

Svar på studentspørsmål

Erik Røsægs andre samling fom 2022H

973

Spørsmål:

Jeg bare lurar på om det er slik at Falkanger 2016 eller 2022 er pensum i dynamisk tingsrett uansett om man velger hovedlitteratur alternativ 1 (Lilleholt) eller hovedlitteratur alternativ 2 (Falkanger 2022)? Jeg synes det var litt forvirrende satt opp i Leganto.

Svar fra Inger Ørstavik:

Man velger enten Lilleholt eller Falkanger. Velger man Falkanger, er det såpass liten forskjell mellom ny og forrige utgave at vi har satt opp begge denne gangen.

974

Spørsmål:

Spørsmål vedrørende ekstinksjonsregelens anvendelse jf. det vi dekket før pause.

Jeg forsto det som at dersom B er tvangskreditor, vil ikke reglene om ekstinksjon komme til anvendelse. Dette er fordi, det er andre hensyn som gjør seg gjeldende iht. kreditor. Videre var det slik at i vestlig rettshistorie har det i senere år skjedd en endring, der tvangskreditor ikke kan ta utlegg i andres ting dersom de har notoritet. Altså kan tvangskreditor kun ta utlegg i tredjemanns ting, dersom det ikke foreligger notoritet. Altså, må tvangskreditor vike dersom H-B eller S-B konfliktene?

Mens i tilfellene der B er omsetningsserverver, er det hensyn om legitimitet/god tro som gjør seg gjeldende?

Forsto jeg det rett?

Svar:

Det er riktig at når BS er omsetningsserverver, vil legitimASJONShensyn ofte anses for å gi en god begrunnelse for ekstinksjon. Hvis A ser ut til å være eier, og B er i aktsom god tro om dette, kan hen ekstingvere retten til H og S.

Hvis B er tvangskreditor, er det nå bred enighet om at legitimasjonshensyn ikke taler for ekstinksjon. Da ville jo noen andre bli tvunget til å betale As gjeld. Jeg torr ikke dette er en spesiell vestlig rettsoppfatning; den har iallfall ikke vært kontroversiell i FN-organet UNICITRAL.

I SB-konflikter lar vi likevel en B som er tvangskreditor ekstingvere for å hindre at ting lures unna tvangskreditorene. Har A gått konkurs og påberoper seg overfor konkursbestyreren B at et Munch-maleri på veggen er solgt til broren S før konkursen, trenger B som hovedregel ikke å respektere det med mindre maleriet er overlever til broren (og det er det jo ikke når det fremdeles henge på veggen til A). En tenker seg at det trengs slike ekstinksjonsregler i SB-konflikter, og at f.eks. overlevering gir den nødvendige notoriteten for å hindre at ting lures unna tvangskreditorene.

975

Spørsmål:

Hvordan differensierer du mellom rettsakt og rettsvern?

Svar:

Rettsvern er i denne sammenhengen for S eller H vern mot ekstinksjon og for B det som må til for at hen skal ekstingvere. Rettsvern oppnås ved en rettsVERNakt, f.eks. overlevering eller tinglysning.

976

Spørsmål:

Pant som særrett, er kun vernet som særrett ved rettsvern. For eks. tinglysning.

Så du kan ha en særrett, altså pant i noe. Og dette er kanskje ikke tvilsomt i det gitte tilfelle (fordi alle parter vet). Imidlertid, endrer dette seg med en gang tredjemann (en ny part, med eget rettighetskrav) kommer på banen, og denne særretten ikke er tinglyst/fått rettsvern?

Spørsmålet er følgelig alltid hvem tinglyste sin særrett først?

Skjønner at bildet er mer nyansert og komplisert når man går i dybden.

Spørsmålet mitt er egentlig: er dette en presis forståelse av konseptet pant?

Svar:

Pant er en særrett **til dekning** (pantel. § 1-1). Det er altså ikke alle særretter som er pant. Slik sett er det du sier om pant ovenfor ikke en presis forståelse.

For pant, som for alle rettigheter, er reglen først i tid, best i rett, slik du sier. Det står også uttrykkelig i panteloven § 1-13. Men siden pant er en særrett til dekning f.eks. i pantsetterens (As) konkurs, hjelper det ikke at panteretten er først i tid om hen ikke også har rettsvern (rute e6 i skjemaet <https://rosaeg.no/uio/disposisjoner/Emneforelesninger.pdf>). Panthaveren S' rett ekstingveres altså av konkursboet B om S ikke har rettsvern. Det er notoritetshensyn (faren for

kreditorsvik ved at S påberoper seg et pant som egentlig ikke er avtalt) som begrunner dette. Når det gjelder fast eiendom, får S rettsvern ved tinglysing.

Ofte gjelder tilsvarende regler om andre erverver B også er en kontraktspanthaver (rute e4 i skjemaet <https://rosaeg.no/uio/disposisjoner/Emneforelesninger.pdf>). Etter tingl. § 20 går således den panteretten foran som først ble tinglyst, ikke den som er først i tid (ble avtalt først). Det er legitimasjonshensyn som begrunner dette – B skal kunne stole på at en fast eiendom ikke er beheftet med pant dersom hen ikke ser noe pant tinglyst når hen selv tinglyser.

977

Spørsmål:

Hvor finner jeg power-pointen til Erik Røsægs forelesninger?

Svar:

Bildene ligger på forelesningssiden, <https://rosaeg.no/uio/JUS3213-2022H/>.

978

Spørsmål:

Hva ligger i legitimasjonsmomentet i vurderingen av ulovfestet ekstinksjon?

Svar:

Ulovfestet legitimasjonsserverv (ulovfestet ekstinksjon) bygger på at en B viner rett til et formuesgode (bebygget fast eiendom) fordi man har stilt på noe annet enn grunnboken eller andre lovfastsatte legitimasjonsgrunnlag. Hva dette rimeligvis kan være, er egentlig nokså uklart. I Sigdal-saken var det et utsagn fra selgeren, A. I Kjelsberg var det hvor langt hagen gitt (men det førte ikke frem). I Norske Fjellhus var det man stolte på at selgeren hadde nøkkel mv. til hytten (men det førte heller ikke frem). Selv ville jeg synes det var vanskelig å argumentere for at man rimelighet skal kunne stole på noe annet enn grunnboken, som er det loven anviser. (Og når det gjelder grenser, kan man ikke en gang stole på den, jfr. Øyer statsallmenning.)

Sigdalsaken er likevel litt spesiell. Her hadde hytteeierne B tinglyst ervervet og bygget hyttene uten at noen (kommunen!) hadde reagert. Det kan nok sies å være en svakhet ved systemet at slikt ikke avdekkes. Det var kanskje det HR følte var en slik urimelighet at de tydde til ulovfestet legitimasjonsserverv. I tilfelle er det ikke legitimasjonens art, men omstendighetene omkring, som er avgjørende.

