

Karina Hyggen Amland
Langoddveien 122
1367 Snarøya

Svein Hyggen
Nøstebakken 14
3413 Lier

A N K E

T I L

B O R G A R T I N G L A G M A N N S R E T T

Saksnummer : 14-05900-5

Ankende part : Karina Hyggen Amland
Langoddveien 122
1367 Snarøya

Svein Hyggen
Nøstebakken 14
3413 Lier

Prosessfullmektig : Egen

Ankemotpart : Statens kartverk v/kartverksjefen
Kartverksveien 21
3507 Hønefoss

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 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 påankes i sin helhet. Ankefristen løper ut på en søndag. Anken er således rettidig.

2. FEIL VED SAKSBEHANDLING OG LOVANVENDELSE

2.1 Innledning

I vårt brev av 4. november 2014 angriper vi i hovedsak tre tinglysingsavgjørelser, jf brevets pkt. 2, hvilket er nærmere redegjort for i pkt. 3.1, 3.2 og 3.3 i samme brev. Nedenfor skal vi kort gjennomgå og imøtegå det sviktende grunnlag kartverket har bygget sin avgjørelse på, dette samtidig som vi viser til vårt brev av 4. november 2014 hvor det redegjøres for det faktiske så vel som det rettslige grunnlag.

2.2 Kartverket som domstol

Kartverket legger til grunn at vi har anmodet institusjonen om å ta rettslig stilling til grunnlaget for begjæringene og samtidig å løse alle konflikter med Olaf Hyggen, som om kartverket var en domstol.

Det fremgår ikke noe sted i vårt brev at vi har bedt kartverket om å foreta slike rettslige skritt. Tvert imot har vi begjært kartverkets medvirkning til å få slettet tinglyste innføringer som i hovedsak bygger på dokumentfalsk og bedrageri, hvilket er dokumentert overfor kartverket, jf bl.a. erklæring fra Sissel Lindgren om at hun ikke husker å ha signert, at hun ikke kjenner oss, at hun heller ikke har truffet oss, og at hun med nødvendighet ikke kan ha signert som vitne. For ytterligere redegjørelse omkring dette forhold, se pkt. 2.2 og 3.2 i vårt brev av 041114. Det samme gjelder vitnet Torkildsen, jf pkt. 2.3 og 3.3 i det nevnte brev. Kartverket har ikke bestridt dokumentasjonen og skulle følgelig ha lagt den til grunn i sin avgjørelse. Det er en saksbehandlingsfeil å underslå bevisene i saken.

2.3 Kjøpekontrakten av 021274

2.3.1 Sameie

Kartverket legger til grunn at det ikke foreligger noe sameie mellom oss og Olaf, dette med den enkle begrunnelse at denne påstand: "*...er direkte feil...*" og at "*...dere og Olaf Hyggen overhodet ikke eier noe sammen*".

La oss her nevne at et dødsbo i utgangspunktet er å anse som sameie mellom arvingene. Sameiet oppstår i og med arvelaters bortgang. Den største forskjellen mellom et alminnelig arveskifte og herværende kjøpekontrakt er at kjøpekontrakten var ment å fordele eiendeler i *forkant* av våre foreldres bortgang, hvilket omtales som et foregrepet arveskifte. Likedelingsprinsippet var ikke ment å bli satt til side i og med kjøpekontrakten.

Kartverket fremviser her en bastant holdning som tenderer til det personlige, dog uten å engang forsøke å begrunne påstanden. Påstanden vitner for øvrig om dårlig oversikt, og man får et klart inntrykk av at kartverket har basert sitt syn på antagelser.

Det fremgår av kjøpekontrakten at vi gjennom denne har fått 4 mål tomt av våre foreldre. Med andre ord er vår del av overdragelsen fra våre foreldre fastsatt i en identifiserbar/avgrenset del av de samlede arealer som gjennom kontrakten skulle gjøres til gjenstand for overdragelse, og det foreligger sameie, jf sameieloven § 1. Sameiet opphører den dagen de omtalte areal blir skilt ut og overdratt, jf sameieloven § 15.

