

Karina Hyggen Amland
Langoddveien 122
1367 Snarøya

Svein Hyggen
Nøstebakken 14
3413 Lier

A N K E

T I L

H Ø Y E S T E R E T T

Saksnummer : 15-050271ASK-BORG/04

Ankende part : Karina Hyggen Amland
Langoddveien 122
1367 Snarøya

Svein Hyggen
Nøstebakken 14
3413 Lier

Prosessfullmektig : Egen

Ankemotpart : Merete Hyggen
Grimsrudveien 21
3442 Hyggen

Olaf Hyggen
Grimsrudveien 36
3442 Hyggen

Prosessfullmektig : Egen

Saken gjelder : Klage over tinglysingsavgjørelse

1. INNLEDNING

I brev av 4. november 2014 til Statens kartverk (kartverket) begjærte vi sletting av en rekke uriktig tinglyste innføringer i grunnboken. I brev av 16. desember 2014, mottatt 18. desember s.å., imøtegikk kartverket (på ankemotpartens vegne) våre begjæringer og fattet følgende vedtak:

Registerfører vil med dette få meddele at han ikke finner at det foreligger noe rettslig grunnlag som gir dere medhold i deres begjæring om sletting av nærmere definerte tinglyste dokumenter.

Avgjørelsen ble anket til Borgarting lagmannsrett 19. januar 2015, hvoretter lagmannsretten den 29. mai 2015 avsa kjennelse med følgende slutning:

Anken forkastes

Kjennelsen ble forkynt for oss 10. juni 2015. Anken er således rettidig.

Før vi går videre forutsetter vi at vår begjæring av 4. november 2014 og anke av 19. januar 2015 følger sakens dokumenter, og blir gjort til gjenstand for prøving under herværende ankebehandling. Idet lagmannsretten ikke har kommet med noe nytt i saken, hvor man i stedet synes å ha søkt å flikke og reparere på kartverkets syn, vil våre tidligere anførsler også være aktuelle under herværende ankebehandling, og vi viser i så måte til ovennevnte dokumenter. Utover dette skal følgende legges til.

2. FEIL VED SAKSBEHANDLING OG LOVANVENDELSE

2.1 Kartverkets og rettens underslag av dokumenter

Lagmannsretten har i likhet med kartverket blitt presentert dokumentasjonen som bekrefter utover enhver rimelig tvil at de dokumenter ankemotparten har benyttet og som de har fått tinglyst som de for øvrig hviler sin rett på, dvs side 4 av kjøpekontrakten (utarbeidet og signert 17. mars 1979) og skjøte av 27. november 2000, er forfalsket/falske.

Det har ingen betydning for anvendelsen av tinglysningsloven § 18 hvem som står ansvarlig for forfalskningene.

Det angivelige vitnet til signaturene på side 4 i kjøpekontrakten, Sissel Lindgren, har i brev av 13. november 2013 erklært at hun ikke husker å ha signert som vitne på dette dokumentet. Videre har Lindgren – i samme dokument – erklært at hun ikke kjenner oss og heller aldri har møtt oss. Det følger av dette at hun ikke kan ha vært til stede og bekreftet de underskrifter som er ført inn i dokumentet. Med andre ord har vi her dokumentert at noen andre har innarbeidet våre signaturer i dokumentet, og at signaturene følgelig er forfalskninger. Det finnes ikke dokumentasjon på det motsatte. Ankeinstansen bør også merke seg at lagmannsretten ikke har tatt hensyn til vår anførsel om at vi ikke har signert på dette dokumentet, dette til tross for at disse anførsler bekreftes i og med Lindgrens erklæring.

Det angivelige vitnet til signaturene på skjøtet av 27. november 2000, Ragnar Torkildsen, har i brev av 14. desember 2013 erklært at han ikke husker saken (bekreftelse av signaturer på skjøtet). I telefonsamtale 26. desember 2013 har han erklært at han ikke kjenner oss og heller aldri har møtt oss hvilket i seg selv dokumenterer utover enhver rimelig tvil at han ikke kan ha bekreftet våre signaturer og at disse signaturer følgelig er innarbeidet i dokumentet av andre. Lagmannsretten hevder det motsatte, men har ikke dokumentert eller på annen måte forsøkt å begrunne sitt syn. Ei heller har lagmannsretten tatt hensyn til vår anførsel om at vi ikke har signert på dette dokumentet, dette til tross for at disse anførsler bekreftes i og med Torkildsens erklæring.