Spørsmål:

Fakultetsoppgaven fikk meg til å undersøke en problemstilling som jeg ikke klarer å finne et godt svar på.

I fakultetsoppgaven overdrar Petra Ås en felles bolig som ektefellen eier halvparten av uten samtykke etter el § 32. Skjøtet skulle aldri blitt tinglyst, jf. tingl § 13 femte ledd, men dette skjedde uansett.

Hva hadde skjedd dersom Petra Ås kontaktet kartverket? Kartverket hadde blitt nødt til å foreta retting etter tingl § 18 første ledd (HR-2014-1465-U), men jeg forstår ikke hvordan dette hadde utspilt seg. Vil B sin tinglysning bli slettet? Kan ektefellen unngå godtroerverv på denne måten selv om vedkommende aldri fikk tinglyst eierandelen sin?

Svar:

Ja, retting etter tingl. § 18 medfører at Peders legitimasjon som eier av Petras andel fjernes, og hans rettsetterfølgere kan ikke lenger ekstingvere på grunnlag av legitimasjonen. Hvis noen allerede har kjøpt eiendommen i tillit til Peders grunnbokshjemmel, beror det på bestemmelsene i ekteskapsloven om Petra mister sine rettigheter.

Hovedregelen ved preseptorisk lovgivning er nok at den slår gjennom også overfor godtroende erverver slik at en godtroende erverver ikke kan ekstingvere bort den beskyttelse den preseptoriske regelen skal gi. Hovedregelen er nok den motsatte f.eks. ved viljesmangler; en som ekstingverer etter tingl. § 27 mister ikke retten ved etterfølgende retting.

Legg merke til at retting på grunn av feil ved føringen av grunnboken slår gjennom også overfor godtroende erverver. Dette følger forutsetningsvis av tingl § 25; reglene der hadde ikke vært nødvendige om godtroende erverver i i utgangspunkt var uberørt av retting etter § 18. Men § 25 gjelder ikke retting av grunnboken av andre grunner en føringsfeil, jfr, at ordene «på annen måte er gjort feil» i § 18 ikke finnes i § 25.

Dette er nok litt i vanskeligste laget om man ikke har arbeidet mye med tinglysing og er ikke pensum.

Spørsmål:

Jeg har prøvd å reflektere litt over de maksimene du har presentert oss med, og jeg har et spørsmål i den tilknytning.

Kan man si det slik at maksimen "Først i tid, best i rett" er den maksimen som er utgangspunktet når man har med dobbeltsuksjesjonskonflikter å gjøre, mens maksimen "Ingen kan overføre større rett enn man selv har" er mer rettet mot hjemmelsmannskonflikter?

Den siste av de tre maksimene sa du jo eksplisitt at handlet om tilfelle der B er en ufrivillig kreditor, så den trenger du ikke forklare :)

Inntrykket er at det kan være litt til hjelp når jeg løser oppgaver, å vite hvilken av de tre maksimene som er relatert til den konkrete problemstillingen.

Svar:

‘Ingen kan overføre større rett enn man selv har’ gjelder også i SB-konflikter (suksesjonskonflikter). Når A har solgt til S, har hen jo ikke lenger noen rett som kan overføres til B.

‘Først i tid, best i rett’ gjelder også ved HB-konflikter. Den historiske eieren H eide jo tingen først.

981

Spørsmål:

Spørsmål: i tilfellet du nevnte som enda ikke er kommet opp i HR.

Situasjonen der S har hevdet fast eiendom, og B kommer inn som omsetningsserverver, og ikke tvangskreditor.

Personlig mener jeg hevd skal gi rettsvern i det tilfelle.

Derimot lurar jeg om svaret er:

I HR2017 sa de noe om dette, i Hr 2021 (Norwegian) sa de noe om dette. Begge tilfelle har likheter, men skiller seg såpass (siden det er en omsetningsserverver) at det kan sies det dette er uavklart jf. Røsæg.

Er det sånn at vurderingen må bero på en interesseavveining der man avveier partenes interesser, og konkluderer ut ifra en helhetsvurdering, der både generelle hensyn gjør seg gjeldende, men også de subjektive forholdene i den konkrete saken?

Svar:

Jeg tror man bør finne en regel her, og ikke la det bero på en helhetsvurdering i hvert tilfelle. Det gir god forutberegnelighet å ha en fast regel og en uniform avveining av interessene. Avgjørelsen i enkeltsaker bør etter min mening ikke bero på den enkelte dommer.

Subjektive forhold dreier seg vel her først og fremst om grunnene til at det ikke er tinglyst er klanderverdige. Også er trengs det en generell avklaring f.eks. om det hindrer rettsvernhevd at den manglende tinglysingen er skattemessig motivert, jfr. Forusstranda. Hevderens subjektive forhold er derimot avklart: Man må være i aktsom god tro for å hevde.

Spørsmål:

Man snakker om at det er fem "minstevilkår" for ekstinksjon (kollisjon, avtaleervert, aktsom god tro, legitimasjon og sikring av rett?), der de tre første er generelle og de to siste varierer. Videre snakker man om at det er fem vilkår for feks ikke-realregistrerbart løsøre i hjemmelsmannskonflikter (avtaleervert, aktsom god tro, legitimasjon og ytelse av vederlag).

Spørsmålet er: hvordan skal disse vilkårene struktureres i en oppgave? Det ser tilsynelatende ut som tre av de er sammenfallende, noe som gjør at jeg stusser litt over hvordan det kan løses på best mulig måte. Føler det er noe jeg ikke har forstått.

Svar:

Det er nok ikke alle som formulerer slike vilkårslistes som det du gjør her. (Jeg bruker dem ikke.) Kanskje det er bedre å ta utgangspunkt i rettskilder av høyere rang, f.eks. de lovtekstene som får anvendelse på den situasjonen du diskuterer? Da vil du også få løst disposisjonsproblemet ditt; du gjennomgår lovens vilkår ett for ett.

Det kan være du føler at dette svaret bare spiller ballen tilbake til deg, men kom gjerne tilbake om dette. Et godt utgangspunkt er da det rettslige grunnlaget for de vilkårslistene du nevner.

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål angående kreditors beslagsrett i hjemmelsmannstilfellene. Utgangspunktet her er jo at kreditor ikke kan ta beslag i hjemmelsmannens eiendom og det foreligger ingen adgang til ekstinksjon, og det er greit nok. Likevel blir jeg ikke klok på hvordan stansingsretten passer inn i dette. Etter § 7-2 er det avgjørende om et formuesgode er "overgitt" til debitoren (eksempelvis han som går konkurs). Hva er sammenhengen mellom overgivelseskriteriet og hva som "tilhører debitor" etter § 2-2? Må formuesgoder som er "overgitt" til debitor forstås som ting som "tilhører debitor", slik at § 7-2 på sett og vis presiserer innholdet i § 2-2 der debitor ikke fullt oppfylte kontrakter med tredjepart? Eller må § 7-2 forstås som et slags alternativt grunnlag til § 2-2 for kreditorbeslag, hvor de "overgitte" formuesgodene strengt tatt tilhører hjemmelsmannen, men kreditor likevel kan ta beslag fordi de er overgitt? Hvis det er sistnevnte, synes jeg det fremstår som en slags "kvasi-ekstinksjon" av hjemmelsmannens rett i kreditortilfellene, og da er jo utgangspunktet fraveket...