Det fremgår av skjøtet at overdragelse/overskjøtingen er betinget av oppfyllelse av klausuler i den foranstående kjøpekontrakt. Så lenge overskjøting av våre to eiendommer ikke har funnet sted – hvilket har vært åpenbart for kartverket og dets forgjenger siden 9. desember 1974 – vil heller ikke betingelsene for tinglysing av skjøte til Olaf Hyggen være tilstede, jf tinglysingsloven § 14, annet ledd. Skjøtet skulle mot denne bakgrunn ikke ha vært tinglyst før betingelsene var oppfylt i tråd med våre foreldres bestemmelser i kjøpekontrakten og skjøtet. Registerfører er kjent med

omstendighetene rundt innføringen og at den er uriktig, og er følgelig forpliktet til å rette feilen, jf tinglysingsloven § 18, første ledd.

2.3.2 Rett til utskilt tomt

Til tross for innholdet av kjøpekontrakten legger kartverket til grunn at våre foreldre ikke har gitt oss arv i form av to presist fastsatte og identifiserbare arealer, men at arven i stedet er gitt til vår bror, som i sin tur – og av en eller annen usagt grunn – skal være forpliktet til å fradele vår arv (våre arealer) når vi måtte ønske det, hvilket er kommet til uttrykk på denne måten i kartverkets beslutning:

" Dette har som konsekvens at når dere har begjært å få fradelt angjeldende eiendommer, er Olaf Hyggen forpliktet til å medvirke til dette..."

Fremstillingen er i realiteten en beskrivelse av oppløsning av sameie, jf sameieloven § 15, og bekrefter ikke bare at Olaf Hyggen ikke har hatt råderett over disse arealer, men også at skjøtet ikke skulle ha vært tinglyst slik det ble fremstilt. Det er følgelig en feil ved grunnboken at Olaf Hyggen fikk tinglyst skjøtet av 021274 i sitt navn alene. Det er ingen tvil om at innføringen er uriktig, at innføringen ikke skulle ha skjedd, og feilen skal følgelig rettes av registerfører, jf tinglysingsloven § 18.

2.3.3 Betinget eller ubetinget eiendomserverv?

Kartverket legger til grunn at tinglysingsloven § 14, annet ledd, ikke kommer til anvendelse, dette da registerfører har kommet frem til at kjøpekontrakten gir uttrykk for et ubetinget eiendomserverv. Påstanden er ikke forsøkt dokumentert. Som det fremgår av det ovennevnte er overdragelsen betinget. *Hvor* registerfører har fått sin motstridende oppfatning fra, er det umulig å si noe om idet oppfatningen er gitt uten begrunnelse. Oppfatningen skal følgelig settes til side.

Det fremgår for øvrig av kartverkets redegjørelse at registerføreren kun har vurdert tinglysing av *kjøpekontrakten*. Tinglysing av skjøtet har han ikke vurdert, hvilket er en saksbehandlingsfeil. Uavhengig av hvilke tinglysingshandlinger registerfører har vurdert, er det likevel klart at overdragelsen er betinget og at skjøtet ikke skulle ha vært tinglyst på Olaf Hyggen før betingelsene i kjøpekontrakten var inntrådt/oppfylt, jf tinglysingsloven § 14, annet ledd.

2.3.4 Skal rett til arealer registreres som en servitutt eller en pengeheftelse?

Kartverket hevder at det var helt riktig å tinglyse vår uomtvistede og ubetingede eiendomsrett til et areal på til sammen 4.000 kvadratmeter ("rett til utskilt tomt") som en pengeheftelse og ikke som en servitutt. Dette begrunner kartverket med at et slikt tinglysingsskritt vil gi oss en bedre rett.

