



**UiO** • **Institutt for privatrett**  
Det juridiske fakultet

# Dynamisk tingsrett

**Professor Inger B. Ørstavik**

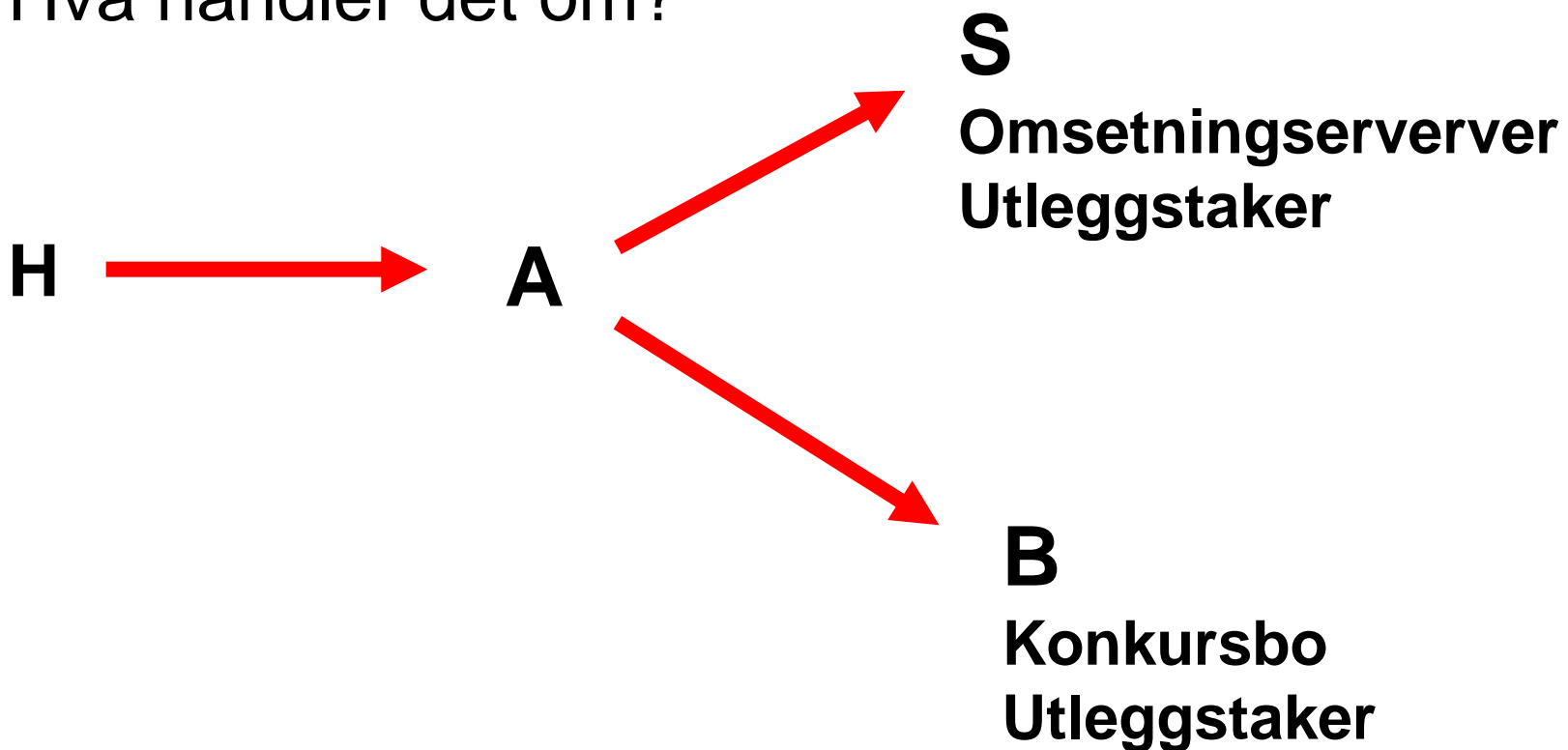
[i.b.orstavik@jus.uio.no](mailto:i.b.orstavik@jus.uio.no)



# Kreditorbeslag i fast eiendom

## Kreditorbeslag i fast eiendom

- Hvor er vi?
- Hva handler det om?



# Aktører og hensyn

- Hvem er kreditor?
  - Har en fordring på A + tar beslag (for å inndrive)
  - Enkeltforfølgende kreditor – utlegg
  - Konkurs (generalbeslag)
- Hensynene?
  - Utgangspunkt: trer inn i debitor (A) sin rettsstilling, dekl. § 2-2
  - H-B: «Tilhører» A – er transaksjonen kommet langt nok?
  - S-B: **Notoritet** – faren for kreditorsvik - **publisitet**
- **God tro hos kreditorene er ikke relevant**

## Hovedregelen i dekningsloven § 2-2

- Kan ta beslag i alt som «**tilhører**» debitor
- Men... § 2-2 «**Når ikke annet er fastsatt ved lov**»
- NOU 1972:20 s. 255: «Den nærmere grense for beslagsretten i forhold til tredjemann kan man likevel ikke trekke opp i en bestemmelse av denne art; **reglene om legitimasjon, rettsvern** og omstøtelse kommer inn her, foruten bevisreglene.»
- ...dermed havner i tinglysingsloven § § 20 + 23...

## Fast eiendom på vei inn i A's eie

- Hjemmelskonflikten H – A – B
- Hensyn?
- Klar hovedregel: Kreditorerne får ikke større rett enn debitor (A)
  - = ingen kreditorekstinksjon i hjemmelskonflikten
- B er A's konkursbo
- B tar utlegg hos A

# A er legitimert, men har aldri vært eier - proforma

- Reell eier H's krav om eiendomsrett

Rt-1935-981 Bygland

Rt-2015-979 Borettslag

**H**

Reell eier



**A**

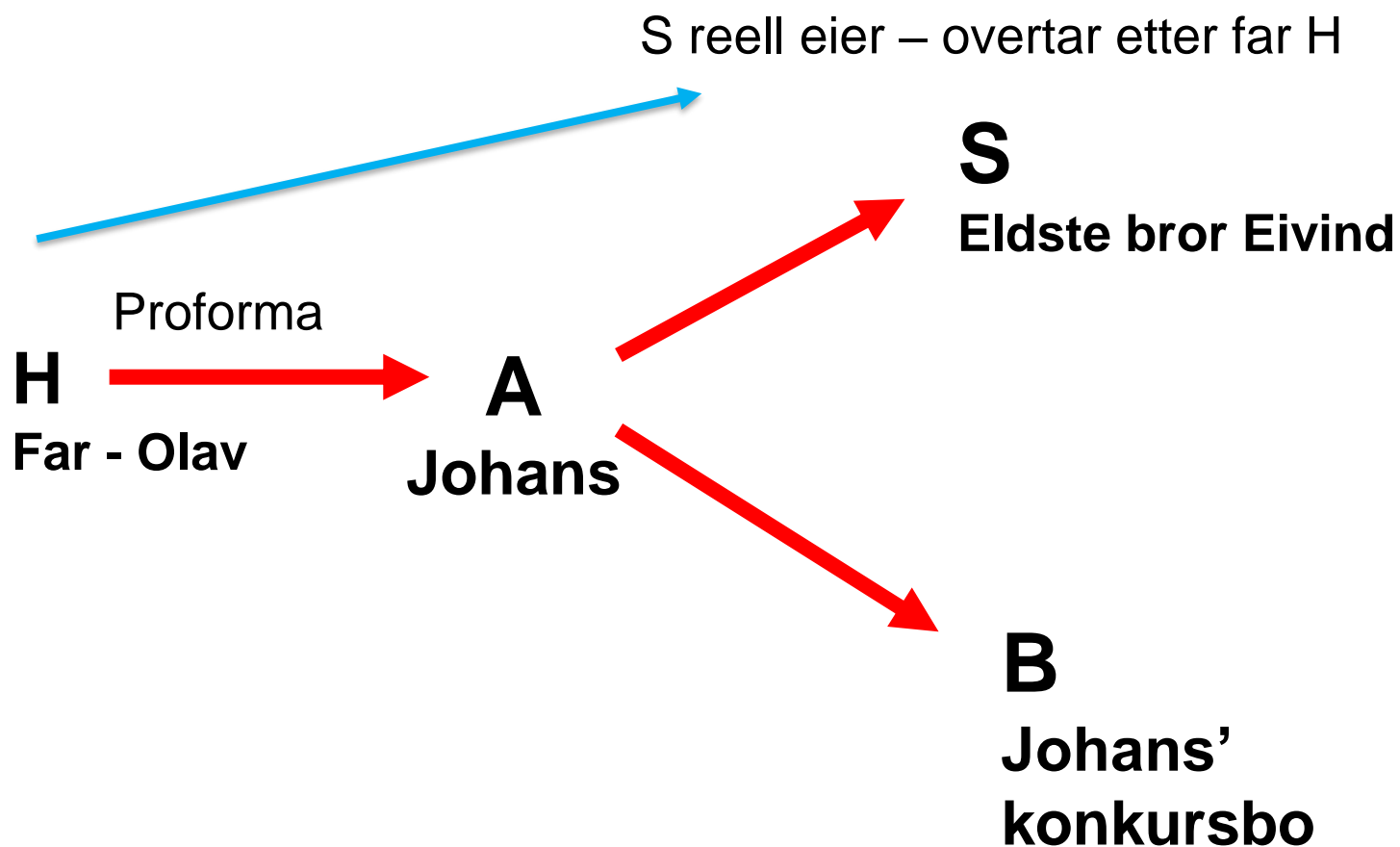
Tilsynelatende eier/  
konkurs-  
debitor



**B**

A's konkurs-  
bo eller en  
utleggstaker

## Rt-1935-981 Bygland





## Fast eiendom på vei inn i A's eie

- Selger H's krav på vederlag fra A (A har ikke fått skjøte)

Avl. § 5-5 (tilbakeholdsrett)

Avhl. § 6-1 (stansing antesipert  
mislighold)

# H

Selger



# A

Kjøper/  
konkurs-  
debitor



# B

A's konkurs-  
bo eller en  
utleggstaker



## Fast eiendom på vei inn i A's eie

- Selger H's hevingskrav (A har fått skjøte)

+ tgl. § 23 (kkbo)/20 (utlegg)  
§ 21(3)

**H**

Selger

Avl. § 5-3(1),  
6-2 og § 5-3(4)