Svar:

Jeg synes det er naturlig å se stansingsretten i deknl. § 2-2 som en presisering av når debitor får eiendomsrett, slik at boet kan beslaglegge etter deknl. § 2-2. Stansingsretten er knyttet til overlevering, men dette er altså ikke overlevering som rettsvernakt og det skjer ingen ekstinksjon. Boet får jo ikke mer enn det debitor eier.

Stansingsretten gjelder HB-konflikter = ting på vei inn i debtors formuessfære/boet, der det ikke skjer ekstinksjon. I SB-konflikter / ting på vei ut av debtors formuessfære/boet har vi derimot ekstinksjonsregler basert på om første erverver S har fått rettsvern eller ikke.

Når ting på vei inn i debtors formuessfære overleveres, skjer det flere ting, som alle har sammenheng med at eiendomsretten går over på debitor. Ved salg:

- Selgeren H kan ikke lenger stanse overleveringen eller holde tilbake salgsgjenstanden (dekningsl. § 7-2)
- Selgeren kan ikke lenger kreve tingen tilbake fra debitor, selv ved betalingsmislighold (dekn. § 7-7(2); kjøpsl. § 54(4) mv)

Det er kanskje litt forvirrende at bestemmelsene om stansingsrett ikke bare sier noe om når selgeren kan stanse (hindre at salgsgjenstanden blir overlevert), men også sier at når selgeren ikke lenger kan stanse, har eiendomsretten gått over på kjøperen/debitor.

984

Spørsmål:

Hvordan skiller man mellom aksessorisk rettsvernshevd etter tingl. § 21.2 og selvstendig rettsvernshevd på ulovfestet grunnlag? Hva er forskjellen på aksessorisk og selvstendig? Og hva bestemmer om man skal bruke loven eller gå på ulovfestet grunnlag?

Svar:

«Selvstendig» og «aksessorisk» gjelder forholdet til hevd av eiendomsretten. Dersom jeg hevder eiendomsrett til et grunnstykke, får jeg rettsvern for eiendomsretten som et aksessorium til eiendomsretten etter tingl. § 21 andre ledd. Dersom jeg derimot allerede eier en eiendom (jeg har f.eks. kjøpt den), men mener jeg har krav på rettsvern for eiendomsretten fordi jeg har eid den i hevdstid, vil mitt krav på rettsvern være selvstendig i forhold til eiendomsretten (som jeg altså ikke trenger "hevde"). Terminologien er ikke akkurat intuitiv, og kan gjerne unngås.

Reglene om selvstendig rettsvernhevd er ulovfestede. Resonnementet er at en som allerede har en eiendomsrett ikke skal stilles dårligere når det gjelder rettsvern enn en som får eiendomsretten ved hevd (som altså får rettsvern etter tingl. § 21 andre ledd).

Vi bruker loven når vi kan, dvs. når det hevdes eiendomsrett. Dersom den som ønsker rettsvern er blitt eier på annet grunnlag enn hevd, må vi bruke de ulovfestede reglene om selvstendig rettsvernhevd.

985

Spørsmål:

I tingl. § 27 er det et krav at B har inngått avtale med en A som er "innehaver av grunnbokshjemmel". Hva skal til for at A er "innehaver av grunnbokshjemmel"?

Jeg så til tingl. § 14 hvor det følger at man har grunnbokshjemmelen som eier dersom "grunnboken utpeker" vedkommende som eier, eller han godtgjør at eiendomsretten går over ved eierens død.

Slik jeg forstår det utpeker grunnboken bare eier basert på det som er tinglyst. Hvordan kan man da sitte med grunnbokshjemmelen i § 27 forstand, uten at dette er tinglyst og H ikke er død?

Svar:

Hvis jeg (H) eier en eiendom og er registrert som grunnbokshjemmelshaver, kan jeg overdra eiendommen til deg (A). Da vil jeg gjerne bruke et «hjemmelsdokument» så som et skjøte, der det står at du heretter skal være eier. Når du tinglyser dette dokumentet, bli du registrert som ny grunnbokshjemmelshaver. Heretter er det du som blir innehaveren av grunnbokshjemmelen.

Hvis du selger videre til Beate (B), er Beate en som har inngått en avtale med innehaveren av grunnbokshjemmelen (du, A). Tingl. § 27 handler om det tilfelle at jeg (H) deretter sier at du aldri skulle hatt grunnbokshjemmelen, fordi kjøpsavtalen og skjøtet oss imellom var ugyldig. Hovedregelen i første ledd er at jeg ikke kan påberope meg denne innsigelsen overfor en godtroende Beate som har tinglyst i god tro.

Som du ser, kan du meget vel sitte med grunnbokshjemmelen og overføre den til B uten at jeg (H) er død. Tingl § 27 handler nettopp om de tilfellene du (A) har fått grunnbokshjemmelen ved tinglysing, men tinglysing har skjedd på grunnlag av et ugyldig dokument.

986

Spørsmål:

Jeg så spørsmålet du la ut på gruppen Dynamisk Formuerett på Facebook og har et spørsmål knyttet til dette. Du svarte på et spørsmål om hva som ligger i "innehaver av grunnbokshjemmel" i tingl. § 27.

Spørsmålet mitt er: H, som er grunnbokshaver, overdrar eiendommen til A og gir a et skjøte. A tinglyser aldri skjøtet. A selger så eiendommen videre til B og H kommer med innsigelsen av at avtalen mellom H og A var ugyldig.

Et vilkår for B skal ekstingvere Hs innsigelse er at B har inngått avtale med "innehaveren av grunnbokshjemmelen", jf. tingl. § 27. Er dette vilkåret oppfylt i dette tilfellet?

Svar:

Nei, i dette tilfellet har B ikke inngått en avtale med innehaveren av grunnbokshjemmelen. Siden A ikke har tinglyst sitter jo H fortsatt med grunnbokshjemmelen. B kan for øvrig heller ikke ha tinglyst (slik ekstinksjon etter § 27 krever), for hen får ikke tinglyst skjøtet sitt uten samtykke fra H, se tingl. § 13 første ledd.

B kan imidlertid påberope seg andre hjemler for å avskjære As innsigelser, f.eks. avtalel. §§ 34 og 28 andre ledd.

987

Spørsmål:

Er tingl. § 20 et uttrykk for maksimen om først i tid, best i rett, eller er bestemmelsen et unntak fra maksimen?

