

LINDÅS KOMMUNE	
Klassering	
13 JUN 2018	
Ark. saksnr. 17/1555	Løperr.
Saksh.	Tilgangskode



Rekommandert
Eva Birkeland Styve og Geir Styve
Hjelmåsen 37

5915 HJELMÅS
Norge

Deres ref.:

Vår ref. setkar

Dato:

Sak/dok.: 18/08663-3

08.06.2018

Ark.: 346

Avslag på krav om retting av grunnboken

Saken gjelder gnr. 202 bnr. 1 fnr. 4 i 1263 Lindås kommune

Vi viser til henvendelse fra deg 01.02.2018 hvor du ba oss rette grunnboken fordi festegrunnen ligger til feil grunneiendom og er registrert som eget festenummer 4.

Statens kártverk Tinglysing kan ikke etterkomme anmodningen.

En mer utfyllende forklaring følger nedenfor.

Fakta i saken

Ved tinglysingen av festekontrakt 26.06.1899 med dokumentnummer 900026 og 900025 ble festegrunn, gitt festenummer 3, opprettet fra gnr. 202 bnr. 1. Bortfester er oppgitt å være «eiere og brukere af gaarden Hjelmås i Hammers thinglag» og Mikkel Myhr er oppgitt som rettighetshaver. Ifølge festekontrakten gjelder festet blant annet arvefeste på vann – og grunnrettigheter, bestemmelser om årlig avgift, forbud mot handel mv. Det fremgår også at «Framleie saavel som overdragelse af de her hjemlede rettigheter er tilladt fra hr Myhrs etterfølgers side.»

Ifølge gammel grunnbok ble det den 26.06.1899 også tinglyst skjøte fra Nils Larsen Haukås og Hans Rasmussen Toppe til Mikkel Myhr på sagbruk, barkemølle m.m. i Hillesvaag, samt de rettigheter som Haukås fikk ved tinglysingen av leiekontrakt 21.01.1895. Det fremgår av gammel grunnbok at dette gjaldt en leiekontrakt på 30 år fra 01.01.1895 fra eierne av gården Hjelmås og gnr. 13 Midtgård på «Hilleselven, husgrunde m.m.»

Det er anmerket i gammel grunnbok at Mikkel Myhr døde 09.04.1947, og etterlot seg enken Britha Myhr og ni myndige barn. Ved tinglysingen av skjøte 15.08.1947 med dokumentnummer 2027 overfører Britha Myhr ved gave sin halvdel av fellesboets faste eiendommer til Anna Arne, Karoline Myhr, Olufine Myhr, Anton Myhr, Martin Myhr, Alma Myhr, Marie Nielsen, Olav Myhr og Birger Myhr. Ifølge skjøtet gjelder dette:

«Hillesvåg Uldvarefabrik på feste nr. 1 under gnr. 13, bnr. 2. Midtgård med tilliggende grunn og vannrettigheter, Feste nr. 3 under gnr. 19 Hjelmås felles utmark med tilliggende grunn og vannrettigheter, samt grunn – og vannrettigheter på gnr. 18 bnr. 1-5 Sætre og gnr. 16 bnr. 1 og 2 Haukås, alt i Hamre herred, med påstående bygninger av enhver art.»

Ved tinglysingen 14.11.1947 med dokumentnummer 3006 overfører sameierne festekontrakten tinglyst 26.06.1899 med dokumentnummer 900025 og skjøte på bebyggelse til AS Hillesvåg Uldvarefabrikk. Ifølge skjøtet gjelder overføringen:

«de faste eiendommer Hillesvåg Uldvarefabrikk på feste nr. 1 under gnr. 13, bnr. 2 Midtgård med tilliggende grunn – og vannrettigheter, feste nr. 3 under gnr. 19 Hjelmås felles utmark med tilliggende grunn – og vannrettigheter, samt grunn – og vannrettigheter på gnr. 16 bnr. 1 og 2 Haukås og gnr. 14 bnr. 1-5 Sætre, alt i Hamre herred med påstående bygninger av enhver art, unntatt våningshus på feste nr. 3 under gnr. 19 Hjelmås som er overdratt til Martin Myhr.»

Ved tinglysing av skjøte 22.01.1948 med dokumentnummer 210 overfører sameierne «den faste eiendom våningshus på festet grunn under feste nr. 3 under gnr. 19 Hjelmås felles utmark» til Martin Myhr. Det blir også påheftet forkjøpsrett for Martin Myhrs søsken på visse vilkår ved tinglysingen.

Det er gjort påtegning på festekontrakten tinglyst 26.06.1899 med dokumentnummer 900026 med henvisning til skjøtene tinglyst 15.08.1947 med dokumentnummer 2027 og 22.01.1948 med dokumentnummer 210.