**A**

Kjøper/  
konkurs-  
debitor



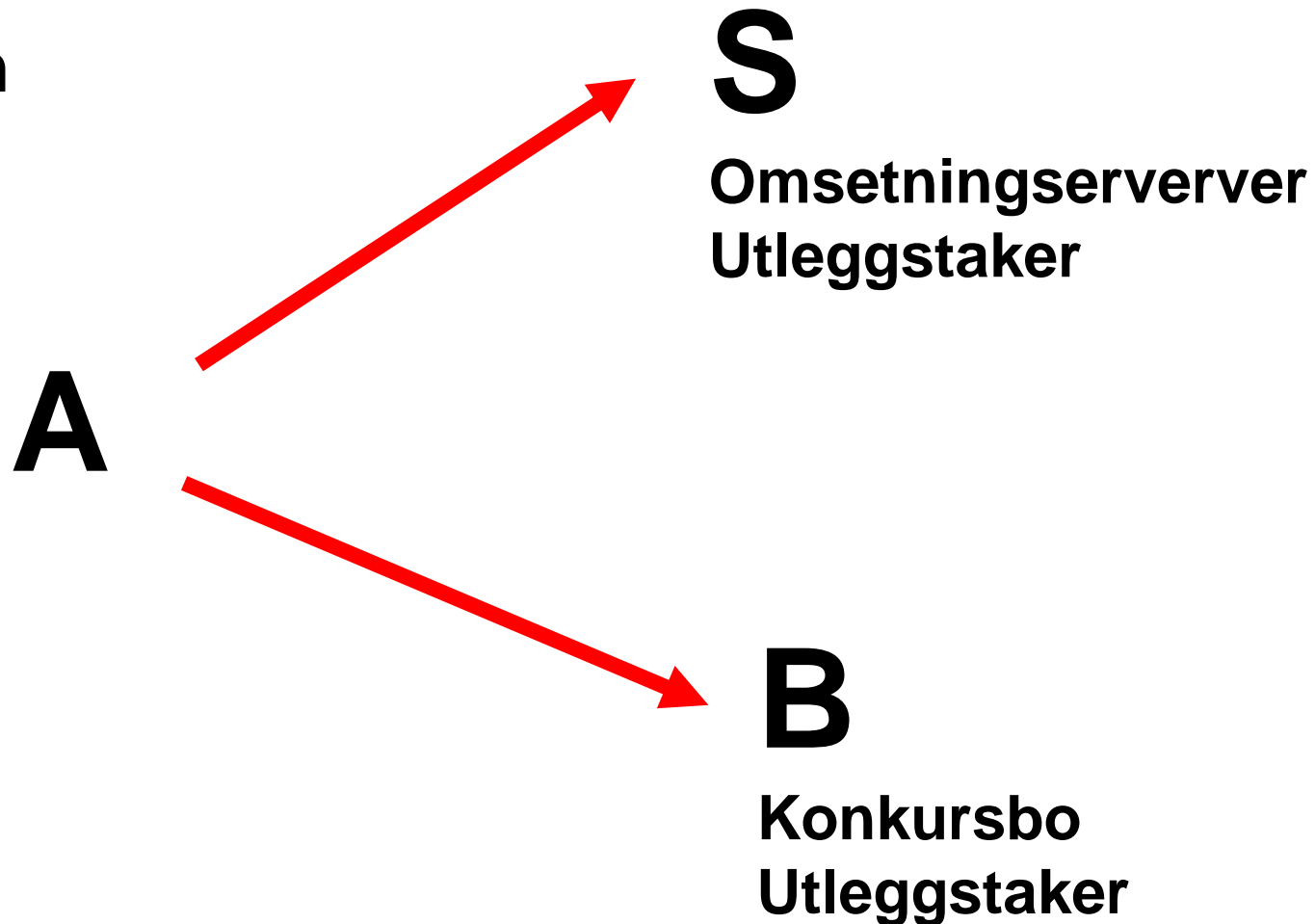
**B**

A's konkurs-  
bo eller en  
utleggstaker



## Fast eiendom på vei ut av A's eie

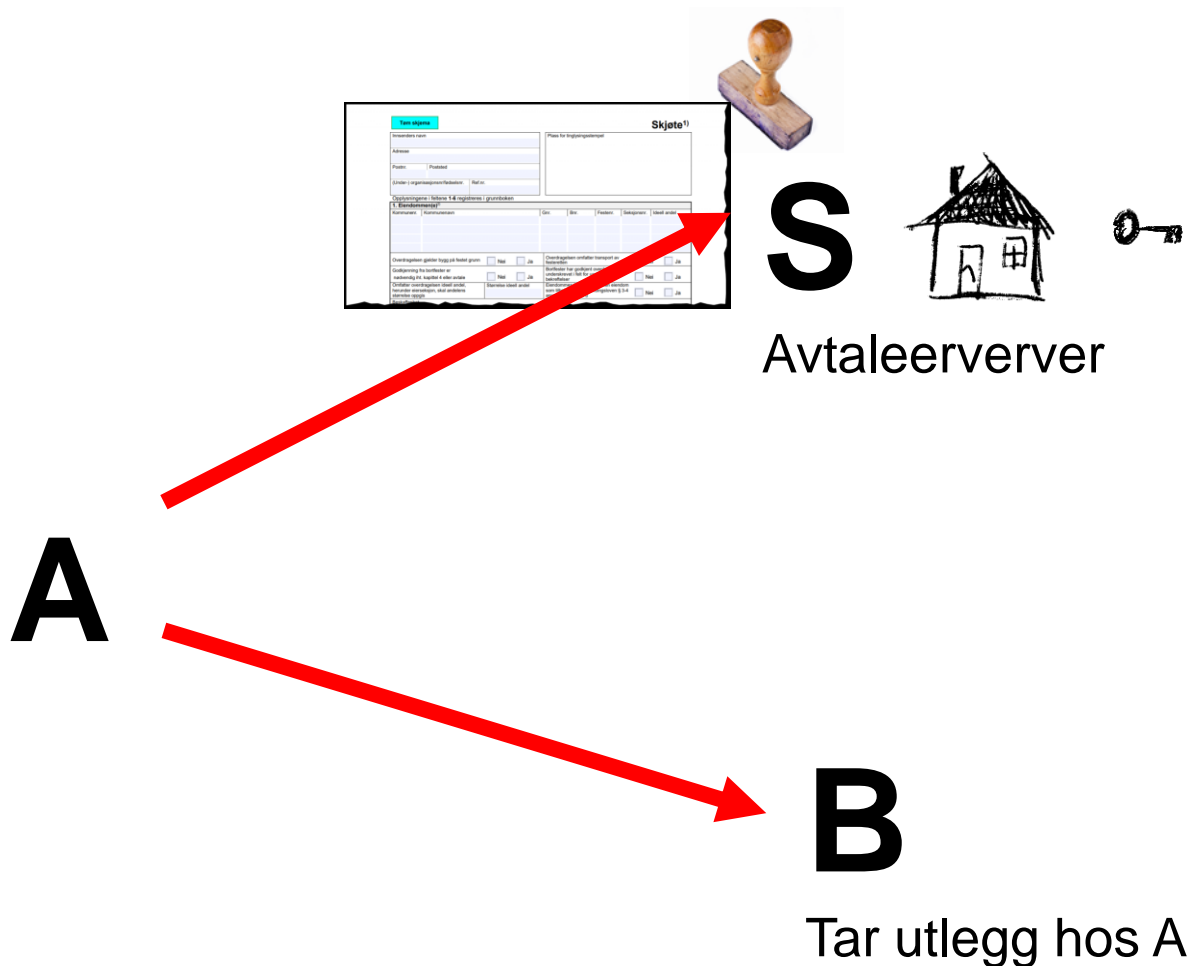
- Problemet
- Hensyn



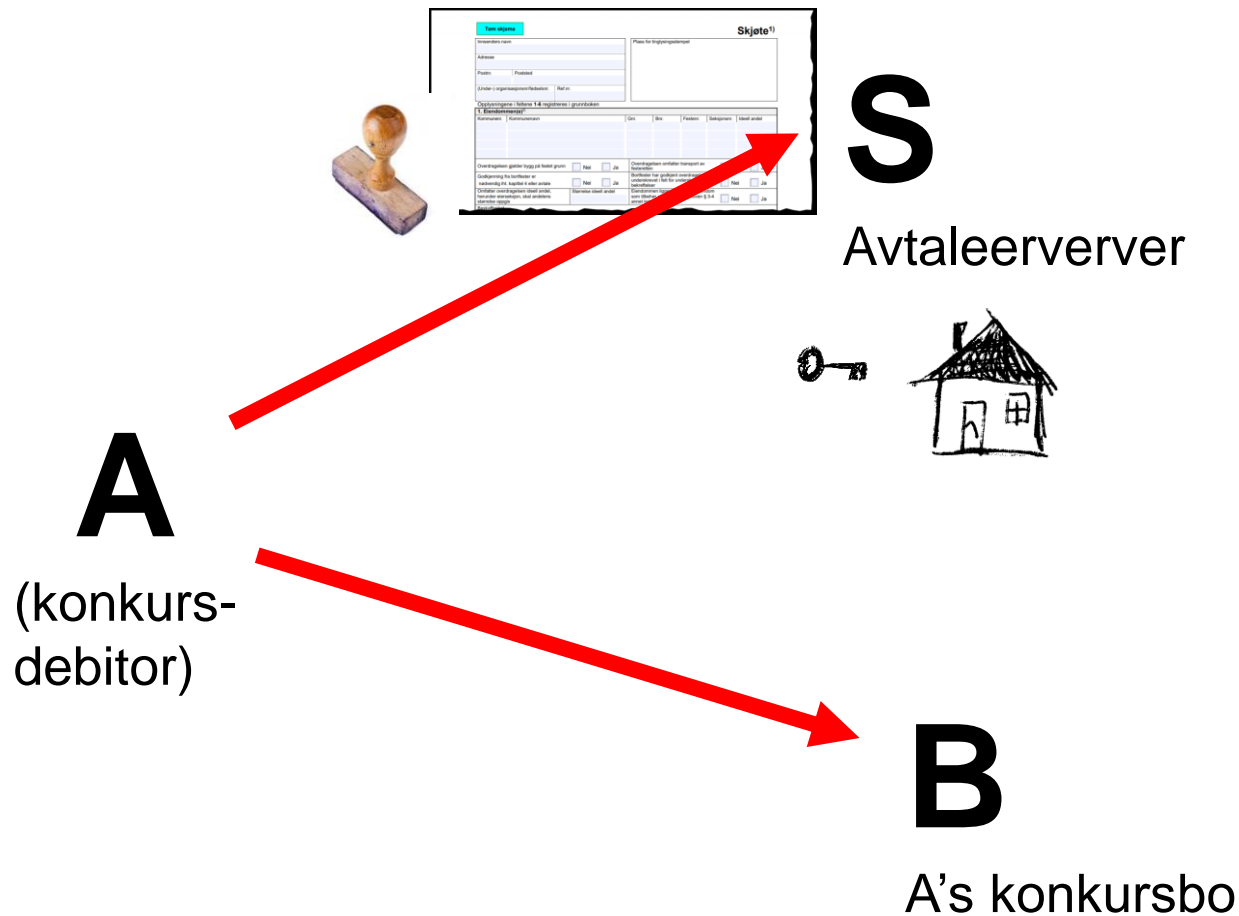
## Fast eiendom på vei ut av A's eie

- B er utleggstaker: Grunnregel i tingl. § 20
- B er A's konkursbo tingl. § 23
  - S er avtaleerverver
    - Spørsmålet er: Har S fått rettsvern?
    - Har hun tinglyst i tide?
    - Hovedregel tingl. § 23(1)
    - Unntak tingl. § 22, § 21(3)
  - S er utleggstaker
    - Reell hovedregel: dekningsl. § 5-8
    - 3 måneder før konkursåpningen

# B tar utlegg: Tingl. § 20

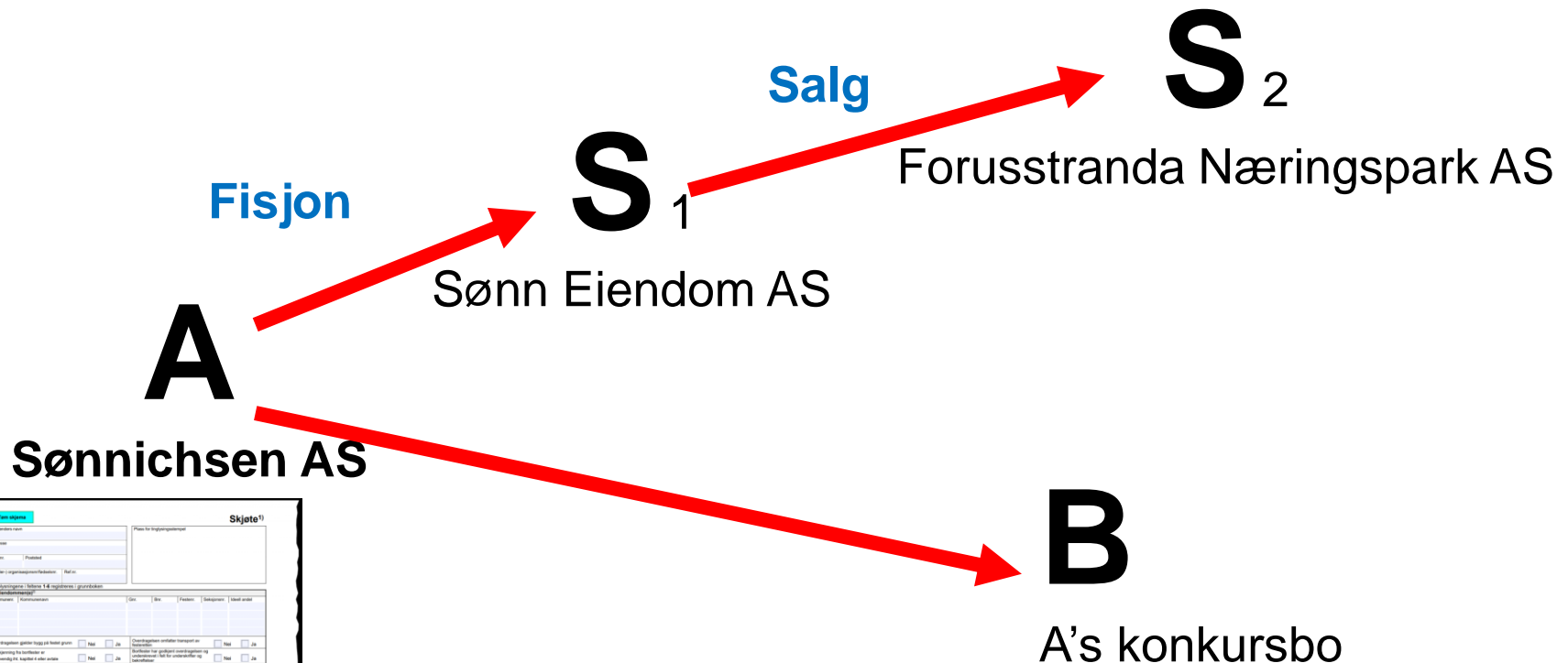


# B er konkursbo: Tingl. § 23



## Tgl. § 23: HR-2017-33-A Forusstranda

- Hvilke rettsstiftelser omfattes av § 23?
- Er tinglysning alltid nødvendig?