Dersom det skulle være slik som lagmannsretten og kartverket legger til grunn – at vi har signert og at Lindgren og Torkildsen har bekreftet våre signaturer - vil dette stride mot Lindgrens og Torkildsens erklæringer om at de aldri har sett oss. Verken lagmannsretten eller kartverket har forsøkt å forklare denne selvmotsigelse.

Lagmannsretten er forpliktet til å forholde seg til dokumentasjonen i saken, jf tvisteloven kapittel 11, en dokumentasjon som utover enhver rimelig tvil bekrefter at de omtalte dokumenter er forfalskninger/fabrikasjoner. Bevisbedømmelsen i Norge er i utgangspunktet fri, men dette betyr ikke at en dommer kan tillate seg å sette til side dokumentasjon som med overveiende sannsynlighet gjenspeiler faktum, spesielt ikke hvor det ikke foreligger den minste dokumentasjon som sår tvil omkring de fremlagte bevis.

I likhet med kartverket har lagmannsretten blitt presentert dokumentasjon som bekrefter at kjøpekontrakten og skjøtet er forfalskninger. Til tross for dette legger lagmannsretten til grunn det motsatte, uten å ha forsøkt å forklare sitt syn bedre enn at "*...dette ikke er tilstrekkelig...*", og at det "*...må kreves klare bevis for at dokumentene er ugyldige...*" (eksempelvis) "*...dom i straffesak...*", eller en innrømmelse fra den skyldige.

Forholdet er anmeldt, men politiet hevder på sin side at forholdet er foreldet. Samtidig er retten smertelig klar over hvor vanskelig det er å få en tilståelse fra en kriminell. Det vil derfor – i realiteten – ikke være mulig å oppfylle lagmannsrettens uhjemlede vilkår for å kunne prøve hvorvidt et dokument er en forfalskning eller ikke. Lagmannsretten har åpenbart feiltolket tingl § 18 og for øvrig misforstått sin oppgave når den har nektet å foreta en prejudisiell prøving av påstanden om dokumentfalsk. Lagmannsrettens tolkning – som i beste fall fremstår som en usaklig unnvikelse fra å prøve sentrale deler av saken – har den uheldige konsekvens at retten blir sittende igjen som en stimulator og beskytter av åpenbar kriminell virksomhet hvor Statens kartverk blir benyttet/utnyttet som sandpåstrøer og garantist for denne virksomhet.

Dersom en dommer akter å sette til side slik dokumentasjon som her er presentert, må en slik beslutning begrunnes. Det har lagmannsretten altså ikke gjort i herværende sak, og vi står dermed overfor det faktum at domstolen – i likhet med kartverket – har underslått dokumentasjonen, og i beste fall sviktet fullstendig i sin bevisbedømmelse.

2.2 Krav om retting kan i følge lagmannsretten ikke føre frem da kjøpekontrakten og overskjøtingen ikke er gjort betinget

Kjøpekontrakten av 2. desember 1974 gir uttrykk for flere forhold hvorav fire kan sies å være sentrale for herværende sak; **1)** Olaf Hyggen overtar to eiendommer (77/2 og 77/10); **2)** fire mål av det areal disse to eiendommene utgjør, er foreldrearven til Karina og Svein; **3)** foreldrearven (de fire mål) skal overskjøtes til Karina og Svein; og **4)** ved bortfeste av deler av eiendommen, skal ytterligere arealer fordeles på arvingene.

Skjøtet av 2. desember 1974 bestemmer at overdragelsen er betinget av at vilkårene i kjøpekontrakten blir oppfylt, jf ordlyden i skjøtet:

"I henhold til betingelsene i foranstående kjøpekontrakt skjøter og overdrar jeg..."

Overdragelsen av eiendomsretten til de to eiendommer er altså gjort betinget, og det fantes dermed ingen hjemmel for å tinglyse skjøtet før overskjøting til Karina og Svein hadde funnet sted, jf tingl § 14, annet ledd. I mellomtiden vil Olaf Hyggen fremstå som proforma eier, og i realiteten som sameier med sine to søsken. I så henseende synes det som at lagmannsretten har glemt/unndratt det faktum at kjøpekontrakten og skjøtet er å betrakte som en foregrepet arveutløsning. For oversiktens skyld legger vi ved vårt brev til Olaf Hyggen av 31. juli 2013, hvor det blir presist redegjort for arveoppgjøret (og dets

bakgrunn), og hvordan foreldrene våre mente at dette skulle løses gjennom den omtalte kjøpekontrakt, herunder hvorfor Olaf Hyggen fikk eiendommene til halv pris.