Svar:

'Først i tid, best i rett' er kort for 'først avtalt, best i rett' eller 'først påheftet, best i rett' (pantel. § 1-13). Tinglysingsloven § 20 gir regelen 'først tinglyst, best i rett'. som er et unntak fra dette. Tingly. § 20 er mao. IKKE et uttrykk for maksimen 'først i tid, best i rett'.

988

Spørsmål:

Jeg mener å huske at du nevnte en kommentar/artikkel du nylig har skrevet med en annen forfatter. Denne skulle være om den nye dommen som omhandler hus på fremmed grunn og analogier fra grannelova § 11, HR-2022-1119-A Trollvassbu. Jeg finner ikke denne artikkelen, hvor er det den ligger? Eller husker jeg helt feil?

Svar:

Jeg skrev et avsnitt om dette i [Nytt i Privatretten](#) nr. 3 for 2022 s. 16

Tilleggsspørsmål:

Hvis tvisten ikke omhandler pant, hva er det det best å vise til for å gi uttrykk for maksimen?

Svar:

Jeg tror ikke dette prinsippet trenger belegg (henvisning), på liknende måte som at en ikke pleier å belegge at avtaler er bindende eller at utgangspunktet for tolking av et utsagn er ordlyden. Det alle er enige om trenger ikke belegg. Men vil man, kan man vise til at HR legger 'først i tid, best i rett' til grunn i HR-2021-1773-A62 avsn. 62; det er dommen om selvstendig rettsvernhevd du må lese uansett.

Det mest raffinerte er nok å være omhyggelig med måten en presenterer prinsippet på. Jeg liker å si noe slikt som dette: «Det tradisjonelle utgangspunktet i norsk rett er 'først i tid, best i rett', men dette er ikke mer enn et omforent utgangspunkt.» Jeg har imidlertid kollegaer som tenker mer i retning av naturrett og logikk når de presenterer prinsippet. Det sikreste og enkleste er å gjøre det slik jeg gjør det – med mindre en kan belegge naturretten, logikken eller hva det måtte være som gjør 'først i tid, best i rett' til noe mer enn et omforent utgangspunkt.

989

Spørsmål:

Slik jeg har forstått det innebærer tgl § 20, at den som tinglyser først, vinner rett (som hovedregel).

Videre følger det av tgl § 21 at man gjør unntak fra hovedregelen dersom B ikke er i god tro.

Et rettserverv har jeg forstått at omfatter både avtale og kreditorbeslag. I § 21 står det at et eldre rettserverv går foran et yngre rettserverv, dersom det yngre rettservervet er stiftet ved rettshandel. Jeg har videre forstått det slik at rettshandel bare omfatter frivillige disposisjoner, som feks avtale.

Spørsmålet mitt er derfor: har jeg forstått bestemmelsene riktig, og innebærer dette at man ikke gjør unntak fra hovedregelen i § 20 dersom B er utleggstaker eller konkursbo?

Svar:

Ja, dette har du forstått riktig.

990

Spørsmål:

Hvorfor er forusstranda kritisert? Er det fordi de ikke vurderer selvstendig rettsvernshevd som avnwendlig? Eller er det tolkningen av fisjon iht. tingly § 23 "stiftet ved avtale"

jeg heller mot sistnevnte. Det de sier om at de ikke vurderer selvstendig rettsvernshevd fordi manglende tinglysning er en bevisst handling, gir mening for meg. Så det er vel ikke den delen som er kritisert?

Svar:

Jeg kan ikke huske å ha sett kritikk av tolkingen av tingl § 23 til å omfatte alle frivillige rettsstiftelser inklusive fusjon. Når det gjelder rettsvernhevd har dommen både vært kritisert for å ikke gå langt nok i avvikle doktrinen om rettsvernhevd og for å gå for langt i å avvikle den. Den mest omfattende kritikken om at dommen går for langt i å avvikle doktrinen finnes i Høgetveit Berg: Beslagsretten og i HR-2021-1773-A Bank Norwegian.

991

Spørsmål:

Ved tale om aktsom god tro. Har jeg forstått det som at det er lagt til grunn kravet til aktsomheten skjerpes dersom man har særlig sakkyndighet. Hjemles dette i en generell profesjonsnorm i avtaler? Eller finnes det en dom jeg ikke har sett som sier dette helt generelt ved aktsomhet i god tro?

Svar:

Jeg tror det beste grunnlaget for et slikt synspunkt er uttalelser i teori og forarbeider - og at en finner det fornuftig. Noen generell profesjonsnorm i avtaler er jeg usikker på hva skulle være, og når det gjelder god tro i ekstinksjonssammenheng er vi uansett utenfor avtaleretten.

Rettskildene på området er gjennomgått av Aage Thor Falkanger, God tro (https://bibsys-almaprimo.hosted.exlibrisgroup.com/permalink/f/13vfukn/BIBSYS_ILS71463689070002201).

Tilleggsmerknad:

Ja okay. Jeg spør fordi jeg leste en mønsterbesvarelse, og der ble det bare konstatert uten en begrunnelse. Og sensor stilte ikke spørsmål ved det.

Svar:

Det ville nok være et pluss i en besvarelse å peke på rettskildebildet, selv om det ikke kreves nøyaktige henvisninger ved eksamen hos oss. Her ville jeg skrevet at dette er den alminnelige oppfatningen i teorien.

992

Spørsmål:

Jeg har to spørsmål om ekstinksjon av gaver i hjemmelsmannskonflikter.

Spørsmål 1: Kan B ekstingvere penger (kontanter) han/hun har fått som en gave fra A? Hvilken lov gjelder?

Spørsmål 2: Kan man B som gavemottaker ekstingvere ved *fast eiendom* etter tgl. § 20 (1)? Ser Sande hevder dette, men virker som rettstilstanden er uklar.

Svar:

1)

Tommelfingerregelen er at penger alltid legitimerer – en skal kunne stole på dem som betalingsmiddel uten å måtte gå inn på hvor de sedlene/myntene/kontopengene som brukes kommer fra. Noen spesiell lovregel om dette har vi ikke. Tidligere tenkte man seg penger som en fordring på Norges Bank, og da kunne en kanskje ha brukt gjeldsbrevloven § 14 analogisk. Men noe egentlig aktsomhetskrav er det ikke.

Det ville uansett være vanskelig å tenke på betalingsmidler som penger på samme måte som ting. Siden betalingsmidlene skal overføre verdier, er det bedre å tenke på dem som verdier enn som ting. Dette medfører at eiendomsretten til betalingsmidlene går tapt ved overføring; en kan vanligvis ikke kreve betalingen tilbake på liknende måte som man kan vindisere en ting. Det er nok dette som ligger bak de mystiske formuleringene i dekningsl. § 7-7 andre ledd om at man ikke kan få separatistrett ved hevingsforbehold ved betaling av penger. I stedet for et vindikasjonskrav med separatistrett får en et «kondiksjonskrav» som i utgangspunktet bare gir dividende, f.eks. *condictio indebiti*.