Part 1: Seller		Part 2: Buyer	
Address	Postal code	Address	Postal code
County	County	County	County
County	County	County	County

Part 3: Description of the object	
Overdragelse gjelder kjøp på betalt grunn	<input type="checkbox"/>
Overdragelsen er uten pant og annen sikkerhet	<input type="checkbox"/>
Overdragelsen er uten pant og annen sikkerhet	<input type="checkbox"/>
Overdragelsen er uten pant og annen sikkerhet	<input type="checkbox"/>

# Forholdet til tvangsfullbyrdelsesloven kap. 7

- Beslag selv om A ikke har grunnbokshjemmel, tvfbl. § 7-14
  - Rt-1999-247 (Bygg og Trelast) – **Ups!!!**
  - Rt-2008-586 (Fagutleie) – **back on track**
    - Tgl § 23 er absolutt.
- Rettsvernsreglene er absolutte
  - Rt- 2008-586 (Fagutleie)
  - Rt- 1997-1050 (Momentum). Vpsl. § 5-3
    - Selv om S ikke har ytt kreditt/betalt på forhånd
  - HR-2017-33-A (Forusstranda)



## Reglene om rettsvern er absolutt (eiendom på vei ut av A's eie)

- Ikke noe unntak for urimelige resultater selv om notoritet ivaretatt.
  - Rt-1994-1447 (Huseby-Flatås) tgl § 23 går foran
  - Rt-1995-1122 (Bauer) tgl § 20 går foran
- Tvfbl. § 7-13 er en bevispresumsjon, rettsvernsreglene i tgl. § 20 og § 23 går foran.
  - Rt-1997-1698 (Sparebanken NOR)
  - Rt-2008-1025 (Media 1)
- Samme under tilsvarende regler i andre lover
  - Rt-1998-268 (Dorian Grey) (sjøloven § 25)

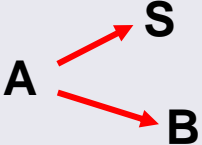
# **S får vern uten tinglysing: Unntakene i tingl § 22 og 21(3)**

- Rettsvern både overfor utleggstaker og konkursbo (B)

# Kreditorbeslag i ekteskaps- og samboerforhold

- Tvangsl. § 7-13(3)
  - Bevispresumsjon – bare når ikke har andre opplysninger
- Tinglysing er ikke alltid er mulig
- Ekteskapsl. § 55
  - Ektepakt må tinglyses (i grunnboka) for rettsvern
- Tinglyingsl. § 20, § 23
- Rt-1999-901 (Skjeldal)
- Rt-2010-46

# Oppsummering kreditorbeslag fast eiendom

	B tar utlegg	B er As konkursbo
Hjemmelskonflikt: Eiendom på vei inn i As eie  <b>H – A – B</b>	Deknl § 2-2 – det debitor reelt eier <b>Ingen ekstinksjon i hjemmelstilfeller.</b> Legitimasjon er ikke relevant, Rt-2015-979 Har transaksjonen kommet så langt at Hs rett er tapt? Heving, avhl. § 5-3(4), jf. tgl § 21(3)	
Suksesjonskonflikt: Eiendom på vei ut av As eie  	Deknl. § 2-2 + tgl § 20(2) Tinglysing dagen før	Deknl § 2-2 + tgl § 23 Tinglysing dagen før

**Kreditorekstinksjon hvis mangler rettsvern**

# Overgang til løsøre

# Registreringsordninger utenom grunnboken

- Registre som ligner grunnboken. Både kreditorvern og godtroerverv (se pantel. § 1-1)
  - Skipsregisteret (Sjøl. kap. 2)
  - Luftfartøyregisteret (Luftl. kap. 3)
  - Verdipapirregisteret (VPS-I. kap. 7)
  - Patentregisteret (patentl. § 44a)
- Registre som registrerer noen rettighetsforhold, men ikke alle
  - Løsøreregisteret, tingl. § 34
- Registre som kun er til informasjon
  - Veimyndighetenes motorvognregister

# Løsøre

# Godtroloven 1978 nr. 37

- Hva gjelder loven?
  - Virkeområde: «løsøreting», § 1
  - Avhl. § 3-4 og § 3-5, se tgl. § 15
  - Ikke immaterialrettigheter og fordringer
- Ting som er unntatt fra loven, § 4
  - Skip (15m) og fly (registre)
  - Salgspant i bil



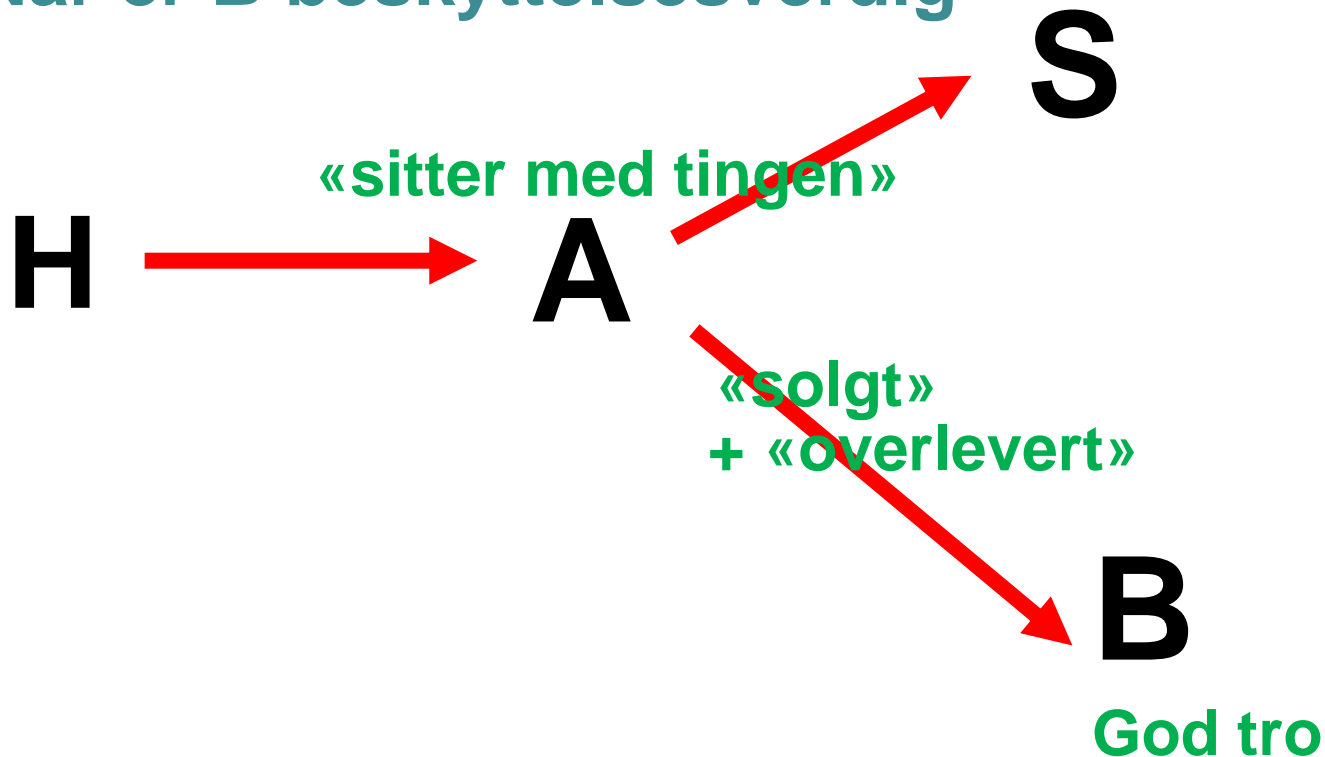
# Generelle vilkår for ekstinksjon etter godtroloven

- B må være avtaleerverver – «solgt»
- A må være legitimert – «sitter med»
- Sikringsakt: B må få tingen «overlevert til seg»
- B må være i god tro

## De generelle vilkårene i godtrol. § 1

Hva skal til for at B skal kunne påberope seg ekstinksjon?

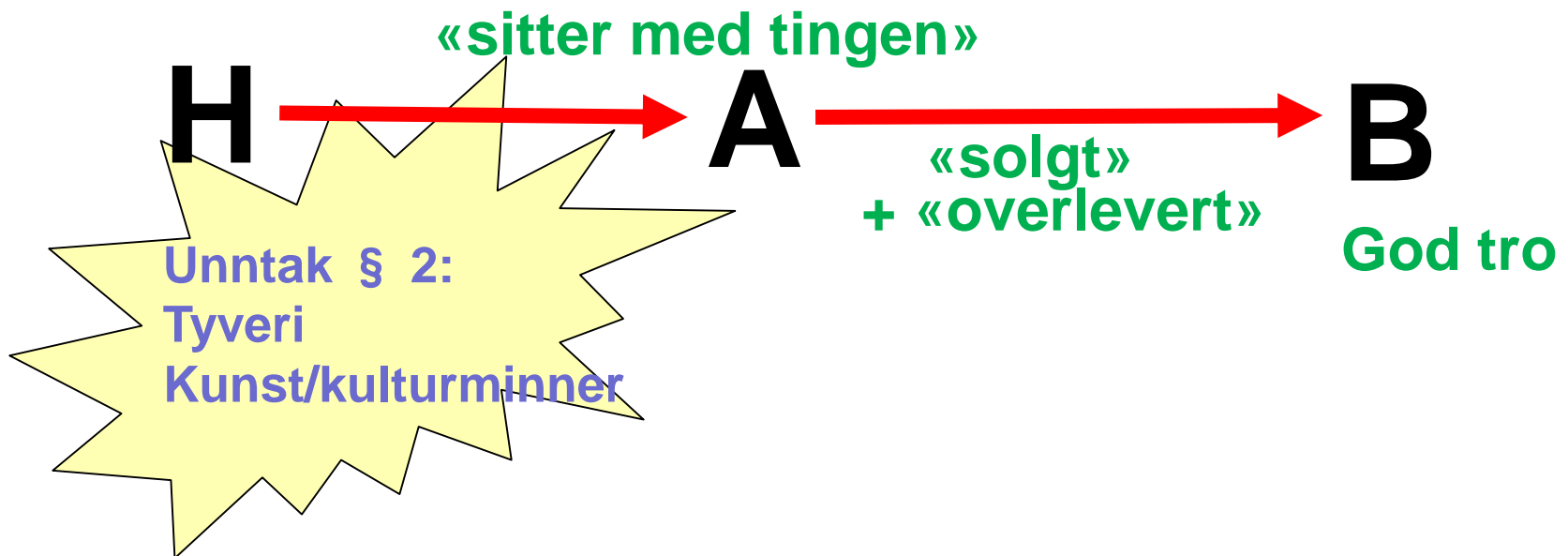
Når er B beskyttelsesverdig



# Når kan Bs rett gå foran Hs rett?

Hvilke innsigelser fra H kan ikke ek스팅veres?

Når er H mer beskyttelsesverdig enn B



# Godtroloven § 2 - unntak

DN Magasinet

D2

- Tyveri, men ikke underslag, § 2 nr. 1
- Kunst og kulturminner, § 2 nr. 2
- Kravet om å få tingen tilbake må settes frem «uten ugrunnet opphold», § 3



På dette lageret i Groruddalen står det kunst for milliardbeløp. Store norske musser, rike kunstamlere og Slottet er blant kundene til DHL Ewel Fine Art. I flere år har DHL holdt skjult at det har forsvunnet verdifulle litografier av Edvard Munch. Hva som egentlig har foregått på insiden av dette lageret, er fortsatt et mysterium. Foto: Fredrik Solstad

## Kunstlageret kalles «Fort Knox» – så forsvant tre Munch-bilder

DOKUMENTAR

TEKST Kjetil Sæter, Knut Gjernes & Stian Øvrebo Johannessen  
FOTO Fredrik Solstad, Jeff Gilbert & Mikaela Berg  
31. MAI 2019 - OSLO/LONDON

