsrett til en hel eiendom er i våre dager for det første såkalt grenshevd i situasjoner der grensen ikke har vært klart, og for det andre at det ved hevd etableres bruksrett, eksempelvis til bruk av vei.
- (53) Hevd gir rettsvern uten tinglysing. Når det gjelder rettsvern overfor andre enkeltstående rettsververe, følger dette uttrykkelig av bestemmelsen i tinglysningsloven § 21 andre ledd andre punktum der «hevd» er nevnt. Rettsvern for hevdserverv ved konkurs hos opprinnelig eier følger av at hevd ikke er en rett stiftet ved «avtale», jf. tinglysningsloven § 23 første ledd første punktum. At man ved hevd også oppnår rettsvern for ervervet, betegnes som *aksessorisk rettsvernshevd*.

- (54) En praktisk form for hevd er tilfeller der de faktiske rettighetsforholdene ikke lar seg avklare fullt ut, men hvor det uansett er grunnlag for å konstatere at eiendomsrett eller en annen rettighet er etablert ved hevd. I Rt-2015-120 avsnitt 34 uttaler førstvoterende:
- «Dertil kommer at en hevdet bruksrett ofte har et avtalerettslig grunnlag som det kan være vanskelig å føre bevis for.»
- (55) Den siterte setningen illustrerer at grunnlaget for en hevdet bruksrett kan være faktisk bruk i kombinasjon med en mulig avtale. I en slik situasjon er det da ikke nødvendig å ta stilling til om retten opprinnelig skulle være etablert ved avtale, idet den uansett er sikret ved bruk i hevdstid.
- (56) Det betegnes som *selvstendig rettsvernshevd* dersom man har en gyldig stiftet rett, slik at retten ikke hevdes, men man likevel ved å ha hatt eiendom som sin i hevdstid, får etablert rettsvern, jf. Rådsegn 6 fra Sivillovbokutvalet (NUT 1961: 1), side 6. Juridisk teori har i nokså stor utstrekning akseptert selvstendig rettsvernshevd. Jeg viser her til Brækhus og Hærem, Norsk Tingsrett, 1964, side 571, Falkanger og Falkanger, Tingsrett, 8. utgave, side 350 og side 732 og Høgetveit Berg, Hevd, 2005, side 214 flg.
- (57) Denne saken gir ikke foranledning til å ta stilling til selvstendig rettsvernshevd på generelt grunnlag. Erververen har her bevisst unnlatt å tinglyse sitt erverv. Det gjaldt både da fisjonen ble gjennomført og senere, da Forusstranda Næringspark AS overtok eiendommen. Det er forklart at man unnlot tinglysing fordi man ikke ønsket å betale dokumentavgift flere ganger. Forusstranda Næringsparks siktemål var å realisere sitt prosjekt med bygging av boliger i løpet av relativt kort tid.
- (58) Spørsmålet er dermed om den som fullt bevisst av økonomiske grunner har unnlatt å sørge for tinglysing av sitt avtaleervert, likevel skal oppnå rettsvern i konkurs. Dette vil i tilfelle være klart i strid med ordlyden i tinglysingsloven § 23.
- (59) Ut fra lovens ordlyd og hensynet til sammenheng i loven kan jeg ikke se at det i større grad kan etableres rettsvern bygget på hevd i konkurs enn det som gjelder overfor enkeltstående rettsserververe etter reglene i tinglysingsloven § 20 og § 21.
- (60) For enkeltstående rettsserververe er grunnbokens troverdighet av sentral betydning. I forarbeidene til tinglysingsloven, Ot.prp.nr.9 (1935-36), side 37, er det fremhevet at det å akseptere at hevd får rettsvern uten tinglysing «gjør et ikke ubetydelig skår i grunnbokens troverdighet.» Når man likevel, under en viss tvil, fant at det måtte gjøres et slikt unntak fra kravet til tinglysing, var det av hensyn til de problemer som ville oppstå, «særlig i landsens forhold», dersom adgangen til å hevde rettigheter ble vanskeliggjort. Slik jeg ser det, ville man fjerne seg langt fra den opprinnelige begrunnelsen for hevdsunntaket dersom rettsvern uten tinglysing skulle anses etablert i et tilfelle som dette.
- (61) I juridisk teori er det stilt spørsmål ved om ulovfestede regler om selvstendig rettsvernshevd kan strekkes så langt at det gjelder i en situasjon der det bevisst er unnlatt tinglysning. Jeg viser særlig til Høgetveit Berg, Hevd, 2005, side 223, og til Marianne Reusch i Lov og Rett 2006 side 380-81 [LOR-2006-378]. Også Hans Fredrik Marthinussen har i Tredjemannsproblemene - om formuerettslige argumentasjonsmønstre, 2016, side 79-81 stilt spørsmål ved utgangspunktene i annen juridisk teori på dette området.
- (62) Jeg oppfatter Høyesteretts praksis slik at tinglysingslovens regler om rettsvern uten tinglysing ikke gis en videre rekkevidde enn hensynene bak unntaksreglene tilsier. Rt-1974-710 gjaldt lovbestemt statlig forkjøpsrett etter jordloven. Denne forkjøpsretten har rettsvern uten tinglysing, jf. tinglysingsloven § 21 andre ledd. Høyesterett kom likevel til at krav om tinglysing for å sikre rettsvern inntrådte senest da staten gikk til søksmål for å gjennomtvinge utstedelse av skjøte med

grunnlag i forkjøpsretten.

- (63) Saken nå gjelder flere hele eiendommer. Det er i våre dager antatt at hevdserverv av en hel eiendom sjelden vil forekomme, se bl.a. NOU 1982:17 side 134. Også i lys av dette ville det fremstå som en vesentlig utvidelse av hevdsunntaket etter tinglysingsloven dersom rettsvern anses etablert ved rettsvernshevd i denne saken.
- (64) Jeg er etter dette kommet til at Forusstranda Næringspark AS i den situasjonen som foreligger her, ikke har rettsvern for sitt erverv av de aktuelle eiendommene på grunnlag av selvstendig rettsvernshevd.
- (65) Mitt syn er således at heller ikke det atter subsidiære påstandsgrunnlaget fører frem, og at anken må forkastes.
- (66) Sønnichsen AS, dets konkursbo, har etter dette vunnet saken og har etter hovedregelen i tvisteloven § 20-2 første ledd krav på dekning av sine sakskostnader også for Høyesterett. Det er ikke grunn til å anvende unntaksregelen i tvisteloven § 20-2 tredje ledd.
- (67) Det er inngitt kostnadsoppgave på totalt 585 800 kroner, som i sin helhet er salær. Merverdiavgift er ikke beregnet. Oppgaven legges til grunn.
- (68) Jeg stemmer for denne

dom:

1. Anken forkastes.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler Forusstranda Næringspark AS til Sønnichsen AS, dets konkursbo, 585 800 - femhundreogåttifemtusenåttehundre - kroner innen 2 - to - uker fra forkynnelsen av denne dom.

- (69) Dommer **Arntzen**: Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (70) Dommer **Bårdsen**: Likeså.
- (71) Dommer **Bull**: Likeså.
- (72) Dommar **Utgård**: Det same.
- (73) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

dom:

1. Anken forkastes.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler Forusstranda Næringspark AS til Sønnichsen AS, dets konkursbo, 585 800 - femhundreogåttifemtusenåttehundre - kroner innen 2 - to - uker fra forkynnelsen av denne dom.