



Kartverket

Dyrkolbotn Fjellstove Leirskole og gjestehus
Dyrkolbotn 119

5994 VIKANES
Norge
Att: Signhild Dyrkolbotn

Deres ref.:	Vår ref.	Dato:
	Sak/dok.: 15/04051-8	31.01.2017
	Ark.: 346	

Tinglysning av hjemmel gnr. 247 bnr. 11 i Lindås kommune

Vi viser til tidligere korrespondanse vedrørende ovennevnte forhold senest til deres brev av 8. desember 2016 innkommet til vårt kontor 14. desember s. å.. Vi må i denne forbindelse også få henvise til våre brev til dere av henholdvis 24. juni 2015 og 5. desember 2016. Begge de to refererte brevene inngår som an integrert del av dette svaret. Dette gjelder spesielt for den rettslige begrunnelse som der er angitt for ikke å tinglyse de omspurte skjøtene.

Dere har sendt inn to skjøter for tinglysning. Det første skjøtet er datert 18. september 1981 og gjelder en overførsel av eiendomsrett til eiendommen fra Jorunn Dyrkolbotn og Jostein Dyrkolbotn til Otto Dyrkolbotn. Dette skjøtet har tidligere blitt forsøkt tinglyst på 1980-tallet ved nåværende Nordhordaland tingrett, men ble av sorenskriveren nektet tinglyst da dokumentet ikke oppfylte de formelle kravene som den dagjeldende blankettforskriften satte til et skjøte. Dere forsøkte på ny å få skjøtet tinglyst i juni 2015. Også denne gangen ble skjøtet avvist, da det ikke fulgte vilkårene i tinglysningsforskriften § 2 om standardisert oppsett for skjøter. Det heter her at som hovedregel skal et skjøtet som begjæres tinglyst benytte standardisert oppsett fastsatt av Statens kartverk. Dette er ikke situasjonen i nærværende sak. Ved innsendelsen nå i desember 2016 er situasjonen akkurat den samme. Skjøtet er ikke gjenstand for tinglysning på grunn av det tidligere anførte. Skal skjøtet kunne tinglyses, må hjemmelshaver underskrive på et nytt skjøte som oppfyller kriteriene angitt i tinglysningsforskriften § 2.

Det andre skjøtet gjelder overdragelse av eiendomsretten for gnr. 247 bnr. 11 fra Sjur Kristoffer Dyrkolbotn til Signhild Dyrkolbotn. Dette skjøtet er heller ikke gjenstand for tinglysning, da Sjur Kristoffer Dyrkolbotn ikke har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Det følger av opplysninger inntatt i grunnboken at det er Jorunn Dyrkolbotn som har grunnbokshjemmel til eiendommen. Videre følger det av bestemmelsene i tinglysningsloven § 14 første ledd at grunnbokshjemmel som eier har bare den som grunnboken utpeker til eier. I henhold til bestemmelsene i tinglysningsloven § 13 første ledd kan et dokument ikke registreres i grunnboken uten at utstederen har grunnbokshjemmel eller at han har samtykket til tinglysningen. Dette er ikke tilfellet i denne saken. Følgelig er heller ikke skjøte nr. to gjenstand for tinglysning.

Dere har henvist til bestemmelsene i tinglysningsforskriften § 2 siste ledd hvor det fremgår at registerfører kan fravike kravet om at standardisert oppsett eller blankett ikke er benyttet. Et slikt unntak gjelder imidlertid bare i særlige tilfelle. Registerfører kan ikke se at angjeldende sak representerer et slikt «særlig tilfelle». Dette blir også understreket av at

www.kartverket.no

tinglysingsmyndigheten har mottatt brev fra hjemmelshaver, Jorunn Dyrkolbotn, av 19. desember 2016 hvor hun anfører at skjøtet er ugyldig og at det følgelig ikke må tinglyses. På denne bakgrunn kan ikke tinglysingsmyndigheten fravike den angitte hovedregelen.


Dere anfører også at dere begjærer grunnbokshjemmel for eiendommen i medhold av bestemmelsene i tinglysingsloven § 38 a. Registerfører kan ikke se at dere på en tilfredsstillende måte har oppfylt kravet om at dere har sannsynliggjort at Signhild Dyrkolbotn har vært rettmessig hjemmelshaver til eiendommen i mer enn de 20 siste årene. Videre forutsetter en hjemmelsovergang i medhold av bestemmelsene i tinglysingsloven § 38 a at det ikke innkommer noen innsigelser mot hjemmelsoverføringen. Basert på brevet fra Signhild Dyrkolbotn av 19. desember 2016 anser registerfører det som høyst sannsynlig at Signhild Dyrkolbotn vil fremsette en innsigelse herom. I denne forbindelse vil vi få opplyse at det følger av rettspraksis at en innsigelse skal hensynstas såfremt den ikke er «åpenbar grunnløs». Registerfører kan ikke se at en eventuell innsigelse fra Signhild Dyrkolbotn kan betegnes som «åpenbar grunnløs» basert på hennes anførsler i tidligere korrespondanse. Imidlertid er det avgjørende kravet om sannsynliggjøring av eierskapet fra Signhild Dyrkolbotn ikke oppfylt.

Som tidligere anført fra vår side, har ikke tinglysingsmyndigheten noen dømmende kompetanse. Vår kompetanse er begrenset i henhold til bestemmelsene inntatt i tinglysingsloven § 1 til å forstå registrering av dokumenter som har til gjenstand fast eiendom. Skal dere få løst den oppståtte situasjonen må dere enten komme frem til en frivillig avtalerettslig ordning med Signhild Dyrkolbotn, eller så må dere gå til rettslige skritt ved å reise sivil søksmål mot henne for å få avklart situasjonen. Dette har vi meddelt dere ved flere anledninger.

De mottatt dokumentene sendes herved i retur.

For ordens skyld vil vi få opplyse at Signhild Dyrkolbotn har mottatt en kopi av dette brevet.

Med vennlig hilsen



Bjørn Rustad Nilssen
registerfører

Vedlegg