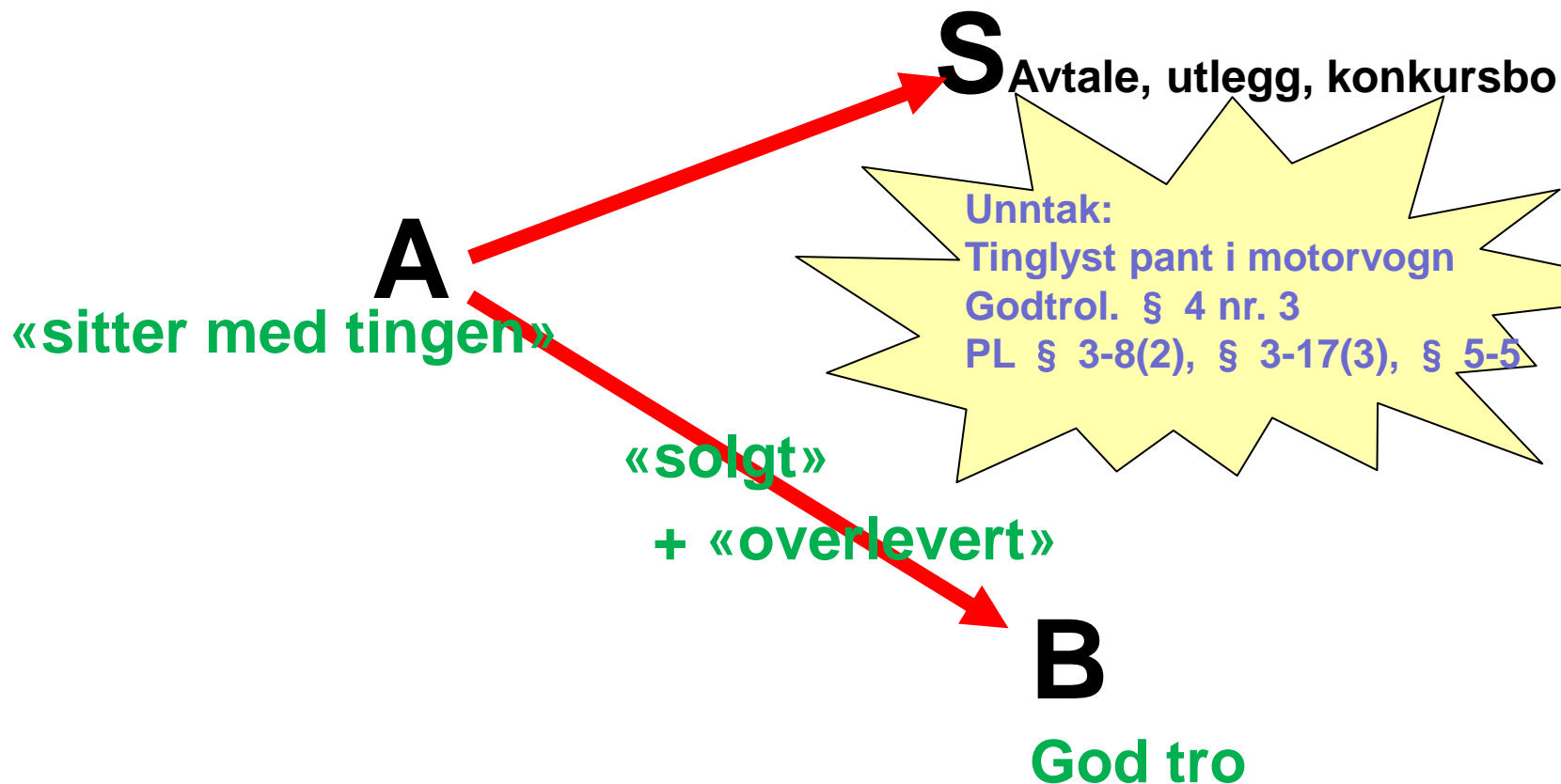
**I et anonymt lager i Groruddalen er det kunst for milliardbeløp. En dag begynte det å forsvinne verdifulle Munch-bilder. Ett etter ett ...**

DN magasinet 31.05.19

# Når kan Bs rett gå foran S rett?

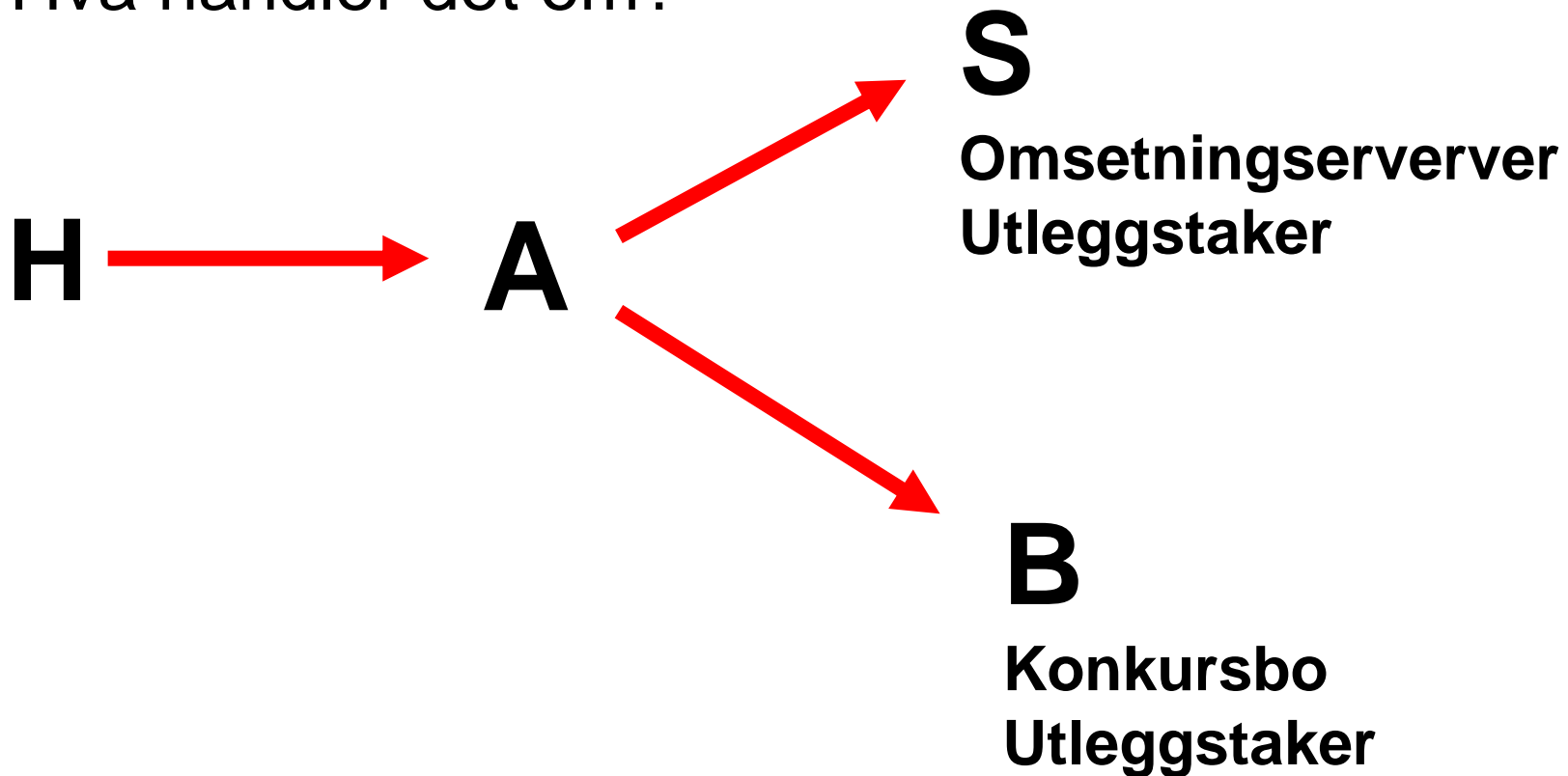
Hvilke innsigelser fra S kan ikke ek스팅veres?

Når er S mer beskyttelsesverdig enn B



## Kreditorbeslag i løsøre

- Hvor er vi?
- Hva handler det om?