Dette er hovedsynspunktene. Ved ond tro (altså ikke bare uaktsomhet) hos betalingsmottakeren tenker en seg at betalingen på tross av utgangspunktene kan vindiseres hos hen (se f.eks. Rt-2001-1580 Slåtto husbygg mindretallet). I slike tilfeller har en til dels gått langt i å tillate at vindikasjonskravet kan gjøres gjeldende også mot det betalingen er brukt til (se f.eks. Rt-1993-679 Høyfjellsutvikling I).

2)

Det er litt forskjellig hvordan lovgivningen behandler gavemottakere i ekstinksjonssammenheng. I godtroloven er de ikke beskyttet, mens gjeldsbrevl. § 9 synes å forutsette at en gaver regnes som avhending og at gavemottakere derfor er beskyttet av denne lovens ekstinksjonsregler som bruker dette begrepet. I tinglysingsloven er ikke dette helt avklart, og spørsmålet må derfor vies noen linjer om det dukker opp på eksamen.

Det er sikker rett at en arving ikke kan påberope seg ekstinksjonsreglene. Dette fremgår bl.a. av forarbeidene til tinglysingsloven. Det er da lett å tenke at gavemottakere skal behandles på samme måte, siden heller ikke de har betalt for det de får og det ikke er noen omsetningsinteresser å beskytte. Gavemottakere er derfor kanskje nærmere til å bære tapet ved HB- og/eller SB-konflikter enn rette eier. Men selv om gavemottakeren ikke har betalt vederlag, har hen kanskje brukt mange penger på oppussing ol. iallfall i slike tilfeller er det grunn til å beskytte gavemottakeren. (Det kan forresten være tilfellet med en arving også, men her må forarbeidene være avgjørende.)

Det er mange nå som mener (slik som Knut Sande) at gavemottakeren (bør) beskyttes etter tinglysingsloven.

Spørsmål:

Jeg ser at deknl. § 5-7 (1) bokstav a hjemler en rett til omstøtelse av pant/sikkerhetsretter som er stiftet til sikring for eldre gjeld, når den er stiftet senere enn tre måneder før konkursåpning.

Videre følger det av deknl. § 5-8 (1) at pant stiftet ved utlegg senere enn tre måneder før konkurs kan omstøtes.

Og i deknl. § 5-9 kan avtale om pant omstøtes dersom panthaveren var i ond tro.

Spørsmålet mitt er om det ut fra disse bestemmelsene sluttet at dersom man har en panterett som er stiftet ved avtale samtidig med at gjelden oppstod, og man har sikret seg rettsvern og det ikke foreligger ond tro hos panthaveren, så kan ikke pantet omstøtes av et konkursbo, selv om avtalen om sikkerhet er stiftet senere enn tre måneder før konkurs?

Eventuelt kan da den samme regel som i tingl. § 23 (1) da legges til grunn? at panteavtalen har vern mot omstøtelse dersom man har sikret seg rettsvern senest dagen før konkursåpning? Eller er dette en regel som kun gjelder for fast eiendom.

Svar:

Nøkkelen er her deknl. § 5-10. Utgangspunktet er at panteretten ikke anses stiftet før rettsvernet er i orden. Det kreves etter (pante)loven alltid en rettsvernakt for pant. En trenger da ikke gå inn på sontringen din mellom "panterett som er stiftet ved avtale" og "avtalen om sikkerhet ... stiftet".

Dette gjelder omstøtelsesvern. I tillegg må disposisjonen ha rettsvern. Rettsvernkravene etter tingl. § 23 er oppfylt om disposisjonen har omstøtelsesvern, for tinglysing er avgjørende i begge tilfeller. I tillegg til fast eiendom og rettigheter i fast eiendom gjelder § 23 for registreringer i Løsøreregisteret, se tingl. § 34.

Spørsmål:

Når man skal vurdere muligheten for opplåning skal man først ta stilling til om dette skjer med grunnlag i "avtale med hjemmelshaver"? Isåfall, sliter litt med å forstå hvordan denne vurderingen skal gjøres. I den forbindelse lurte jeg litt på en uttalelse i Rt. 1994 s. 775.

En pantsettelseserklæring som er så generelt og vidtrekkende formulert, vil kunne bli tolket innskrenkende når det ikke er noen rimelig og naturlig sammenheng mellom det forhold som foranlediget pantstillelsen og den senere fordring som panthaveren ønsker å bringe inn under pantet.

Kunne du forklart hva som menes med denne uttalelsen? Og hvordan man skal gå frem når man vurderer "avtale med hjemmelshaver"?

Svar:

Det er riktig at kontraktspant må bygge på en avtale mellom pantsetter og panthaver. Dette var litt diskutert før panteloven når det gjelder salgspant i løsøre, se Rt-1968-1188 Tretandard. Nå følger dette av lovteksten i panteloven, jfr. pantel. § 1-2(2) og f.eks. kapittel overskriften i kap. 2 og pantel. § 3-14. Legg merke til at også tingl. § 21(3) på grunn av dette nå neppe lenger kan

tolkes slik at den gir rom for ensidige forbehold om pant for restkjøpesummen, jfr. avhendingsl. § 5-5 om at det bare er for kjøperens «skyldnader» skjøte kan holdes tilbake.

Noen prioritet for opplåning kan da ikke komme på tale uten at det er en avtale. Men pantavtalen kan i denne sammenhengen også være viktig for å konstatere tidsrekkefølgen på avtalen om pant for opplåning X og det konkurrerende pantet Y. I Yousuf argumenteres det visst for at pantet for X ble avtalt samtidig med det første lånet som ble gitt, og at prioriteten for X allerede av den grunn skulle komme foran Y, enda avtalen om opplåning som benyttet seg av panteretten kom etter Y. Dette er ikke helt klart i dommen.

Den formuleringen du nevner, har altså to funksjoner. Den skal vise at det var avtalt pant for opplåningen X og at panteretten var avtalt før den konkurrerende panteretten Y (selv om selve opplåningen ble avtalt etter Y). Det viktige er her det siste. Det var ikke omtvistet i saken at det var avtalt pant for opplåningen, iallfall samtidig med at selve opplåningen ble avtalt (etter Y).

Formuleringen du nevner blir da avgjørende for om panteretten for opplåningen X ble avtalt før det andre lånet Y eller omvendt. Kommer X før Y, er det Y som griper inn i en eksisterende pantavtale, men kommer Y før pantet for opplåningen, er det opplåningen som griper inn i en eksisterende pantavtale. Høyesterett kom imidlertid som kjent til at selv om panteretten for opplåningen X ble avtalt først, ville det være illojalt å benytte seg av denne pantavtalen.

