

Deres ref.:	Vår ref.	22070522	Dato:
MAH	Sak/dok.:	22/40536-5	22.03.2023
	Ark.:	346	

## Dokumentene har mangler og kan ikke tinglyses

### Saken gjelder gnr. 149 bnr. 1042 i knr. 1149 Karmøy kommune

Vi har vurdert 27 fradelinger, 4 erklæringer, samtykke og fullmakt dere har sendt inn for tinglysing. Dokumentene har mangler som gjør at vi ikke kan tinglyse dem.

### Hva må til for at dokumentene kan tinglyses?

#### 1. SAMTYKKE

Det er registrert en urådighet på eiendommen. For å få tinglyst dokumentet må dere legge fram et skriftlig samtykke til tinglysing fra Norheimsmarka AS.

Vedlagt samtykke er noe uklart for oss, da det ikke fremkommer tydelig i samtykket hva det samtykkes til. Videre er vi usikre på om fullmakten vedlagt er tilknyttet samtykke, da den er mangelfull.

Vi viser til vårt rundskriv kap. 8.2 problemstilling 2;

*«For å tinglyse en frivillig disposisjon på en eiendom hvor det er tinglyst en urådighet må det være gitt samtykke fra rettighetshaver til urådigheten.»*

*Vurderingen av om samtykke er gitt beror på en skjønnsmessig bevisvurdering, jf. tinglysingsloven § 7 fjerde ledd, og utgangspunktet er at samtykket må være utformet på en slik måte at det er utvilsomt at samtykket gjelder det innsendte dokumentet/rettsstiftelsen.*

*For å sikre en effektiv tinglysingsprosess foretrekker vi at rettighetshaver gir samtykket, med stempel og signatur, direkte på dokumentet som skal tinglyses.*

*I tilfeller der det er upraktisk eller vanskelig å gi samtykke direkte på dokumentet, kan rettighetshaver utforme samtykket i en egen erklæring. Det må da gå tydelig frem av erklæringen at samtykket gjelder tinglysing av det aktuelle dokumentet på den aktuelle eiendommen.*

*Hvis erklæringen ikke sendes i original må den bekreftes rett kopi. Personer listet opp i tinglysningsforskriften § 3 tredje ledd bokstav a. - i., samt ansatte hos meglerkontorene, banker, kommunen og staten, kan bekrefte at erklæringen er lagt frem i rett kopi.»*

## **2. FULLMAKT**

Vi er usikre på hvem som gir fullmakt i vedlagt fullmakt da fullmaktsgiver ikke er identifisert. Dersom det signeres etter fullmakt på aktuelle dokumenter, må fullmakten være i tråd med Kartverkes krav til form og innhold:

- Eiendommen må identifiseres i fullmakten.
- Den som gir fullmakt, må være identifisert med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer
- Den som får fullmakt, må være identifisert med minimum fødselsdato eller organisasjonsnummer
- Handlingene fullmektigen får må fremkomme tydelig av fullmakten. Gjelder handlingen for også senere fradelte parseller av den identifiserte eiendommen må dette også fremkomme.

Bruker dere fullmakt, er hovedregelen at den skal legges frem i original. Legger dere likevel frem en kopi, krever vi at en advokat/advokatfullmektig eller en eiendomsmegler/eiendomsmeglerfullmektig bekrefter at det er en rett kopi, og samtidig erklærer at fullmakten gjaldt da dokumentet som skal tinglyses ble signert. Kravet følger av tinglysningsforskriften § 7 annet ledd. Erklæringen må være datert. Om tilbakekalling av fullmakter viser vi til avtaleloven § 16.

## **3. ERKLÆRINGER**

*Generelt om erklæringene;*

Erklæringene som skal tinglyses fremstår som noe uklare for oss. Her ber vi om at erklæringene utformes på en slik måte at det er entydig hva rettigheten gjelder. Dersom det vises til dokumenter i punktet som skal tinglyses, må dette vedlegges.

Vedlegges det kart, ber vi om at det markeres av på kartet hvor retten er tilknyttet, og samtidig at eiendomsbetegnelsen fremkommer av kartet.

*Erklæring om bruksrett;*

Bruksretten omfatter bruksrett til fellesareal. Det fremkommer også at «eiendommer med boliger som får rettighet/hefte samt fellesareal fremgår av kart. Dette fremstår som om eiendommen får fellesareal som til enhver tid tilhører eiendommen som en realkobling. Vi ber dere ta stilling til dette og vurdere om dette bør tinglyses på en annen måte.

Videre er teksten vedrørende vedlikeholdsplikten uklar da den viser til vedlikeholdsplikt i en andel per boenhet. Vi kan tinglyse vedlikeholdsplikt med teksten vedrørende 1/62 per boenhet samsvarer ikke med rettighetshavers eiendom slik den fradeles i dag. Dersom dette skal stå i erklæringen som tinglyses sammen med fradelingen ber vi om at dette påføres i punkt 5.

*Erklæring om parkeringsrett:*

I denne erklæringen er det også inntatt vedlikeholdsbestemmelser/kostander som blir uklare for oss i henhold til slik eiendommen fradeles. Dersom spesifiseringen vedrørende vedlikeholdskostnadene skal være påført i dokumentet, ber vi om at dette flyttes til erklæringens punkt 5.

Vi ber dere ta stilling til dette og vurdere å omformulere teksten på en slik måte at dokumentet som skal tinglyses er klart og tydelig. Vi viser til tinglysingsloven § 8 og tinglysingsforskriften § 4.

**Dere kan fastholde kravet om tinglysing**

Sender dere dokumentene inn igjen og fastholder kravet om tinglysing uten at dere har rettet manglene vi har påpekt, vil vi registrere dokumentet midlertidig i grunnboken den dagen vi mottar kravet. Vi kan deretter nekte å tinglyse dokumentet. Dette følger av reglene i tinglysingsloven § 7 og § 9.

**Praktisk informasjon**

Vi sender med dette tilbake alle dokumentene. Dersom dere legger ved en kopi av dette brevet når dere sender saken inn på nytt, er det lettere for oss å sikre en effektiv saksflyt.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no) og [www.seeiendom.no](http://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 89 33.

Med vennlig hilsen

Cecilie Johnsrud  
saksbehandler

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