# Løsøre på vei inn i A's eie

Selger H's krav på vederlag fra A

Deknl. § 7-7 jf. § 7-9

Stansingsrett: dekl. § 7-2 «overgitt», kjøpsloven § 61

Rt-1997-1431, Metos



**H**

Selger



**A**

Kjøper/  
konkurs-  
debitor



**B**

A's konkurs-  
bo eller en  
utleggstaker

# Løsøre på vei inn i A's eie

## Selger H's hevingskrav

Deknl. § 7-7 jf. § 7-9

Hevingsrett dekl. § 7-2(2),  
men salgspant, PL § 3-22, jf. § 3-17



**H**

Selger



**A**

Kjøper/  
konkurs-  
debitor



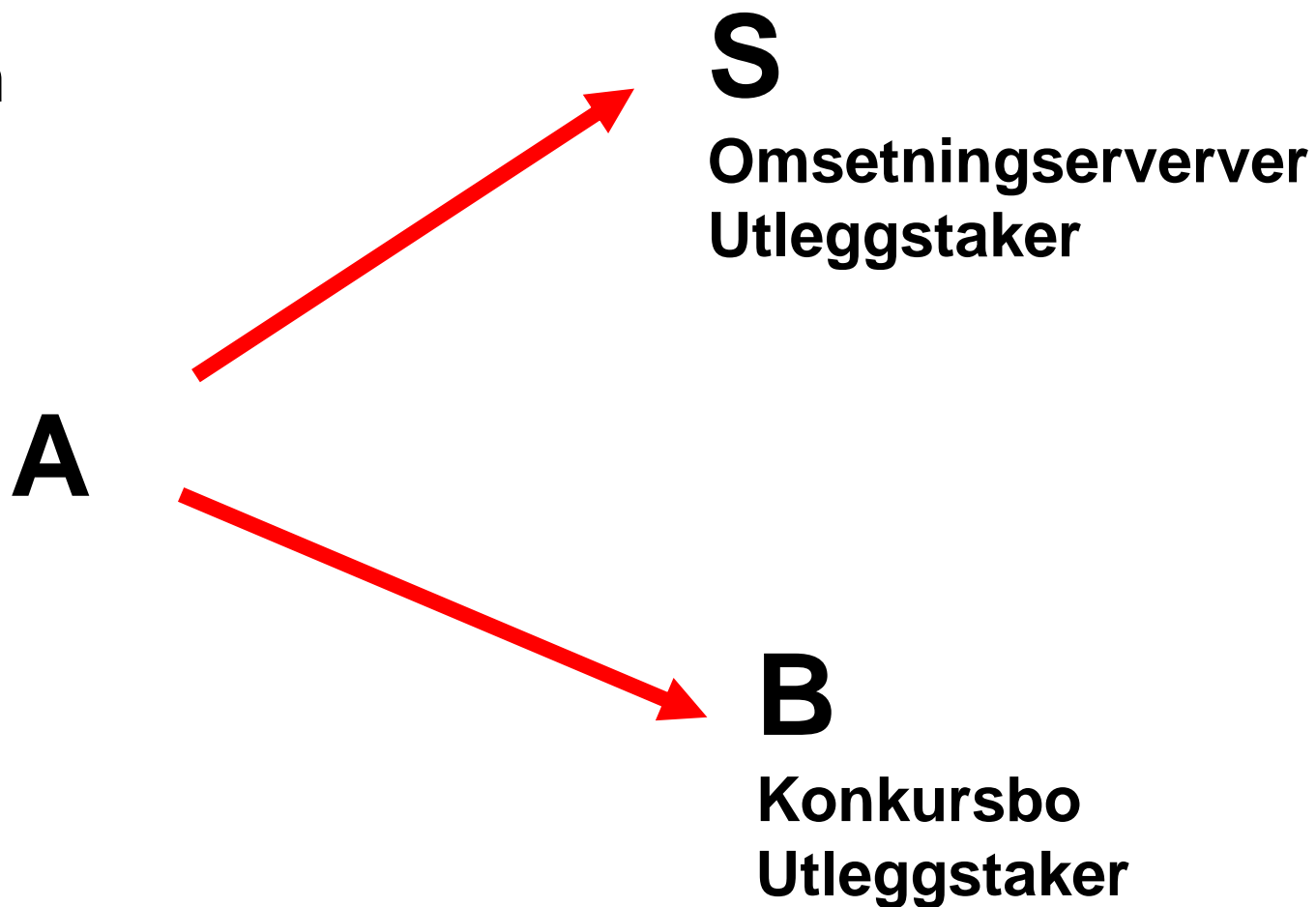
**B**

A's konkurs-  
bo eller en  
utleggstaker



## Løsøre på vei ut av A's eie

- Problemet
- Hensyn



# Er overlevering alltid nødvendig?

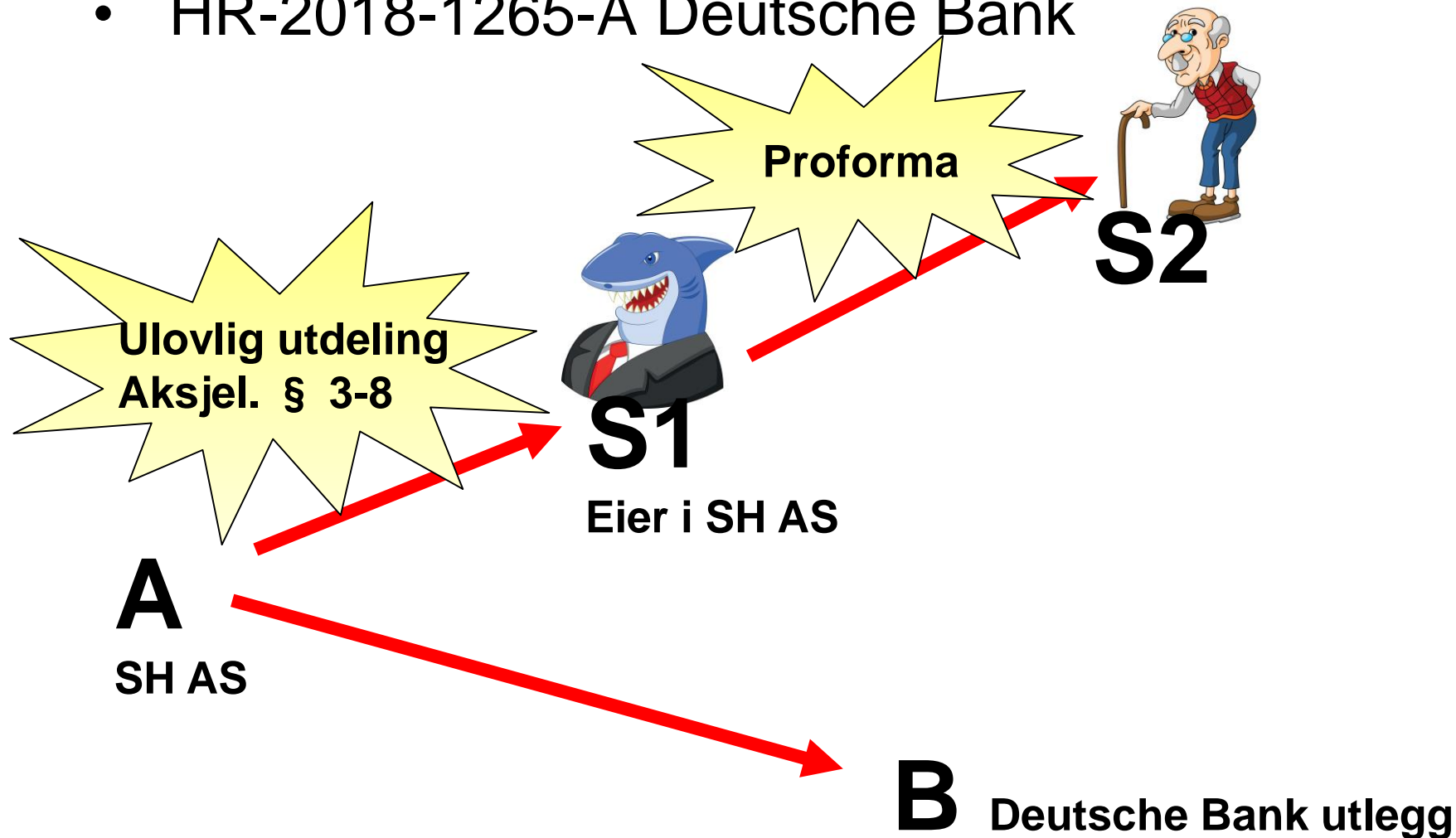
- «Interesselæren»
  - Rt-1910-231 (ku) og Rt-1912-263 (jernskrap)
  - Hensynet til irregulære kontrakter
  - Fare for kreditorsvik
  - Er ytelsen skilt ut hos selger?
  - Er ytelsen klar til levering?
  - Er utsatt levering i kjøpers interesse eller er transaksjonen egentlig en kredittytelse?

# Er overlevering alltid nødvendig (forts)?

- Tilvirkningskontrakter
  - Rt-1990-59 (Myra båt)
  - Eiendomsretten går over etter hvert
  - Rettsvern følger eiendomsretten
- Andre tilfeller der «besittelse» er uklart
- Fare for kreditorsvik?
  - Transaksjoner som ikke er reelle
  - Forfordeling av kreditorer (er det ytet kreditt?)

# Kan overlevering alene være nok?

- HR-2018-1265-A Deutsche Bank



# Det rosa kjøkkenet



# Oppsummering

- Høyesterett: Ikke unntak fra rettsvernsreglene for å sikre rimelig resultat. Klare og rigide regler skaper forutberegnelighet. Rt-1997-1050 (Momentum), Rt-1998-268 (Dorian Grey)

# Oppsummering løsøre

	<b>B er avtaleerverver</b>	<b>B er As kreditor (utlegg eller kkbo)</b>
Hjemmelskonflikt Ting på vei inn i As eie  <b>H – A – B</b>	<b>Godtroloven § 1</b> Alle innsigelser ekstingveres Unntak § 2 (tyveri, kulturminner)	<b>Deknl. § 2-2 – trer inn i As posisjon.</b> Men... stansingsrett, hevingsrett Kjøpsl. § 54(4), § 61 Deknl. § 7-2, § 7-9
Dobbeltsuksesjon Ting på vei ut av As eie  	<b>Godtroloven § 1</b> Alle innsigelser ekstingveres Unntak § 4 nr. 3: tinglyst pant i motorvogn	<b>Deknl. § 2-2 + rettsvernsreglene</b> Krav om overlevering Snevert unntak: - Interesselæren - tilvirkningskontrakter

# Metode og oppgaveløsning

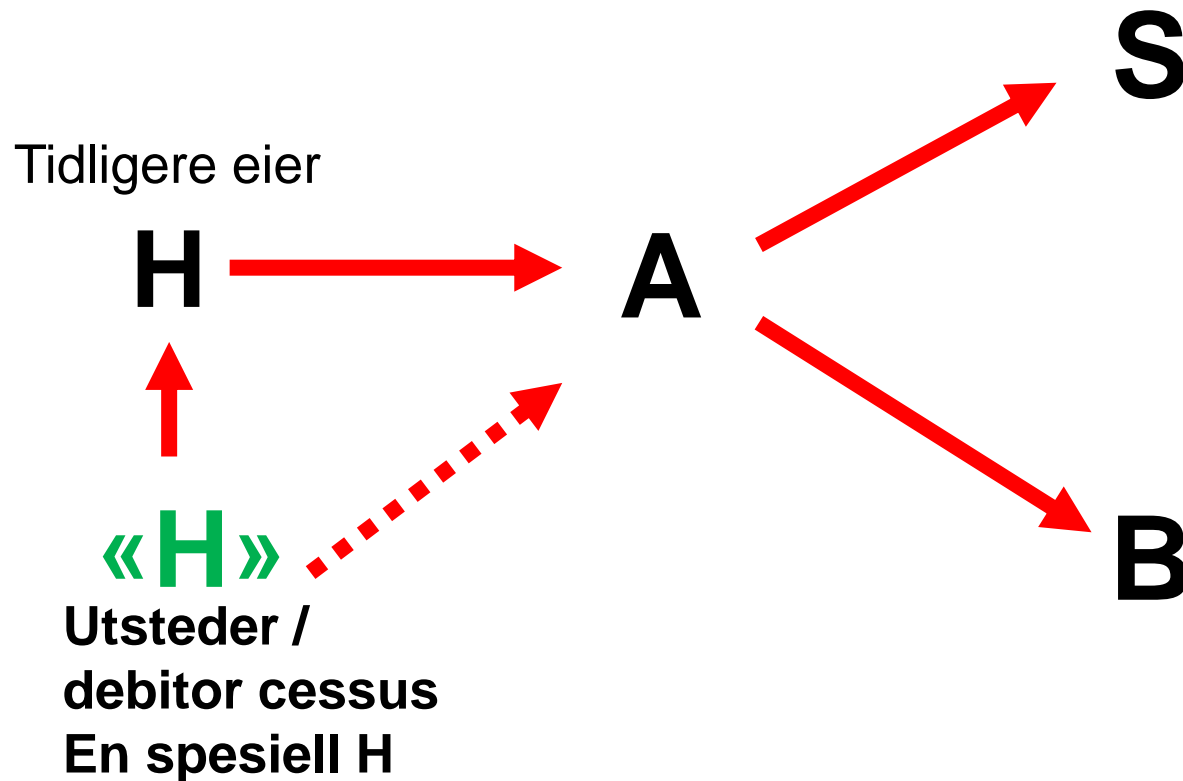
- To trinn:
- (1): «fra 3 til 2»
  - Bruk av modeller og skjemaer
  - «opprydning»
- (2) Alminnelig metode (tvist mellom 2)
  - Krav – grunnlag – problemstilling(er)
  - Tolkning og subsumsjon



# **Pengekrav og verdipapirer (inkl. aksjer)**

# Pengekrav og verdipapirer

- Hvor er vi?
- 3 typer krav/verdipapirer = 3 typer rettsvernsakt



## Verdipapirer som er registrert i VPS

- Børsnoterte aksjer, obligasjoner, vprl. § 2-2
- Rettsvern ved registrering i VPS