Før Høyesterett skjærer igjennom, tolker de imidlertid utsagnet du siterer for å finne ut om pantet for X var avtalt før Y. Det hadde før dommen vært hevdet at slike vide pantsettelseserklæringer, som gir panterett også for fremtidige lån, måtte tolkes innskrenkende. Det gjorde Høyesterett ikke i dette tilfellet. Noen stor grunn til å verne pantsetteren mot slike vide formuleringer er det neppe; pantavtalen går jo ikke ut over hen (mens hens andre kreditorer).

995

Spørsmål:

Interesselæren i seg selv er beskrevet godt i pensum ift momenter og dommer.

Det vi ikke blir helt kloke på er rekkevidden av den.

Den nevnes stort sett som et ulovfestet unntak til kravet om overlevering ved avtaleervert opp mot kreditors beslagsrett i selgers eiendeler ref "tilhører".

Vi forstår det slik at det er hensynet til hva som faktisk tilhører A som er det sentrale, som gjør at en kan ha et litt "mildere" krav til overlevering for at S skal få rettsvern.

Spørsmålet vårt er om dette utelukkende gjelder avtaleervert S vs B som kreditor, eller om det kan brukes også mot B som avtaleervert.

Vi ser at overleveringskravet i seg selv er å frata legitimasjonen til A slik at B som avtaleervert ikke har A sin legitimasjon å bygge på.

Funksjonen av overlevering blir derfor litt annerledes for B som avtaleervert.

Samtidig leser vi at dekningsloven og dens krav til notoritet i stor grad gjør den til en lov for kreditorekstinksjon.

Det er ikke noe krav til god tro, omstøtelse etc. slik at sammenlignet mot ekstinksjonsmulighetene til avtaleerverver jf godtroervervloven stiller kreditor sin ekstinksjonsrett sterkere.

Hvorfor skal da interesselæren gjøre det motsatte, altså være en lemping av S sin rettsvernaksakt, utelukkende mot kreditor når vi i så stor grad ønsker å forhindre kreditorsvik?

Svar:

Jeg tror det er sikker rett at interesselæren ikke gjelder ved godtroerverv. Selv om ikke godtroloven utelukker godtroerverv i særlige tilfeller selv om lovens vilkår ikke er oppfylt (§ 4 nr. 3), er vel ikke manglende overlevering et særlig tilfelle. Og, som du peker på, er det viktig at selgeren blir fratatt legitimasjonen.

Når det gjelder spørsmålet om hvorfor man ha interesselære-unntaket fra overleveringskravet ved kreditorekstinksjon når reglene om kreditorekstinksjon ellers er så firkantede, er jeg svar skyldig. Du har rett i at dette ikke henger bra sammen. Men både interesselæren og regelen om at reglene skal praktiseres firkantet ble bekreftet av Høyesterett i HR-2021-2248-A Aurstad. Men iallfall avsnitt 58 her går nok alt for langt. Tar man det på ordet, vil man når som helst kunne få sikkerhet for et lån i debitors løssøre ved å konstruere lånet som en forskuddsbetaling og sikkerhetsretten som et salg der salgsgjenstanden er klar til levering. Dette vil være i strid med håndpantregelen (pantel. § 3-2). Det kan nok være at domstolene kan mene at slike salg reelt sett er pant og underkjenne avtalen, men årsaken til at man har firkantede regler om kreditorekstinksjon er jo nettopp at man skal slippe å foreta slike vurderinger av hva som er realiteten.

Begge spørsmålene dine dreier seg om betydningen av overlevering ved eiendomsovergang i løssøre. Både når det gjelder godtroerverv og kreditorekstinksjon er utgangspunktet at det er avtalen som avgjør når eiendomsretten går over. I andre land krever en overlevering, men ikke her. Når vi likevel krever overlevering i tillegg til avtalen i noen tilfeller (overlevering som rettsvernakt), er det fordi partene ikke helt tiltros å ta vare på hensynet til tredjeperson. Ved kreditorekstinksjon er det tvangskreditorene en er redd for at skal bli lurt av fiktive avtaler fordi partene gjerne samarbeider om å holde ting unna dem, og ved godtroerverv synes man det er for ille at en kjøper nr. 2 skal måtte respektere en avtale hen ikke visste om og ikke kunne vite om. Avtaler syns jo ikke, men det gjør overlevering.

Da disse reglene ble laget, var overlevering det mest håndfaste man kunne holde seg til. Nå kan stort sett all betaling av betydning spores. Det kan være at en da bør legge mindre vekt på overlevering i forbindelse med kreditorekstinksjon. Men for godtroerverv er overlevering som rettsvernakt etter mitt syn en veldig god regel.

996

Spørsmål:

Det var noe jeg ikke helt skjønnte etter morgenmøtet. I eksempelet der H selger proforma til A og A selger videre til B. Deretter går H konkurs og før konkursåpning har B tinglyst i god tro. Ekstingverer boet godtroende B sin rett selv om B har tinglyst ervervet i god tro etter tingl. § 23?

Svar:

Bs gode tro er irrelevant i forhold til konkursboet. Det følger av forarbeidene til tingl § 23 at den går foran reglene om godtroerverv, og slik sett er et hull i grunnbokas troverdighet. Men B kan ha flaks og ha tinglyste senest dagen før konkursåpning hos H, som i eksempelet ditt. Da er vilkårene for kreditorekstinksjon ikke til stede, og Bs kjøp står seg mot konkursboet til H. Problemet oppstår når H allerede er konkurs når B tinglyser. Da ekstingverer Hs bo eiendommen som B har kjøpt fra A. B kan ikke verne seg mot dette. Alt hen ser er at A ikke er konkurs. H vet han jo ingenting om. Derfor betaler han i god tro til A. Hen får likevel ikke eiendommen.

997

Spørsmål:

Vi forstår ikke hva en såkalt innskrenkende tolkning av tvangsl. § 7-14 er, jfr. morgenmøtet. Kunne du klargjort i det konkrete tilfelle hva en alminnelig tolkning av 7-14 ville vært, og hva en innskrenkende tolkning ville vært?

Svar:

Tvfl. § 7-14 sier at man ikke kan ta utlegg i eiendom debitor ikke eier. Uansett bevisreglene som står der, er det på det rene at når debitor A har solgt til S og salget er gjennomført, eier ikke A det lenger. Dette gjelder uansett om S har tinglyst eller ikke. Da kan As tvangskreditor B etter ordlyden i tvfl. § 7-14 ikke få utlegg i eiendommen, og da kan hen heller ikke tinglyse utlegget og ekstingvere S' rett. Etter ordlyden hindrer altså tvfl. § 7-14 kreditorekstinksjon i disse tilfellene.