Videre fremgår det av grunnbokbladet til gnr. 202 bnr. 1 fnr. 4 at bebyggelsen på festenummeret ble overført ved tinglysing av skjøte 13.09.1972 med dokumentnummer 7589 fra Martin Myhr til AS Hillesvåg Ullvarefabrikk. Ved tinglysingen av skjøte 24.12.2002 ble festeretten overført fra Hillesvåg Ullvarefabrikk til Arild Myhr.

Vår vurdering

Vi skal rette grunnboken når vi blir oppmerksomme på at den er uriktig, eller når det på annen måte er gjort feil. Feilen må være klar og uomstridt. I tillegg må det være klart hvordan grunnboken skal rettes. Dette følger av tinglysingsloven § 18 og rettspraksis.

Du fremhever for det første at festegrunnen skulle ligge til gnr. 202 bnr. 1-4, og ikke kun under bnr. 1. Ved tinglysing av festegrunn i gammel grunnbok der festegrunnen kommer fra flere bruksnummer, var praksisen slik at festegrunnen ble registrert på det laveste bruksnummeret. Årsaken til dette var at eiendommer som lå i sameie ikke hadde eget gårds – og bruksnummer. Til orientering er også festenummer 3 lagt til gnr. 202 bnr. 1.

Videre påpeker du at det er feil at den aktuelle festegrunnen er registrert som eget festenummer 4, og ikke ligger under festenummer 3. Bakgrunnen for at festegrunnen har fått festenummer 4 er antakelig at det ble ansett som mest praktisk at våningshuset fikk sitt eget festenummer ved overdragelsen av de øvrige eiendommene til Hillesvåg Ullvarefabrikk i 1947. I tidsperioden festenummer 4 ble opprettet, var det heller ikke krav til skylddeling eller oppmåling ved opprettelse av festegrunn. Dette ble vanligvis løst ved at tingretten satte et festenummer for festeretten.

Etter at vi har gjennomgått saken, mener vi at det ikke er gjort noen tinglysingsfeil og at det derfor ikke er grunn til å rette grunnboken.

Dersom du og de øvrige grunneierne ønsker at festenummer 3 og 4 skal ligge til felleseiendommen gnr. 202 bnr. 1-4, bør dere registrere felleseiendommen som et eksisterende jordsameie. Det er ikke mulig å opprette festegrunn fra et uregistrert jordsameie, jf. matrikkelloven § 10 andre ledd. Registrer dere felleseiendommen som jordsameie, kan festegrunnene omnummereres og registreres på jordsameiet.

Jordsameiet må først være registrert i matrikkelen for at jordsameiet kan få opprettet eget grunnbokblad. Vi anbefaler dere om å ta kontakt med kommunen for nærmere informasjon om bistand knyttet til dette. Videre må dere sende inn følgende informasjon til Kartverket:

- At den nye enheten som registreres er et jordsameie, og hvilket gnr. og bnr. det har fått i matrikkelen.
- Oversikt som viser hvilke grunneiendommer og eierandelen (oppgis i brøk) til den enkelte grunneiendom i jordsameiet.

I tillegg må det søkes om grunnbokshjemmel ved kunngjøring etter tinglysingsloven § 38 a. Dette gjøres ved at hjemmelshaverne erklærer å være eier av eiendommen, oppgir fødselsnummer og signerer. Erklæringen må sendes inn i original. Ta gjerne kontakt med Kartverket for mer informasjon knyttet til grunnbokshjemmel etter tinglysingsloven § 38.

Ankeadgang

Du og andre med rettslig interesse kan anke denne avgjørelsen til Borgarting lagmannsrett. Ankefristen er én måned fra den dagen du fikk eller burde skaffet deg kjennskap til avgjørelsen, jf. tinglysingsloven §§ 10, 10a og 10b. Fikk du melding om avgjørelsen i rekommandert brev, blir ankefristen regnet fra den datoen brevet ble sendt.

I anken må du vise til hvilken avgjørelse det gjelder og begrunne hvilken endring du ønsker. Anken sender du til oss. Etter at vi har behandlet anken, sender vi den videre til lagmannsretten, som avgjør saken.

Hvis du vil anke, er gebyret for behandling av anken seks ganger rettsgebyret, til sammen 6 780 kroner, jf. rettsgebyrloven § 23a. Betal gebyret til Statens kartverks konto 6345 05 02415 og merk innbetalingen med matrikelnummer (knr. gnr. bnr. fnr. snr.). Gebyret må være betalt innen ankefristen. Manglende betaling kan føre til at anken blir avvist.

Kravet om forskuddsvis betaling gjelder ikke offentlige organer eller advokater med rett til etterskuddsvis betaling.

Praktisk informasjon

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no og www.seeiendom.no. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00. Saksbehandler har telefon 32 11 30 19.

Med vennlig hilsen

Einar Nordengen
registerfører

Karen Kavli Setnes
registerfører

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.

Kopi: Arild Myhr
Lindås kommune
Kjell Oddmund Kålås
Kåre Johan Hauge
Ole Hjelmås