Vprl. § 7-2: alle  
Hs innsigelser  
ekstingveres

**H**

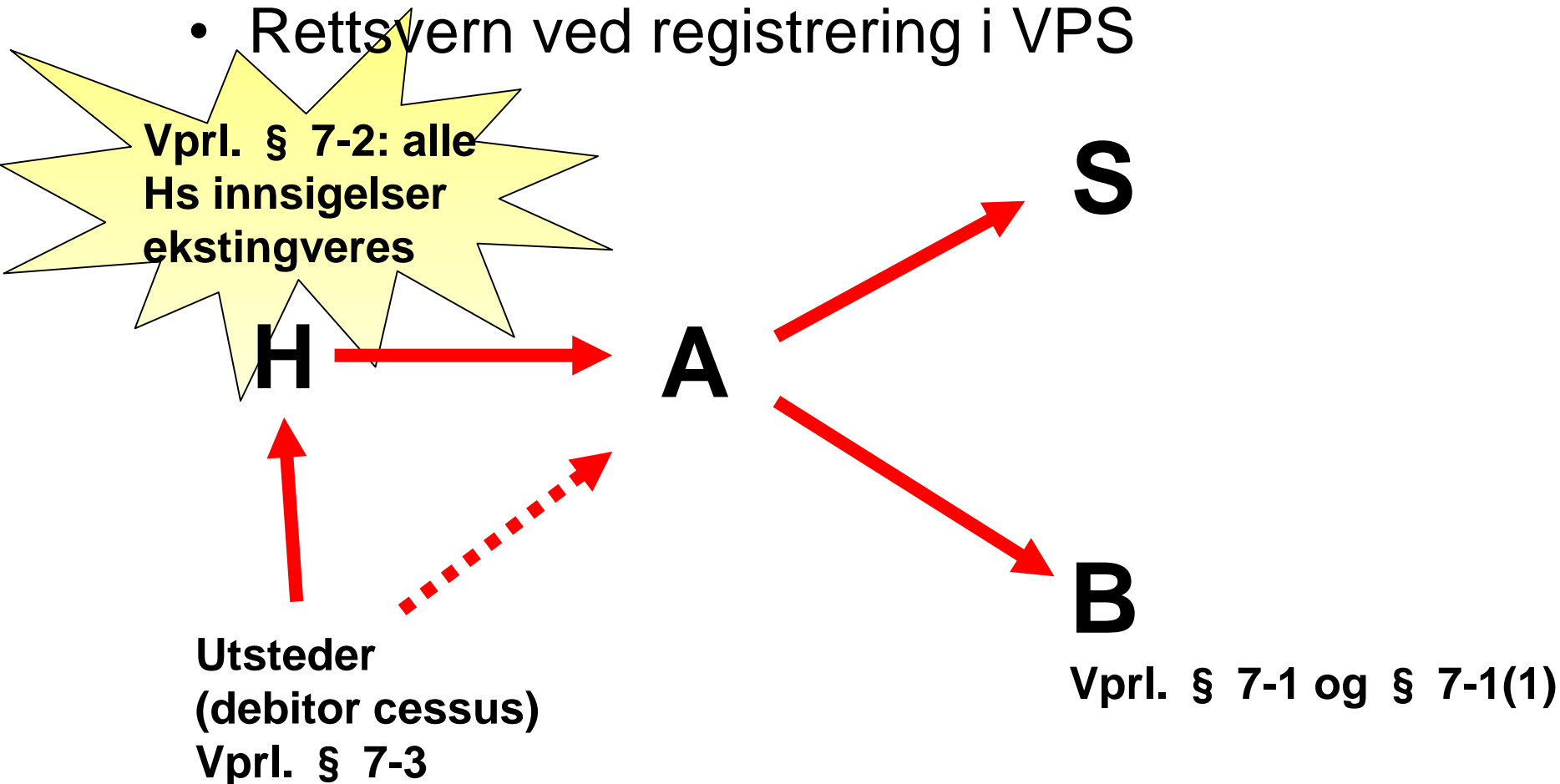
**A**

**S**

**B**

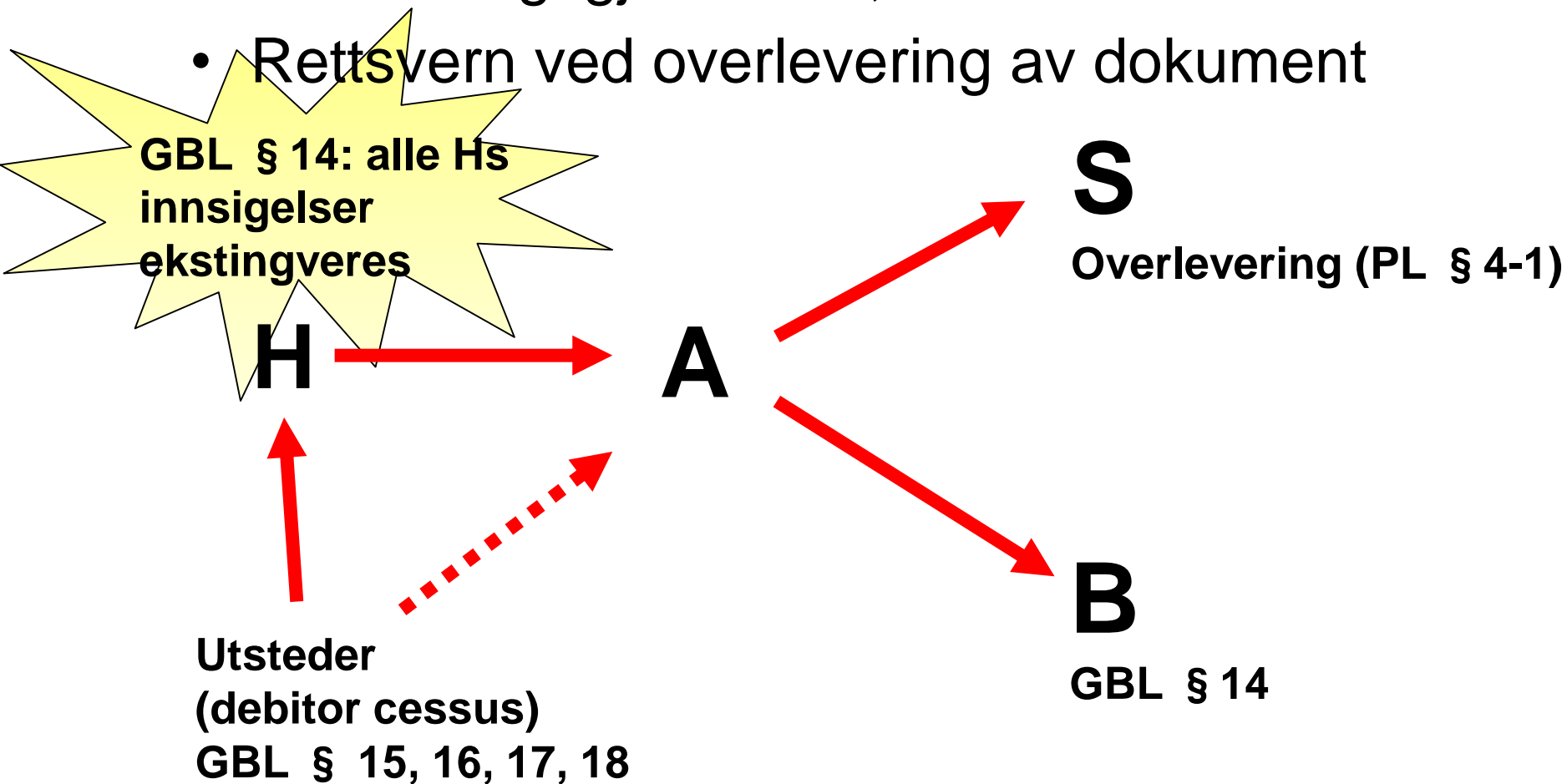
Utsteder  
(debitor cessus)  
Vprl. § 7-3

Vprl. § 7-1 og § 7-1(1)



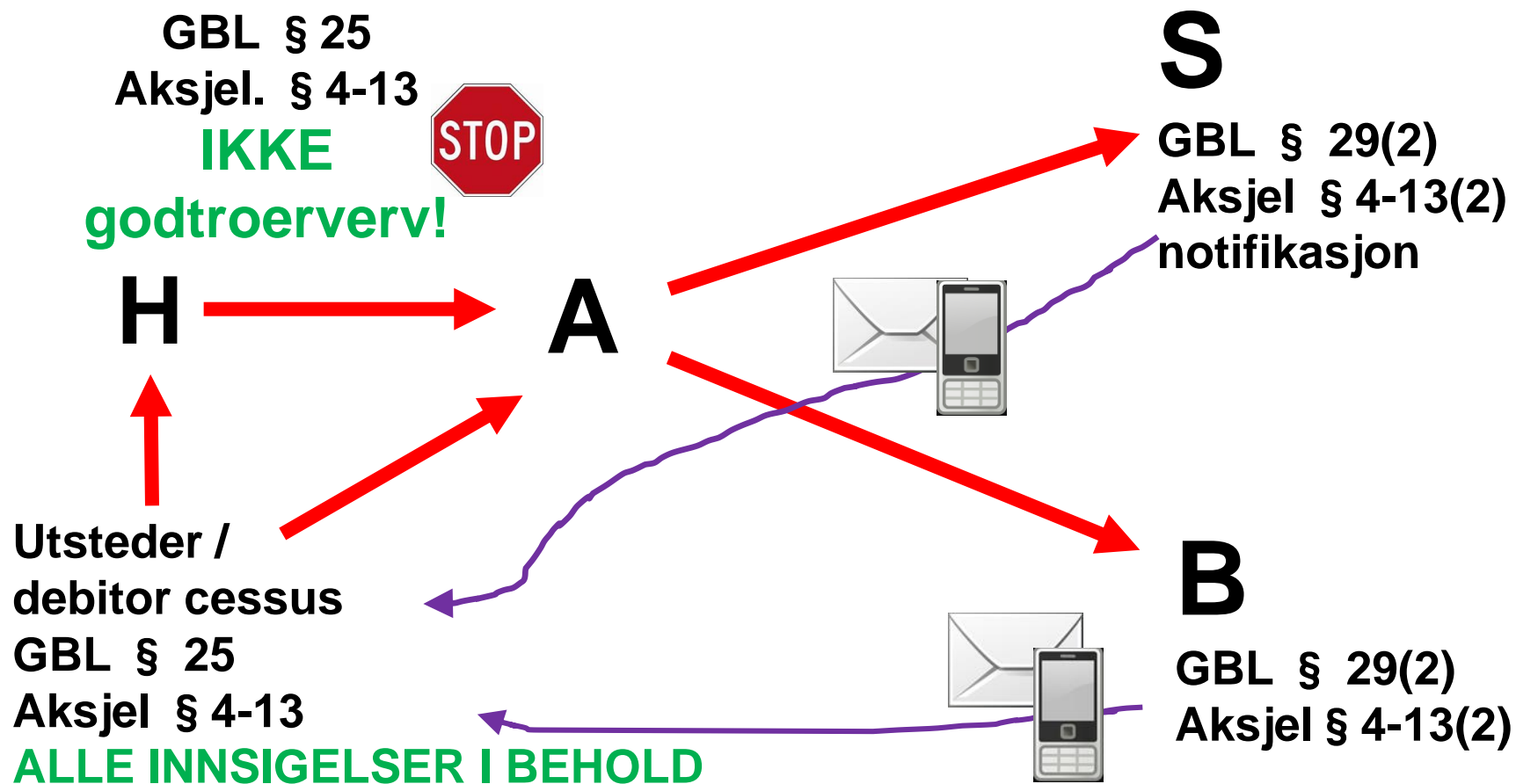
# Negotiable dokumenter – rettsvern ved overlevering

- Omsetningsgjeldsbrev, GBL § 14
- Rettsvern ved overlevering av dokument



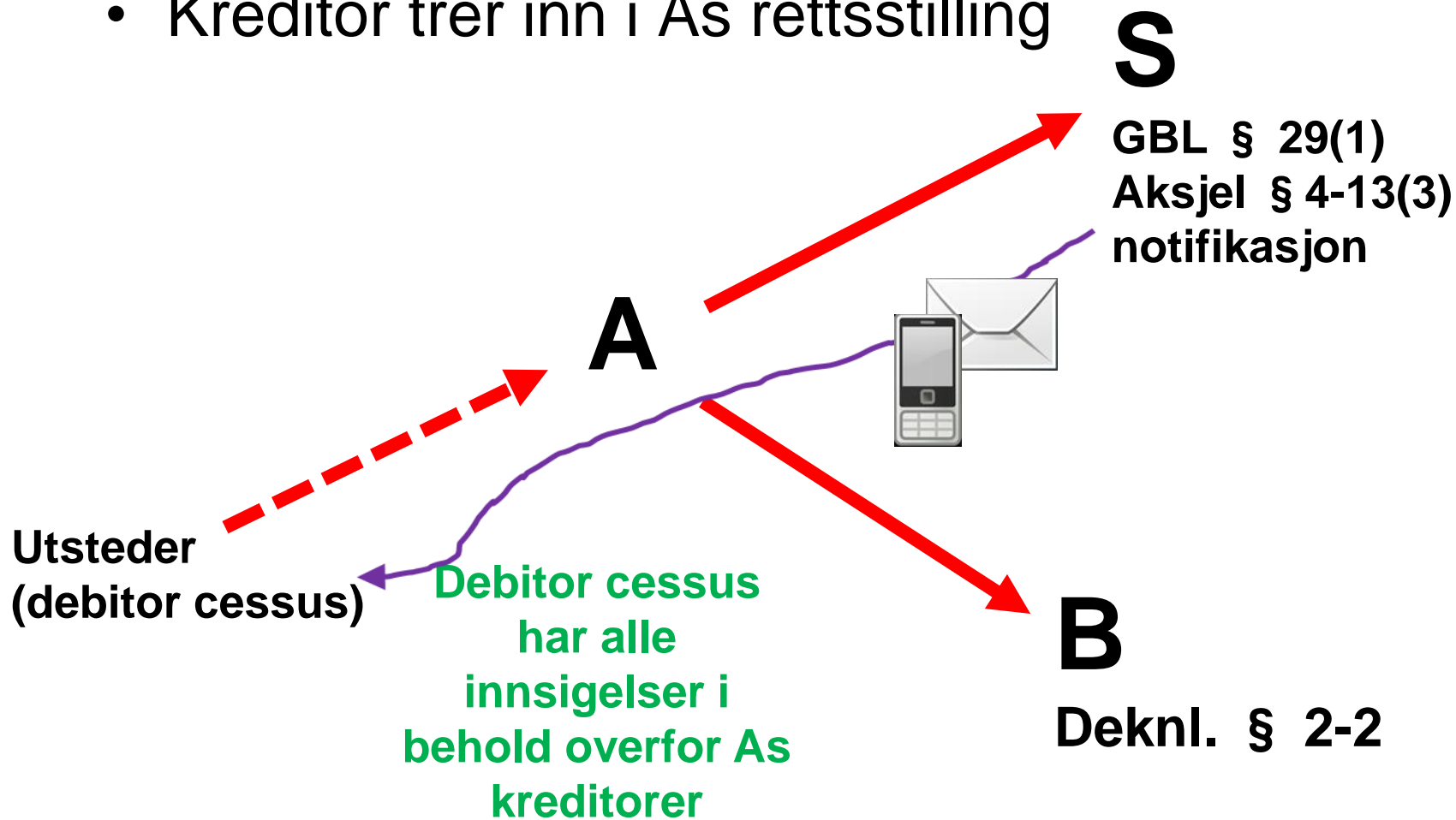
# Enkle krav + aksjer: godtroerverv

- Rettsvern ved notifikasjon
- Bare godtroerverv ved dobbeltsuksesjon



## Enkle krav + aksjer: Kreditorvern

- Rettsvern ved notifikasjon
- Kreditor trer inn i As rettsstilling



# Oppsummering godtroerverv

## 1. A må være **legitimert**

- Hva gir legitimasjon? Avhenger av formuesgode

## 2. **Avtale (gyldig)** mellom A og B

- Avtale eller avtaleliknende
- Må være gyldig avtale

## 3. B har gjort **sikringsakt** (for å få rettsvern)

- Frata A legitimasjon, B får rettsvern
- Avhenger av formuesgode

## 4. B har vært i **aktsom god tro**

- Bs gode tro må bygge på As legitimasjon

# Ekstinksjon på ulovfestet grunnlag



# Kan eiendomsrett falle bort utenom lovregulerte tilfeller?

- Beskytte legitimasjon og god tro
- Ekstinksjon på ulovfestet grunnlag
- Bortfall av eiendomsrett ved passivitet

# Ulovfestet ekstinksjon? Rt. 1986 s. 1210 Fjellhus



Grunneier → Fjellhus → Fritidshus → Almarine



## Fjellhus forts

- Rettslig grunnlag?
  - Vil ikke utelukke ulovfestet grunnlag – krever «sterke grunner»
  - Må bero på om selger hadde et slikt ytre preg av å være rette vedkommende – legitimert...
  - ...og om kjøper var i aktsom god tro
  - Samlet vurdering – sterke grunner er en grunnterskel

# Tappt eiendomsrett ved passivitet?

## Rt. 1992 s. 352 - Sigdal



Kolbjørnsrud → Besserud → Hytteeiere

**H** → **A** → **B**

?

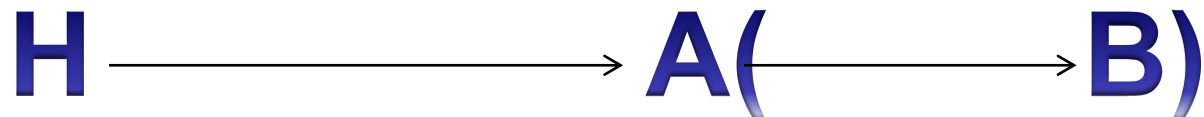
## Sigdal forts.