Det kan være grunn til å tolke tvfl. § -14 innskrenkende, slik at B kan få utlegg for å kunne ekstingvere S' rett. Slik har den parallelle bestemmelsen i tvfl. § -13 første ledd blitt tolket, se f.eks. Rt. 1995 s. 1122 Bauer og Rt. 1997 s. 1698 Sparebanken NOR. Høyesterett gjorde imidlertid ikke dette i Rt. 1999 s. 247 Bygg og Trelast. Mange av oss mener imidlertid begrunnelsen der er gal, fordi den bygger på at kreditorene bare kan beslaglegge det debitor A er registrert som eier av, og ikke alt hen har reell eiendomsrett til (slik dekl. § 2-2 sier). Hvis begrunnelsen er gal, gjenstår imidlertid spørsmålet om lovteksten i tvfl. § -14 skal tas på ordet eller ikke. Mange vil nok mene at tvfl. § 7-14 bør tolkes innskrenkende i tråd med den innskrenkende tolking man har gjort av tvfl. § -13 første ledd. Rettskildemessig er det interessant om lovtekst og Høyesterett her settes til side på denne måten.

998

Spørsmål:

Jeg lurer på om du kort kan oppsummere det du sa med subjektiv og objektiv proforma vurdering i dag på morgenmøtet. Samt kort forklare når tingl. 27 kommer analogisk til anvendelse og ikke.

Svar:

1) En proforma avtale er en avtale som forstås som noe annet enn det avtaleteksten gir uttrykk for, f.eks. at salg av et «bibliotek» skal forstås som salg av en vinkjeller eller at et salg av en fast eiendom skal forstås slik at selgeren fortsatt skal være eier. Dersom det er partenes vilje at en avtale som forstås som noe annet enn det avtaleteksten gir uttrykk for, kaller vi det subjektiv proforma. Dersom det er andre grunner til dette, kaller vi det objektiv proforma.

I Deutsche Bank-saken var det ikke subjektiv proforma fordi partene ønsker å overdra aksjene og tok til og med konsekvensene av det. Men avtaleteksten ble likevel satt til side under henvisning til proforma, så da var dette objektiv proforma. Dommen er ikke veldig klar i å redegjøre for når en kan sette til side en avtale pga. objektiv proforma, men det ser ut som om det er i tilfeller der man savner en omstøtelsesregel.

2) Tingl. § 27 første ledd bærer en generell regel om at en godtroende erverver kan stole på det som står i grunnboken selv om det er feil. Dette har rettslig troverdighet og gir grunnlag for ekstinksjon i god tro. Dersom feilen er at noen har fått grunnbokshjemmel på grunn av et ugyldig dokument, kan regelen anvendes direkte. I alle andre tilfeller der man stoler på grunnboken anvender vi regelen analogisk, f.eks. ved husmorsameie (Rt-1991-352 Hopsdal). Grunnen til at man sier at man analogiserer er ikke at tilfellene nødvendigvis likner på ugyldig dokumenttilfellene, men at resultatet er det samme som i disse tilfellene.

Forskjellen på analogisk anvendelse av tingl. § 27 og ulovfestet ekstinksjon er at ved ulovfestet ekstinksjon ekstingverer man på annet grunnlag enn det som står i grunnboka, mens ved analogi fra tingl. § 27 bygger man på grunnboka.

Det er flere unntak fra regelen om at en godtroende erverver kan stole på det som står i grunnboken selv om det er feil. De viktigste er visse sterke ugyldighetsgrunner (tingl § 27 andre ledd), eierskap til hus på fremmed grunn (forarbeidene til tingl. § 15) og opplysninger som kommer fra kartmyndighetene/ matrikkelmyndighetene (Øyer statsallmenning). Jeg tror likevel det er et trygt utgangspunkt å si at en godtroende erverver kan stole på det som står i grunnboken selv om det er feil, også når denne regelen ikke følger av ordlyden i tingl. § 27.

999

Spørsmål:

Dekningsloven 2-2 gjelder beslag både for konkursbo og enkeltutlegg.

Utvidet beslagsrett får kreditor gjennom reglene om kreditorekstinksjon, både lovfestede som tinglysningsloven, men også ulovfestede som ikke realregistrert løsøre ref. "overlevert".

Når du gikk igjennom Fagutleie-dommen sådde du tvil om den utvidede beslagsretten til utleggstaker pga kravet om eierskap jf tvangsfullbyrdsloven §7-14 for selve utlegget.

Samtidig skrev du at den nok må tolkes innskrenkende som §7-13.

Trelastdommen uttaler:

Bevisreglene i § 7-13 og § 7-14 suppleres av de alminnelige rettsvernsregler for så vidt angår adgangen til å få utlegg i forhold til tredjeperson"

Den setningen referer da til §20 i tingll. i dette tilfellet.

Problemet slik jeg forstod det var at samme dom satte et krav om at 7-14 måtte forstås slik at A måtte ha hjemmelen for at reglene om kreditorekstinksjon skulle gjelde.

Men, det HR egentlig gjør i den vurderingen er ikke §7-14 i seg selv, men en vurdering av §20 da det er de alminnelige rettsvernsreglene?

I fagutleie dommen, refererer de til samme dom, og konkluderer, iaf mot §23, at grunnbokshjemmelen ikke er et krav.

De skriver også at samme må gjelde for "lignende rettsvernsregler"

Slår ikke det ihjel trelastdommens argument?

Hva skal vi bruke på eksamen?

Står trelastdommen seg?

Må vi ved tilfeller av enkeltkreditor som skal ha utlegg gå via 7-14 for å ta utlegg? For da kommer vi ikke utenom Trelastdommen vil jeg tro?

Eller kan vi bruke dekningsloven 2-2 alene, noe jeg vet noen kursledere har postulert?

Alternativt må vi bruke begge og si at rettstilstanden er usikker, men at 7-14 nok må tolkes innskrenkende tilsvarende §7-13 og da sammenfaller med dekningsloven 2-2 og deres felles forståelse av kreditorekstinksjon uavh om kreditor er konkursbo eller enkelt-kreditor?

Svar:

- 1) Jeg er enig i at Fagutleie setter til side utsagnet i Bygg og Trelast om at «Tinglysingsloven § 20 kan ikke forstås slik at kreditor har beslagsrett i en fast eiendom for krav mot tidligere eier som ikke har tinglyst sin atkomst, i et tilfelle hvor eiendommen er overdratt til og tatt i bruk av en annen».
- 2) Skal man kunne ekstingvere på grunnlag av tingl. § 20 i slike tilfeller, må en først kunne få utlegg som kan tinglyses. Det er først når utlegget tinglyses utleggstakeren ekstingverer. Ordlyden i tvfl. § 7-14 er tilsynelatende til hinder for dette, for kjøperen er blitt reell eier selv om hen ikke har tinglyst. Spørsmålet blir da om § 7-14 skal tolkes innskrenkende, slik at utleggstakeren kan få utlegg for å kunne ekstingvere. Dette spørsmålet ble ikke berørt i Fagutleie, som handler om konkurs, der det etter tingl. § 23 ikke er nødvendig å tinglyse konkursen for å kunne ekstingvere.

