

Om Spør advokaten



Jane Wesenberg er advokat og partner i EY Law. Hun arbeider særlig med arbeidsrett, personvern, petroleumsrett, forvaltningsrett og offentlige anskaffelser. EY Law tilbyr tjenester innen et bredt spekter av forretningsjus, og i denne spalten vil Jane svare på spørsmål knyttet til hele EY Laws fagområde.

Har du spørsmål som også kan være av interesse for Revisjon og regnskaps lesere, kan disse sendes: jane.wesenberg@no.ey.com. i utgangspunktet vil kun spørsmål som kommer på trykk bli besvart.

Er tinglysing av eiendomserverv nødvendig?

Man må som regel betale dokumentavgift ved tinglysing av dokument som overfører hjemmel til fast eiendom. Avgiften er på 2,5 % av eiendommens markedsverdi. For å unngå avgiften kan det være fristende å ikke tinglyse ervervet. Er tinglysing av eiendomserverv nødvendig, og hva er konsekvensene av manglende tinglysing?

Rettsvern for eiendomsrett til fast eiendom etableres som hovedregel gjennom tinglysing. Med rettsvern menes en særlig beskyttelse av eiendomsretten mot etterfølgende avtaler, pant eller konkurs. Rettsvern sikrer for eksempel at tidligere eier ikke kan selge eiendommen på nytt til en tredjeperson, eller at selgers konkursbo kan ta beslag i den overdratte eiendommen.

Ved etablering av rettsvern gjelder førstemann-til-mølla-prinsippet. Hovedregelen er altså at den som tinglyser en rettighet først, får best prioritet. Overfor andre avtaleerhververe blir rettigheter tinglyst samme dag, likestilte. I konkurranse med et konkursbo derimot, må retten være registrert senest dagen før konkursåpning.

En kjøper av fast eiendom har ingen lovbestemt plikt til å tinglyse sitt erverv, og ved å unnlate å tinglyse ervervet, kan kjøperen spare seg for dokumentavgift tilsvarende 2,5 % av eiendommens markedsverdi. Denne besparelsen må imidlertid vurderes opp mot den risikoen det innebærer at eier ikke har rettsvern for eiendomsretten. Går selger konkurs, vil konkursboet kunne ta beslag i eiendommen med mindre kjøper har sikret seg rettsvern senest dagen før konkursåpningen. Kjøper risikerer dermed å tape eiendomsretten som følge av manglende rettsvern. Da utgjør 2,5 % av eiendommens markedsverdi lite i forhold.

Slike følger av manglende rettsvern er tydelig illustrert i en nylig avsagt dom fra Høyesterett. Dommen viser at Høyesterett nok en gang ikke har funnet grunn til å



beskytte kjøpere som har valgt å ikke tinglyse sitt erverv.

Høyesterettsdom 5. januar 2017

Saken gjaldt overføring av eiendommer ved fisjon, og om ervervet hadde rettsvern ved konkurs til tross for manglende tinglysing. Et selskap hadde overført eiendommene på nesten 110 000 m² til datterselskaper som ledd i selskapsrettslige fisjoner. Eiendommene ble så overdratt videre til en tredjeperson. Verken ved fisjonene eller senere overdragelse ble overføringene tinglyst. Da selskapet som var eiendommens hjemmelshaver etter grunnboken så gikk konkurs, oppstod spørsmålet om konkursboet kunne ta beslag i eiendommene som i realiteten var eid av et helt annet selskap.

Et av spørsmålene som Høyesterett måtte ta stilling til var om erverv ved fisjon omfattes av begrepet «stiftet ved avtale» i tinglysingsloven § 23, og som medfører at tinglysing kreves for å etablere rettsvern. Høyesterett kom til at erverv ved fisjon omfattes av begrepet, og at kjøper derfor manglet rettsvern for sitt eiendomserverv fordi overdragelsene ikke var tinglyst. Til tross for at det ikke var omtvistet hvem som var reell eier, kunne konkursboet ta beslag i eiendommene på grunn av manglende tinglysing. Reell eier mistet dermed eiendomsretten til omtrent 110 000 m² eiendom.

Dommen illustrerer derfor de voldsomme konsekvensene manglende tinglysing kan ha.