Bilag nr. 1: Brev av 31. juli 2013 til Olaf Hyggen

Det fremgår klart av kjøpekontrakt og skjøte at Olav Hyggen ikke overtok (til sitt eie) det arealet som representerer foreldrearven til Karina og Svein. Det er også viktig å merke seg at Olaf Hyggen – utover sine forpliktelser overfor Karina og Svein – så absolutt ikke sto fritt til å forvalte eiendommene, jf eksempelvis alle arvingenes krav på avhendelsesgevinst ved salg av arealer og krav på ytterligere arealer ved bortfeste. Disse kravene vil gjelde i en periode på 20 år etter eiendommens lovlige overdragelse, en frist som altså ikke begynner å løpe før etter at Karina og Svein har fått seg overskjøtet sine eiendommer, hvilket altså fremdeles ikke har skjedd.

Selv om Olav Hyggen gjennom kjøpekontrakten har "overtatt" de nevnte eiendommer, må han altså likevel – dette i tråd med kjøpekontrakten og betingelsen gjort i denne og i skjøtet – finne seg i å bli sittende med disse eiendommer i sameie med sine søsken inntil de fire mål av det overdratte areal (foreldrearven) er overskjøtet til Karina og Svein. Det er ikke noe unaturlig i at én av sameierne står som hjemmelshaver for den eiendom som blir eiet i sameie. Videre er det ikke noe krav om at de andre sameierne må tinglyse sin rett som sameier for å kunne gjøre denne rett gjeldende. Tinglysing av en slik rett er frivillig. Selv om denne rett ikke skulle bli tinglyst, mister selvsagt ikke de andre sameierne sin rett til sameiegjenstanden.

Til tross for at lagmannsretten mener at en tolkning av kjøpekontrakten og skjøtet "*...taler klart for at Olav Hyggen gis en rett til å umiddelbart å få overført grunnbokshjemmelen...*" unnlater lagmannsretten å redegjøre for hvordan man har tolket seg frem til dette resultatet. Når lagmannsretten deretter sier at det ikke er "*...noe i selve dokumentet som gir uttrykk for at overskjøtingen er betinget av at det først utskilles tomter til Karina Hyggen Amland og Svein Hyggen*" så har lagmannsretten også overskredet grensen i strl § 110 mht å underslå hva som faktisk står i skjøtet, jf gjengivelsen like ovenfor.

Lagmannsretten unnlater altså bevisst å nevne betingelsen gjort i skjøtet, og kan dermed fritt tolke kjøpekontrakten og skjøtet slik man ønsker, her; at Olaf Hyggen ble gitt en umiddelbar rett til å overta eiendommene og at skjøtet gjenspeilet et betingelsesløst eiendomserverv. Som sagt hviler konklusjonen på en unndragelse av faktum, nemlig betingelsene gitt i skjøtet og kjøpekontrakten. Det er i beste fall grovt uaktsomt å utelate betingelsene gitt i de dokumenter som er gjenstand for rettslig prøving.

Endelig nevner vi at tinglysing skal gjøres i samsvar med det som skjøtet gir uttrykk for. Tinglysing i herværende sak har åpenbart ikke funnet sted i samsvar med hva skjøtet ga uttrykk for.

For øvrig vises det til det som er sagt i anken til lagmannsretten, bl.a. under pkt. 2.3.3.

2.3 Krav om retting kan i følge lagmannsretten ikke føre frem da det ikke er sannsynlig at de tinglyste dokumentene er falske

Som nevnt under pkt. 2.1 ovenfor er det dokumentert, og det foreligger heller ingen tvil om at de to nevnte dokument (kjøpekontrakten og skjøtet) er forfalskninger. Det er altså usannsynlig at det innhold som ved disse dokumenter ble tinglyst er riktig, og grunnboken skulle følgelig ha vært rettet. At lagmannsretten mot denne bakgrunn ikke kan se "*...at det foreligger tilstrekkelig klare beviser for forfalskning*", bekrefter at lagmannsretten enten ikke har lest sakens dokumenter, eller at lagmannsretten har unndratt dokumentasjonen som bekrefter forfalskningene. Andre sannsynlige alternativer er vanskelig å se.

For øvrig vises det til det som er sagt under pkt. 2.4 og 2.5 i anken til lagmannsretten.

2.4 Lagmannsretten mener at Olaf Hyggen var i sin fulle rett til å forvalte over eiendommene idet han hadde grunnbokshjemmel, alene

Lagmannsrettens syn bygger på den forkjære og ubegrunnede oppfatning at det ikke er noe galt ved noen av de tinglyste dokumenter, samt at Olaf Hyggen har fått seg overdratt Karina og Sveins foreldrearv. Lagmannsretten feiler i å forklare *hvordan* dette skal ha skjedd, og svikter dermed fullstendig i sin bevisbedømmelse og rettsanvendelse.

