



# UtviklingsABC – Del 6 – Grunnboken – hvilke heftelser finnes egentlig?



Tone Gjertsen  
Partner



Bjørn Slaatta  
Partner



Ola Nordvang Rundfloen  
Partner



Anders Hilt  
Senioradvokat

*I en serie artikler setter DLA Piper fokus på hva eiendomsutviklere bør være særlig bevisste på i ulike faser av et utviklingsprosjekt. Denne artikkelen omhandler grunnboken, og hvordan man finner ut hvilke tinglyste heftelser som egentlig har betydning for eiendommen.*

Tinglyste heftelser kan skape utfordringer ved utvikling, transaksjoner og finansiering av eiendom. Eiendomsutviklere bør alltid ha et bevisst forhold til hvilke heftelser som er tinglyst på eiendommen, og hvilken betydning disse kan ha. I denne sammenheng er det også viktig å være klar over at relevante heftelser ikke nødvendigvis fremgår eksplisitt av eiendommens grunnboksblad, og at det kan være nødvendig å gjøre omfattende undersøkelser for å avklare heftelsers innhold.

## Generelt

Grunnboken angir hjemmelsopplysninger, heftelser og grunndata for eiendommen. Fokus i denne artikkelen er tinglyste heftelser.

En tinglyst heftelse er en offentlig registrert begrensning i grunneierens rett til en eiendom med tilsvarende rett for en annen. Eksempler på vanlige tinglyste heftelser er panteretter, bruksretter, forkjøpsretter og urådigheter for eiendommen. Videre krever ofte kommunen at heftelser om vann, avløp og atkomst tinglyses før bygge- og deletillatelse gis.

Tinglysning har ingen betydning for rettighetens innhold eller gyldighet mellom avtalepartene, men har betydning for om rettigheten må respekteres av tredjepart og hvorvidt den kan ek스팅veres. Tinglysning av dokumenter gir rettsvern. Dette har betydning for prioritet mot konkurrerende rettigheter som ikke er tinglyst, eller som tinglyses på et senere tidspunkt.

Utgangspunktet er at tinglyste heftelser fremgår direkte av eiendommens grunnboksblad. Grunnboken ble gjort elektronisk på slutten av 1980-tallet, men frem til dette ble den ført for hånd. Tinglyste dokumenter som ikke var slettet før den elektroniske konverteringen, skal som utgangspunkt være overført til den elektroniske grunnboken. DLA Piper erfarer imidlertid med jevne mellomrom at det er avvik mellom historisk og elektronisk grunnbok. For eksempel som følge av at dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører eiendommens grenser og areal, ikke har blitt overført. For å få den fulle oversikt over heftelsene på en eiendom bør derfor den historiske grunnboken gjennomgås i utviklingsprosjekter. Denne er tilgjengelig på Arkivverkets nettsider.

Utviklere må også være klar over at heftelser tinglyst på hovedbølet før en eventuell fradeling, eller før eventuelle arealoverføringer, heller ikke alltid vil være overført. Det vil derfor også være nødvendig å undersøke hovedbølets grunnboksblad.

### **Grunnbokens systematikk**

Tidligere skilte grunnboken mellom pengeheftelser og servitutter. Nå blir alle dokumenter tinglyst kronologisk under kategorien «heftelser». Denne endringen medfører at panthavere i større grad selv må vurdere hvilke heftelser som har betydning for dekningsmulighet og prioritet.

Ved sammenslåing av eiendommer vil heftelsene for eiendommene som sammenslås inntas i en felles grunnbok etter intern prioritet. Dette kan skape flere utfordringer, for eksempel ved konkurrerende heftelser og ved tolkningen av heftelsene.