- Rettslig grunnlag: Ikke utelukke ulovfestet ekstinksjon, men krever sterke grunner.
- Passivitet: om det er grunn til å tillegge rette eiers unnløtelse av å foreta seg noe, rettsvirkning.
  - Kjennskap til salg av hyttetomter
  - Kolbjørnsrud hadde protokoll og kart over opprinnelig utskiftningsforretning
  - Undersøkte ikke
  - Hvem bør ha risikoen for feilen?
- Sml. Rt-2000-604 Øraker

## Rt. 2009 s. 203 Øyer statsallmenning



Øyer statsallmenning/ → Gårdeiere → (Setereiere)  
(Statsskog)



## Rt. 2009 s 203 Seter (II)

- Tingl § 27? (33)
  - Ugyldig dokument?
- Analogisk anvendelse av tingl § 27? (39)
  - Utenfor § 27
  - Rette eier har ikke utstyrt noen med legitimasjon
- Ulovfestet ekstinksjon? (40)
  - I særlige tilfelle jf rettspraksis
  - **Hvorfor er investeringer ikke relevant her?**



## Rt-2015-1157 Fårøya

- Om regel: Opphør av eiendomsrett på ulovfestet grunnlag i særlige tilfelle
- Konkret vurdering: (Sigdal) grunn til å tillegge rette eiers passivitet rettsvirkning?
- Skal adskillig til – «sterke grunner»
- Momenter:
  - Partenes adferd – berettigede forventninger
  - God tro
  - Oppfordring til å handle?
  - Tiden som er gått
  - Festnet tilstand
  - Foretatte investeringer
  - Rimelig løsning





# Ekstinksjon på ulovfestet grunnlag – hensyn

## For

- Ekstinksjonsreglene er firkantet
- Rimelige løsninger
- Tilfeller som ikke fanges opp
- Den alminnelige rettsfølelsen?

## Mot

- Omsetningslivets sikkerhet - forutberegnelighet
- Ekstinksjon er unntaksregler – bør ha snevert omfang
- Kunne situasjonen vært unngått?

# Ulovfestet ekstinksjon - oppsummering

- A må være **legitimert**
- **Gyldig avtale** mellom A – B
- B må være i aktsom **god tro**
- B må ha foretatt **sikringsakt**
- **Sterke grunner** (interesseavveining eller risikoavveining)
  - Investeringer (Sigdal, Øraker)
  - Om H kan klandres vs Bs innrettelse (Fårøya)

# Kan ekstinksjonsreglene gå for langt? Forholdet til EMK P1-1

«Enhver fysisk eller juridisk person har rett til å få nyte sin eiendom i fred. Ingen skal bli fratatt sin eiendom unntatt i det offentliges interesse og på de betingelser som er hjemlet ved lov og ved folkerettens alminnelige prinsipper.

Bestemmelsene ovenfor skal imidlertid ikke på noen måte svekke en stats rett til å håndheve slike lover som den anser nødvendige for å kontrollere at eiendom blir brukt i samsvar med allmennhetens interesse eller for å sikre betaling av skatter eller andre avgifter eller bøter.»

## EMD: ECHR 2007-III s. 365 Pye

- Ondtrohevd fast eiendom 12 år
- Inngrep
- Formålet med inngrepet
- «fair balance» - forholdsmessighet
- Norsk rett?
  - Kreditorrekstinksjon
  - Ekstinksjon på ulovfestet grunnlag/tapt eiendomsrett ved passivitet?
  - Høgetveit Berg/Harborg JV 2003 s. 312

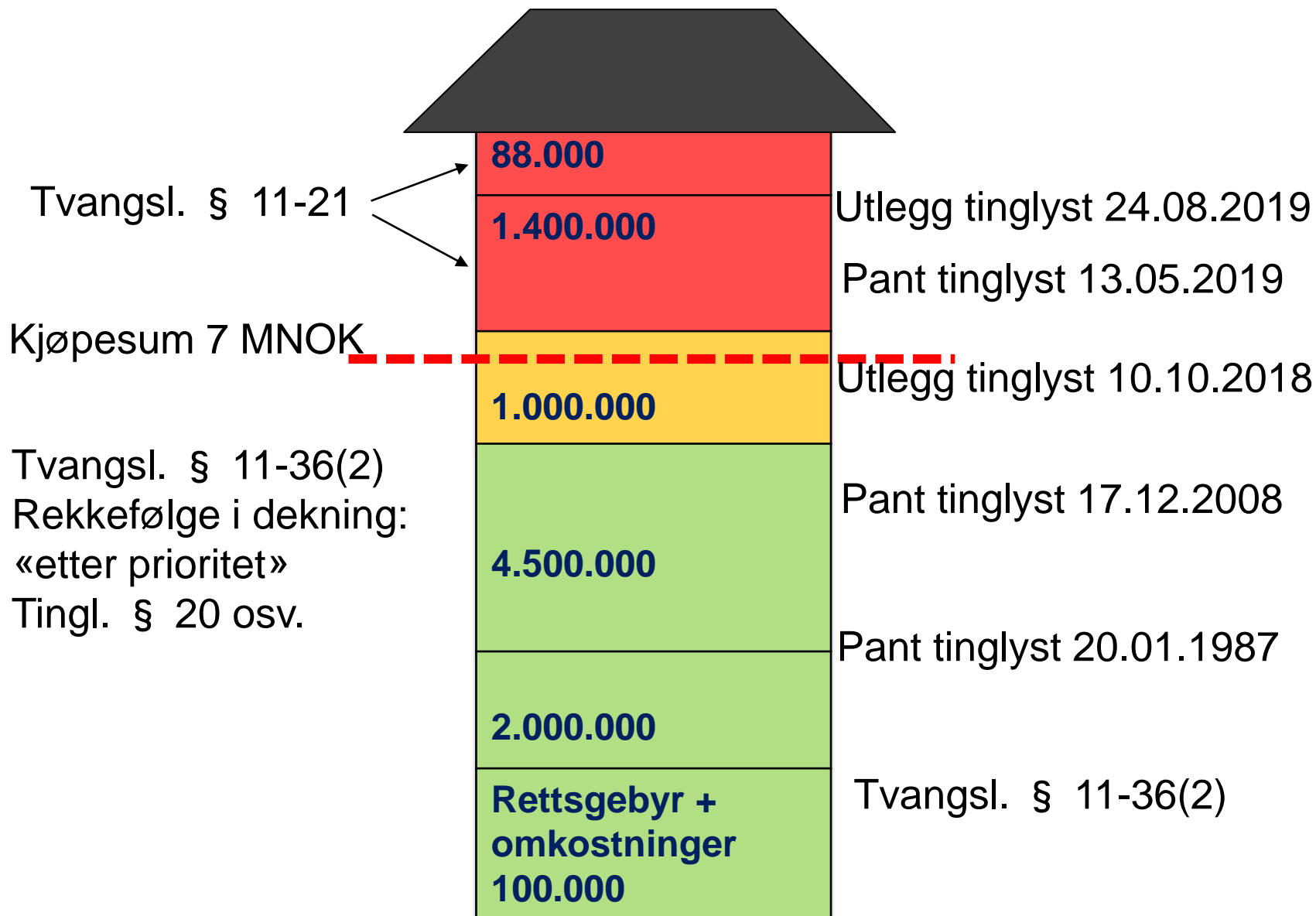
	B tar utlegg	B er As konkursbo
<p>Hjemmelskonflikt</p> <p>Ting på vei inn i As eie</p> <p><b>H – A – B</b></p>	<p>Deknl § 2-2+ bevis: det debitor reelt eier</p> <p><b>Ingen ekstinksjon i hjemmelstilfeller. Legitimasjon er ikke relevant, Rt-2015-979</b></p> <p>Har transaksjonen kommet så langt at Hs rett er tapt?</p>	
	<p><b>Fast eiendom:</b> avhl. § 5-3(4) jf. tgl. § 21(3)</p> <p><b>Løsøre:</b> Kjl. § 54(4), § 61, dekl. § 7-2, § 7-9</p> <p><b>Salgspant:</b> pantel. § 3-17</p>	
<p>Suksesjonskonflikt</p> <p>Ting på vei ut av As eie</p> <p>A → S A → B</p>	<p>Deknl. § 2-2 + rettsvern Har S fått rettsvern?</p> <p><b>Fast eiendom:</b> tgl. § 20(2) – tinglyse dagen før</p> <p><b>Løsøre:</b> overlevering, unntak interesselæren, tilvirkningskjøp</p> <p><b>Enkle pengekrav:</b> PL § 4-5, GBL § 29(1)</p>	<p>Deknl § 2-2 + rettsvern Har S fått rettsvern?</p> <p><b>Fast eiendom:</b> tgl § 23 Tinglysing dagen før</p> <p><b>Løsøre:</b> Overlevering, unntak interesselæren, tilvirkningskjøp</p> <p><b>Enkle pengekrav:</b> PL § 4-5, § 29(1)</p>
	<p><b>Kreditorekstinksjon hvis mangler rettsvern God tro ikke relevant!</b></p>	

# Opptrinnsrett og opplåning

## Konsekvensene av prioritetsystemet:

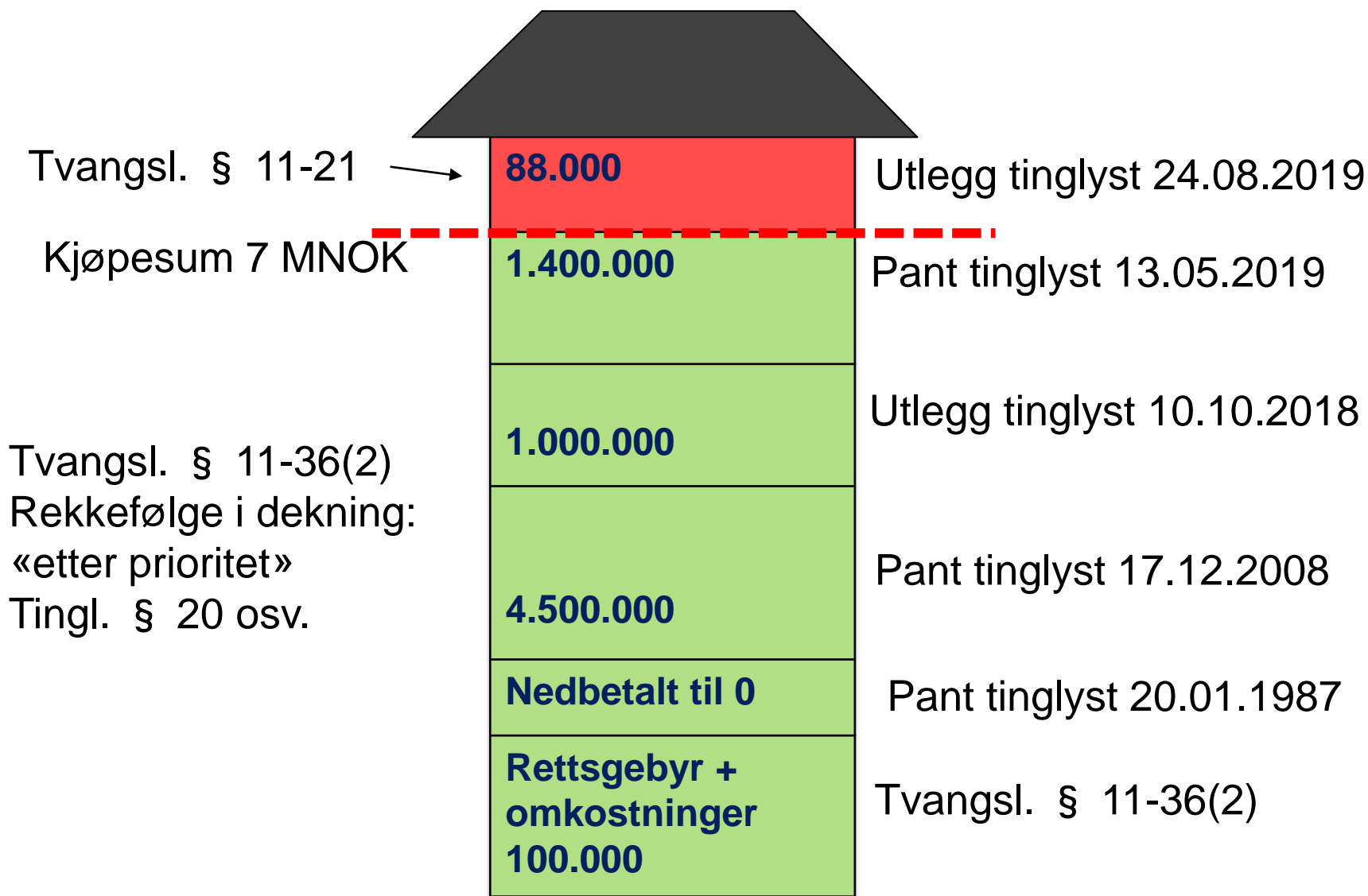
- Ekstinksjon er en konsekvens av prioritet
- Kan rettighetene eksistere samtidig?
  - Se Rt-2000-1360 Lena Maskin
- Realisasjonsstadiet
- Tvangsl. Kap. 11: § 11-36, omkostninger
- Fordeling etter prioritet, § 11-36
- Dekningsprinsippet, tvangsl. § 11-20 og § 11-21

# Dekningsstadiet - prioritet





# Opptrinningsrett



# Opptrinnsretten

- Fast eiendom – sedvanerett
- Luftfartsloven § 3-29, uttrykk for samme regel
- Gjelder hele «prioritetskøen»
- Hensyn

Pantsettelsen gjelder refinansiering av lån, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 1 andre ledd

Innsenders navn (rekvirent):		Plass for tinglysingsstempel
Adresse:		
Postnummer:	Poststed:	
Fødselsnummer/Organisasjonsnummer	Ref.nr.	