For det første er det ikke opp til tinglysingsmyndigheten å sette seg til å vurdere og bestemme hvilke tinglysingsskritt som gir best utfall for partene. Dernest er det klart at en pengeheftelse er noe helt annet enn en rettighet i en grunneiendom. En pengeheftelse vil normalt ikke hindre grunneiers forvaltning av eiendommen i en slik grad som en servitutt vil gjøre. Men, når dette er sagt kan ikke en ubetinget kontraktfestet rett til et bestemt avgrenset areal ses på som annet enn nettopp en *eiendomsrett*. Forkjøpsrett er det jo ikke tale om. Vår eiendomsrett harmonerer med Olaf Hyggens begrensede råderett over de eiendommer han ved kjøpekontrakten skulle overta, jf for så vidt NOU-2007-13, pkt. 8.2.1. At vi har en rett til en bestemt avgrenset del av de arealer som skulle overdras i medhold av kjøpekontrakten er det ikke tvil om, hvilket da også bekreftes gjennom kjøpekontrakten, et dokument som tjente som instrument for et foregrepet arveskifte bygget på åsetesrettslige prinsipper. Her viser vi til gjennomgangen av dette forhold i vårt brev til Olaf Hyggen av 31. juli 2013. Dokumentet er vedlagt her som **Bilag nr. 1**.

At den tinglyste pengeheftelsen ikke har gitt oss noen reell rett bekreftes av det forhold at Olaf Hyggen har kunnet skille ut, leie ut, selge og overdra alle arealer uten hinder av den innførte tinglysning som kartverket altså hevder har gitt oss en bedre rett.

Tinglysning av eiendomsretten som en *pengeheftelse* kan for øvrig ikke forsvares rettslig idet heftet/pantet ikke er identifisert med en verdi. Heller ikke under dette punkt er det noen tvil: Innføringen er uriktig, den skulle ikke ha skjedd, og feilen skal følgelig rettes av registerfører, jf tinglysningsloven § 18.

2.4 Dokumentfalsk 1979 – 77/8

Vi viser her til pkt. 3.2 i vårt brev av 4. november 2014. Kartverket har av uforklarlige grunner lagt til grunn at innføringen i grunnboken 12. juni 1979 dreier seg om:

"...den såkalte "glemte" side 4 til kjøpekontrakten".

Kjøpekontrakten av 2. desember 1974 inneholder tre sider, inklusive skjøtet. En slik "glemt" side 4 eksisterer ikke. Side 4 er et falsum hvilket kartverket er på det rene med, jf pkt. 3.2 i vårt brev av 4. november 2014. Kartverket er videre på det rene med at gnr. 77, bnr. 8 ikke eksisterer og at dette arealet – om det skulle eksistere – uansett ikke var en del av det foregrepne arveskiftet av 2. desember 1974.

Vi har som nevnt dokumentert for kartverket at det omtalte dokumentet er falsk, hvor Olaf Hyggen har forfalsket eller har sørget for å forfalske våre samt vitnenes signaturer. Det er ingen tvil om at dersom byskriveren/registerfører hadde blitt presentert denne dokumentasjonen 12. juni 1979 ville dokumentet ikke ha blitt tinglyst, jf tinglysningsloven § 17. Vilkårene for retting er følgelig til stede, jf tinglysningsloven § 18, første ledd.

Avslutningsvis under dette punkt nevner vi at det kan synes som om registerfører har misforstått den sistnevnte bestemmelse når han legger til grunn at dersom en registerfører er blitt presentert falske dokumenter og ikke oppdager at dokumentene er falske, så vil en etterfølgende innsigelse mot tinglysingen ikke kunne vinne igjennom dette da det er registerførers oppfatning *den gang* som skal legges til grunn. Dette syn er grunnløst og i strid med bestemmelsens ordlyd og dens forarbeider.

2.5 Dokumentfalsk 2000 – 77/27

Vi viser her til pkt. 3.3.2 i vårt brev av 4. november 2014. Også for denne eiendommens vedkommende har vi dokumentert overfor kartverket at Olaf Hyggen har forfalsket eller har sørget for å forfalske våre signaturer i tillegg til vitnenes signaturer. Dersom registerfører var blitt presentert denne dokumentasjonen på tidspunktet for tinglysning, ville dokumentet ha blitt nektet tinglysning, jf tinglysningsloven § 17. Vilkårene for retting er til stede og registerfører er forpliktet til å rette feilen, jf tinglysningsloven 18, første ledd.