I og med at kjøpekontrakten og skjøtet stiller klare betingelser for overdragelsen, herunder at Karina og Svein skal få seg overskjøtet deler av eiendomsmassen, er det ikke tvil om at hele eiendomsmassen ble overtatt i sameie med hans to søsken; Karina og Svein. Lagmannsretten mener derimot at kjøpekontrakten bare etablerer en rett for de to søsken til å få seg overført en andel. For at en slik argumentasjon skal kunne vinne gehør, må man først forutsette at Olaf Hyggen har overtatt Karina og Sveins arv, et argument som det ikke finnes noen støtte for, verken i kjøpekontrakt, skjøte eller annen dokumentasjon. Som nevnt like ovenfor svikter lagmannsrettens grunnlag og argumentasjon fullstendig.

Sameiet vil bestå inntil Karina og Svein har fått skjøte på de to nevnte eiendommer. Olaf Hyggen har altså ikke overtatt foreldrearven til søsknene Karina og Svein, og har følgelig heller ikke kunnet fritt forvalte over eiendomsmassen, hvilket i sin tur har til følge at ingen av Olaf Hyggens rettshandler over de nevnte eiendommer er gyldige eller lovlige.

For å eksemplifisere problemet kan vi forestille oss situasjonen hvor vedkommende som har overtatt eiendommene går bort. Spørsmålet blir da; vil de gjenværende søsknenes eiendommer (foreldrearven) inngå i dødsboet til vedkommende? Dersom eiendommene inngår i dødsboet – et syn kartverket og lagmannsretten åpenbart er tilhengere av – vil eiendommene (og derved foreldrearven) være tapt. Slik kjøpekontrakten og skjøtet er utformet er det klart at Karina og Sveins eiendommer skal holdes utenfor et slikt eventuelt dødsbo. Det samme gjelder Karina og Sveins rett til avhendelsesgevinst, rett til ytterligere arealer ved bortfeste, samt rett til andre goder som kontrakten forutsettes å sikre, så som etteroppgjør, jf de åsetesrettslige prinsipper som i selve skjøtet er forutsatt lagt til grunn.

Dersom lagmannsretten og kartverket (på ankemotpartens vegne) skulle vinne igjennom med sin vurdering av kjøpekontrakten og skjøtet, har man samtidig redusert Karina og Sveins arv etter sine foreldre – i form av kontraktfestet overskjøting av to eiendommer på til sammen fire mål, fortjeneste på utleie og avhendelse, rett til ytterligere arealer ved bortfeste, samt fordeling av andre goder – til hva man i beste fall må kunne beskrive som en *illusorisk oppfatning* uten verken rettslig eller økonomisk verdi. I og med at lagmannsrettens tolkning strider direkte imot kjøpekontrakten og skjøtet, og for øvrig er ufundert, må avgjørelsen bli å oppheve.

3. AVSLUTTENDE KOMMENTARER

Ettersom årene har gått, har det vist seg at Olaf Hyggen uten problem har kunnet skille ut eiendommer når han har funnet det passende eller nødvendig. Det fremstår dermed som åpenbart at han kunne ha sørget for overskjøting av de to nevnte eiendommene til Karina og Svein straks kjøpekontrakten var inngått, og derved ha oppfylt vilkårene for tinglysing av hjemmelsdokumentet (skjøtet). I og med at Olaf Hyggen har nektet å bidra til å få oppfylt kjøpekontrakten må han samtidig finne seg i å fortsette som sameier med sine to søsken. Datteren, Merete Hyggen, er godt kjent med de faktiske og rettslige forhold, og får ingen bedre rett enn hva faren har.

* * *

For øvrig viser vi til de argumenter og påstander som er redegjort for i begjæring av 4. november 2014 og anke av 19. januar 2015.

4. PÅSTAND

Med alle forbehold nedlegges følgende påstand:

1. Borgarting lagmannsretts kjennelse av 29. mai 2015 oppheves, og saken hjemvises til ny behandling.
2. Ankemotparten dømmes til å betale sakens omkostninger i forbindelse med behandlingen i alle instanser med kr 16.000,-, samt rettsgebyr med kr 5.160,-, til sammen kr 21.160,-.

* * *

Anken er utarbeidet i fire eksemplarer, hvorav tre er sendt Borgarting lagmannsrett.

Med hilsen

Karina Hyggen Amland

Svein Hyggen

Snarøya/Lier, 10. juli 2015