Type dokument er kun angitt i grunnboken med stikkord, eksempelvis skjøte, erklæring eller pantedokument. I tillegg fremkommer stikkord som ikke alltid gir svar på hva som er det fullstendige innholdet i den konkrete heftelsen. Utviklere bør kontrollere hva som faktisk fremgår av de underliggende dokumentene. Dokumentene bestilles fra Kartverket. Unntak gjelder for dokumenter tinglyst før 1951, som er tilgjengelige på Statsarkivets nettsider. DLA Piper erfarer ofte at den stikkordsmessige beskrivelsen i grunnboken ikke er dekkende. Eksempelvis kan stikkordet «vei» bety at noen har veirett til en opparbeidet vei, eller det kan innebære plikt til å besørge og bekoste opparbeidelse av vei som i tillegg reduserer utnyttbart areal på eiendommen.

### **Særlig om skjøter**

I mange tilfeller vil det i tinglyste skjøter være fastsatt en rekke ulike klausuler og betingelser som ikke fremgår av grunnboken. Et praktisk eksempel er skjøter som inneholder klausuler med tilbakekjøpsrett for selger dersom eiendommen ikke utvikles innen et konkret tidspunkt.

Et annet eksempel finnes der hvor flere eiendommer er skilt ut fra det samme hovedbølet, hvor eldre skjøter i mange sammenhenger fungerte som en privatrettslig reguleringsplan med detaljerte føringer for den videre utviklingen av området. Slike begrensninger omtales ofte som villaklausuler, strøksservitutter eller lignende, og

kan medføre store utfordringer for et utviklingsprosjekt. Håndtering og eventuell sletting av slike heftelser vil vi komme tilbake til i en senere artikkel.

## **Opprydning i grunnboken**

Enhver grunneier bør sørge for å ha en ryddig grunnbok som kun inneholder aktuelle heftelser av betydning for eiendommen. For å unngå at heftelser påvirker kjøpesummen ved et salg, eller vanskeliggjør utviklingen ved at det for eksempel må innhentes samtykker fra tredjeparter, bør utløpte heftelser slettes løpende.

Type heftelse, innholdet i heftelsen og hvem som er rettighetshaber påvirker ofte om det tinglyste dokument kan slettes eller ikke, og hvor vanskelig det er å få dokumentet slettet.

De fleste heftelser slettes ved at rettighetshaber, og eventuelt andre som må samtykke, skriver en sletteerklæring som sendes Kartverket i original. Identifisering av rettighetshaber kan i noen tilfeller være utfordrende, for eksempel dersom selskapet angitt i erklæringen er avviklet eller rettighetshaber er angitt svært generelt eller uklart i den tinglyste erklæringen. For noen strøks servitutter kan også tolkningen av hvem som er rettighetshaber ha endret seg fra tinglysningstidspunktet og frem til slettingstidspunktet. Dersom pantedokumentet inneholder en skylderklæring, må man i utgangspunktet sende inn originaldokumentet. Uten originaldokumentet, kan heftelsen likevel slettes ved mortifikasjon eller kunngjøring.

Kartverket har hjemmel til å slette heftelser ex officio i flere tilfeller. Sletting «ex officio» vil si at Kartverket sletter heftelser av eget tiltak uten samtykke fra rettighetshaber. Eksempelvis vil rettsvernet til enkelte heftelser kunne være bortfalt etter lovbestemte tidsfrister, slik tilfellet er for enkelte forkjøpsretter. Dokumentets innhold kan også være begrenset i tid, for eksempel i tidsbegrensede leiekontrakter hvor utløpsdato klart fremkommer. Selv om Kartverket kan gjøre dette «av eget tiltak» kreves normalt at Kartverket gjøres oppmerksom på at en heftelse kan slettes ex officio ved en konkret henvendelse. Kartverket har ikke et automatisk varslingssystem som selv besørger sletting av bortfalte heftelser.

Andre verktøy som kan benyttes ved opprydning av grunnboken er omskiping og avskiping etter servituttlovens bestemmelser, ekspropriasjon eller jordskifte. I enkelte tilfeller kan også tinglysing av prioritetsvikelses være et praktisk alternativ til sletting. Dette vil bli nærmere behandlet i en senere artikkel.

**Se også:** [Samleside for "UtviklingsABC"](#)



---

Fagområder      Fast eiendom, Planning, Zoning and Building

---

Bransjer          Real Estate

---