Opplysninger i feltene 1-5 registreres i grunnboken

### 1. Pantsetter(e)

Navn	Fødselsnummer/Organisasjonsnummer
------	-----------------------------------

Angivelse av pantkravets størrelse

Beløp	Valuta	Beløp med bokstaver
	NOK	

### 2. Panthaver

Navn	Fødselsnummer/Organisasjonsnummer
------	-----------------------------------

### 3. Panteobjekt

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
------------	----------------	------	------	----------	-------------	--------------

### 4. Avtalt prioritet

Prioritet etter kr. 500.000.

Panteretten har opptrinnsrett

### 5. Forbud mot visse rettslige disposisjoner

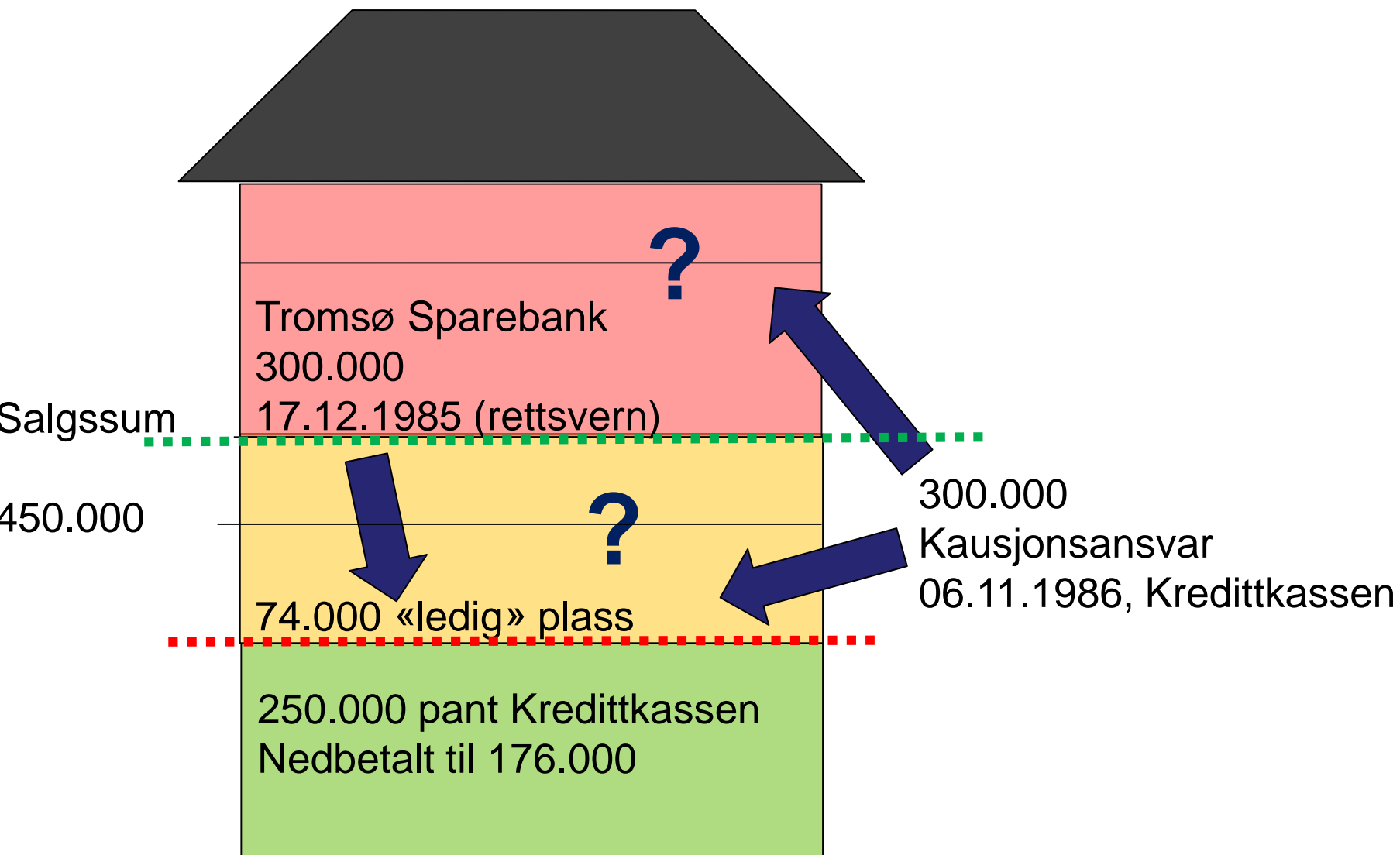
### 6. Supplerende tekst ( tinglyses ikke )

Forsikring ev. bestemmelser om pantsetters plikt til forsikring av pantet

# Opplåning og gjenopplåning – senere frivillig rettsstiftelse

- Opplåning og gjenopplåning
- Hovedregel: adgang til (gjen)opplåning
- Begrunnelse: Har godtatt å stå bak i prioritetskøen
- Grunnlag i Rt-1909-117 og Rt-1910-177
- Unntak 1: definitiv betaling
- Unntak 2: illojal opplåning – Rt-1994-775, (Yousuf)

# Rt-1994-775 Yousuf

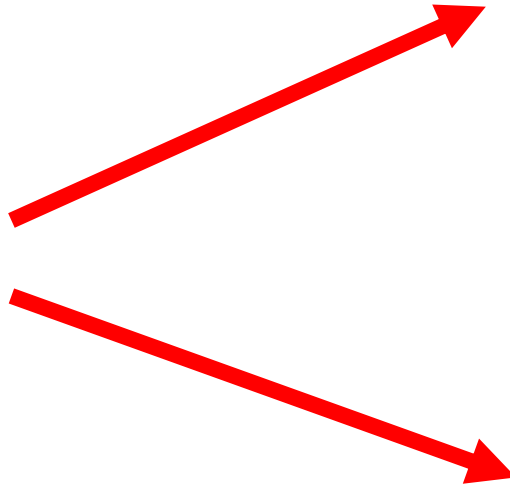


# Opplåning – senere ufrivillig rettsstiftelse

- Hovedregel: opptrinnsrett
- Grunnlag i Rt-1940-221 (advokat Saltnæs)
- Begrunnelse: Beslagsretten kunne bli illusorisk ved «tomme» pantobligasjoner
- Se Luftfartsl. § 3-30
- Unntak: Kan ikke avbryte uten tap

# Rettsvern for kreditor som første erhverver

**A**



**S**

As konkursbo

Konkursl. § 100, § 79

Hensynet til legitimasjon  
og god tro

**B**

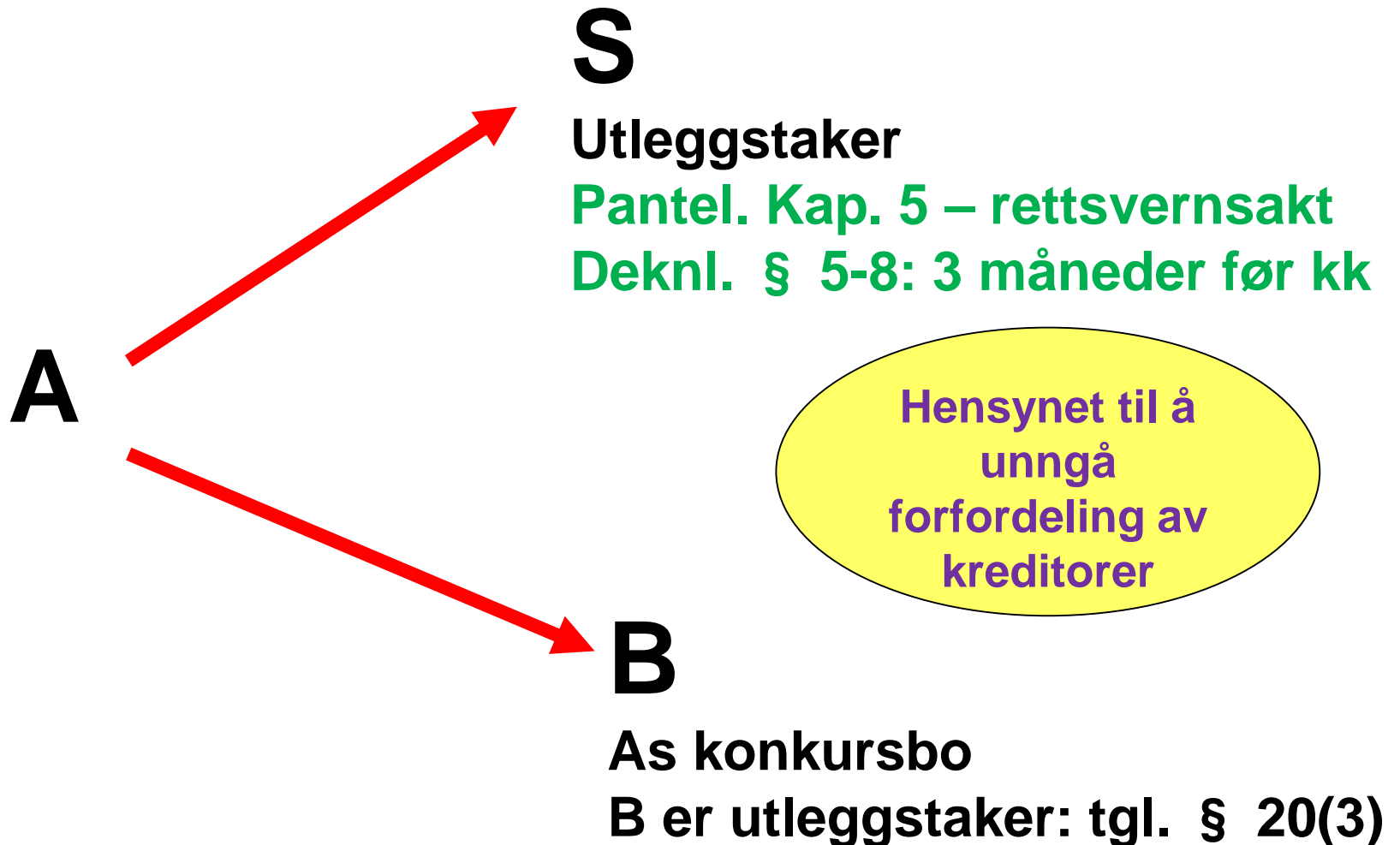
Godtroende

Omsetningserverver

Godtrol. § 1

Gjeldsbrevl. § 13, § 14

# Rettsvern for kreditor som første erhverver





# Veien mot eksamen

- Hvordan bruke modellen HASB?
  - Identifisere tvist(er) (fra 3 til 2)
- Metode
  - Krav: Hvem krever hva?
  - Grunnlag...
  - ....problemstilling og drøftelse
- Språk og skriveteknikk





**UiO** • **Institutt for privatrett**  
Det juridiske fakultet

**Takk for meg!**

**[i.b.orstavik@jus.uio.no](mailto:i.b.orstavik@jus.uio.no)**



## Rt-2015-1157 Fårøya

(32) Norsk rett anerkjenner at det i særlige tilfeller vil kunne skje opphør av eiendomsrett på ulovfestet grunnlag, jf. Rådsegn 6 (1961) - Om hevd, på side 6 [NUT 1961:1 side 6]. Dette er også slått fast i Høyesteretts praksis, både i saker om bortfall av tredjemanns rett - ekstinksjon - og om bortfall mellom partene. Jeg viser blant annet til Rt-1917-193, Rt-1971-171, Rt-1983-850 (Hitra), Rt-1992-352 (Sigdal) og Rt-2000-604 (Øraker). Saken her gjelder forholdene mellom partene. Men også rettspraksis knyttet til ekstinksjonstilfellene har - med de nødvendige tilpasninger – interesse.



## Rt-2015-1157 Fårøya

(33) Det ser for meg ut til å være et gjennomgående trekk ved høyesterettspraksis om **bortfall av eiendomsrett på ulovfestet grunnlag**, at det hele gripes **konkret** an. Avgjørende er, har det vært sagt, om **«saksforholdet ... er slik at det kan være grunn til å tillegge rette eiers unnløtelse av å foreta seg noe, rettsvirkning»**, jf. [Rt-1992-352](#) (Sigdal), på side 356. Høyesteretts avgjørelser viser at en rekke forhold etter omstendigheten da får betydning, spesielt **partenes adferd og hvilket inntrykk denne skapte eller var egnet til å skape, god tro**, de respektives **oppfordring til å handle, tiden som har gått**, preget av en **festnet tilstand** og foretatte **investeringer**. Også hensynet til en rimelig løsning i situasjoner der de faktiske forholdene utvikler seg ganske annerledes enn det de rettslige utgangspunktene skulle tilsi, synes å ha en viss betydning. Mitt inntrykk er at **det skal atskillig til** før eiendomsrett kan tenkes å falle bort på dette grunnlaget - Høyesterett har gjerne brukt uttrykket **«sterke grunner»**, jf. [Rt-2009-203 avsnitt 40](#) med videre henvisninger. Jeg bygger på dette når jeg nå går over til den saken som står til avgjørelse.