Avslutningsvis under dette punkt understreker vi igjen at vi ikke har solgt eller på annen måte overdratt denne eiendom, at vi ikke har signert på disse dokumentene, samt at heller ikke det oppførte vitnet vi har vært i kontakt med har signert. For øvrig vises det til pkt. 3.3 i vårt brev av 4. november 2014.

2.6 Fradeling av 77/29

Vi viser til pkt. 3.3.1 i vårt brev av 4. november 2014. Kartverket legger til grunn at Olaf Hyggen hadde grunnbokshjemmel til 77/2 og følgelig var berettiget til å fradele de nevnte areal. Dette er ikke korrekt, jf det som er sagt ovenfor. Kjøpekontrakten av 2. desember 1974 var betinget. Betingelsene har ikke inntrådt, og skjøtet skulle ikke ha vært tinglyst. Kartverkets oppføring og tinglysning av "*rett til utskilt tomt*" bygger på kjøpekontraktens bestemmelser, og betyr i realiteten en betingelsesløs rett til eiendom. De eiendommer som ble overdratt i og med kjøpekontrakten befinner seg i sameie med

oss frem til det tidspunkt våre arealer blir skilt ut, og Olaf Hyggen hadde mot denne bakgrunn ikke hjemmel til å skille ut og leie bort 77/29.

2.7 Fradeling av 77/33

Kartverket forutsetter at alt er i orden med Olaf Hyggens hjemmel. Forutsetningen bygger alene på antagelser og underslag av fremlagt dokumentasjon. For øvrig viser vi til det som er sagt under pkt. 2.6 like ovenfor og pkt. 3.3.3 i vårt brev av 4. november 2014.

2.8 Overdragelse av eiendommer til Merete Hyggen

I likhet med det som er sagt under pkt. 2.7 ovenfor bygger kartverket også her på en hypotese om at kjøpekontrakten ikke er betinget og at Olaf Hyggen ikke har gjort noe galt. For øvrig viser vi til pkt. 4 i vårt brev av 4. november 2014, samt til pkt. 2.6 ovenfor.

3. AVSLUTTENDE BEMERKNINGER

Avslutningsvis finner vi det nødvendig å stille spørsmål ved Statens kartverks handlinger og hvorvidt kartverkets medarbeidere og ledelse har tenkt over konsekvensene av å ikke bare godkjenne og la tinglyse falske dokumenter, men også å sette seg til å forsvare åpenbar bruk av falske dokumenter i forbindelse med tinglysing og derved bidra til å dekke over straffbar aktivitet som ligger til grunn for det gitte rettighets-/eiendomserverv som ønskes tinglyst. Kartverkets holdning nedfelt i vedtaket, er i seg selv en kraftig oppmuntring til eiendomserverv ved bruk av straffbare midler/metoder.

Dersom forholdene i denne saken skulle beskrive gjennomsnittet av landets tinglysingsaktivitet på fast eiendom, vil tinglysingsinstituttet – dersom forholdene skulle bli allment kjent – miste all tillit og følgelig også grunnlaget for videre drift.

* * *

Vi har engasjert jurist i arbeidet med å utarbeide begjæringene så vel som anken, og det er i den anledning nedlagt påstand om saksomkostninger. Når ankesaken er klar for avgjørelse vil det bli oversendt omkostningsoppgave. Nedenfornevnte påstand er foreløpig.

4. PÅSTAND

Med alle forbehold nedlegges følgende påstand:

1. Statens kartverks vedtak av 16. desember 2014 oppheves.
2. Begjæring om retting av 4. november 2014 tas til følge.
3. Statens kartverk dømmes til å betale sakens omkostninger i forbindelse med behandlingen i kartverket og for lagmannsretten med kr 10.400,-, samt rettsgebyr med kr 5.160,-, til sammen kr 15.560,-.

* * *

Anken er utarbeidet i tre eksemplarer, hvorav to er sendt kartverket.

Med hilsen

Karina Hyggen Amland

Svein Hyggen

Snarøya/Lier, 19. januar 2015