Tilleggsspørsmål:

Da forstår jeg ikke i hvilken lov en enkelt kreditor skal søke havn i om en ønsker å få dekning for sitt krav. Det fremstår jo da meningsløst å bruke dekningsloven når tvfl. regulerer det (potensielt) så restriktivt.

Er det slik at en ikke kan ta utlegg i det en ikke har beslaglagt?

Hvordan praktiseres dette i virkeligheten? Dette må da være en svært aktuell problemstilling?

Jeg vet mange kandidater er i tvil hvordan da skal behandle enkeltkreditor opp mot dekningsloven og tvangsfullbyrdsloven, så sikkert greit å nevne på et morgenmøte om du har tid:)

Svar:

Enkeltforfølgende kreditors dekning reguleres av tvangsfullbyrdsloven. Jeg forstår deg slik at du ikke liker ordlyden i tvfl. § -14, og gjerne vil at jeg skal peke på en annen lov som gir det resultatet du ønsker. Men den beste løsningen jeg kan anbefale er å tolke § 7-14 innskrenkende, slik at den gir adgang til å ta utlegg for å kunne ekstingvere. Dette er det en del praksis på i den tilsvarende bestemmelsen i tvfl. § 7-13 første ledd, og mange har nok uten nærmere analyse tenkt at det samme gjelder for tvfl. § 7-14. De kan vi også gjøre – men med nærmere analyse.

Det er ingen som hevder at en bare kan ta utlegg i det som allerede har beslaglagt. Spørsmålet er om kreditor i strid med ordlyden i tvfl. § 7-14 kan ta utlegg i noe debitor ikke (lenger) eier for å kunne ekstingvere tredjepersons rett i det.

1000

Spørsmål 1

La oss si at H eier en bok. Han selger boken til S. A som har tilgang på boken underslår (slik at vindikasjon ikke er aktuelt) boken før S får muligheten til å få den overlevert. Videre selger han boken til godtroende B som får boken overlevert til seg. S fremsetter så krav om at han er rette eier av boken. Hvordan skal man gå fram for å løse konflikten, er det tale om en HB- eller en SB-konflikt? Det har vel kanskje ikke så mye å si siden ekstl. § 1 får anvendelse på begge konflikttypene, men jeg lurer på hvordan en slik konflikt organiseres i skjemaet siden S ikke utleder sin rett fra A, men samtidig ikke er H.

Under forutsetning av at A hadde stjålet boken fra H, jf. ekstl. § 2 første ledd, men H forholder seg passiv siden han har mottatt vederlag fra S. Kan S påberope ekstl. § 2 første ledd overfor B og følgelig vinne rett til boken til tross for at han ikke har rettsvern?

Spørsmål 2

Det følger av pantel. § 3-14 at salgspantet skal «avtales» og at det ikke ensidig kan betinges pant fra selgerens side, men behøver hjemmel i avtale med kjøperen, jf. Ot.prp. nr. 39 s. 123. Jeg skjønner dermed ikke hvordan en eiendomsforbehold, jf. § 3-22 (som jo er ensidig) kan likestilles med salgspant, jf. første ledd. Innebærer ikke det en omgåelse av vilkåret om at salgspantet må ha hjemmel i avtale?

Svar:

Spørsmål 1

Jeg ville tegnet dette slik at S utleder sin rett fra rette eier A. Underslageren ville jeg ikke gitt noen bokstav eller kalt hen U. B utleder sin rett fra A via U. At U handler urettmessig, spiller ingen rolle.

Vi får spørsmålet om dette er en HB-konflikt eller en SB-konflikt på spissen om B er en tvangskreditor. Vi kan tenke oss at det er S som kjøper fra A via U. Da er nok dette en SB-konflikt (etter tankegangen ovenfor), og S' erverv vil ikke stå seg mot tvangskreditor B med mindre S har fått gjenstanden overlevert etter de ulovfestede reglene om overlevering som rettsvernakt ved kreditorbeslag av løsøre.

I det andre eksempelet ditt (der U er en tyv) bruker vi først ekstl. § 2 til å si at B ikke ekstingverer. Da får rette eier A tingen tilbake, og S kan gjøre retten sin etter salgavtalen gjeldende mot A.

Spørsmål 2

Du har rett i at et ensidig eiendomsforbehold har ikke hjemmel i panteloven og er ugyldig etter pantel. § 1-2(2), jfr. Rt-1968-1188 Trestandard/ pakkседdel. Det § 3-22 referer til, er nok når avtalt salgspant kalles eiendomsforbehold, slik man pleide før.

1001

Spørsmål:

Hei, jeg har et spørsmål angående oppgaven i [prøveeksamen](#).

Kan man argumentere for direkte anvendelse av tgl. § 27, fremfor å benytte unntaket i annet ledd som et supplement til § 20?

Slik jeg ser det passer ordlyden i § 27 på oppgavens tilfelle. Det eneste som gjør at det er tale om en dobbeltsuksesjon er at Lise selger det samme to ganger. Men den siste gangen er hun ikke rette eier, selv om hun har grunnbokshjemmelen. Ordlyden i § 27 virker derfor treffende.

Jeg føler det også er naturlig med en direkte anvendelse av § 27, siden tilfellene med grov ugyldighet sjeldent passer med dobbeltsuksesjonstilfellene (med mindre man oppstiller et tilfelle slik som oppgaven her gjør – men her mener jeg vi egentlig står overfor en hjemmelskonflikt når det kommer til den aktuelle båtfesteretten). Jeg ser ikke at grov ugyldighet egentlig har noen annen plass enn hvor innehaver av hjemmelen har hjemmelen på grunn av ugyldighet. Jeg tenker derfor at tgl. § 27 kan anvendes direkte, selv på dobbeltsuksesjonstilfeller hvor det er tale om en skjult hjemmelskonflikt.

Svar:

Ja, jeg er enig i dette. Men kan godt oppfatte tingl. § 27 som en generell regel om ugyldighet. Det er også mulig å se SB-konflikter som et spesialtilfelle av HB-konflikter, som du antyder når du poengterer at Lise ikke lenger er eier når tingen er solgt. Ordlyden i loven åpner for dette, kanskje vel så godt som den lesningen teorien legger til grunn, der § 20 regulerer SB-konflikter og § 27 HB-konflikter.

1002

Spørsmål:

Jeg har ett spørsmål til, angående tgl. § 18 i [prøveeksamen](#).

En ting er at vilkårene for retting er oppfylt ved grov ugyldighet (men også ved mild ugyldighet?), selv om Nils ekstingverer retten. Men hva skjer praktisk sett i grunnboken. Hvis Tone har krav på å få rettet grunnboken, selv om hun ikke vinner noen eiendomsrett av den grunn, vil jo hun være oppført som hjemmelshaver? Eller er det slik at også Nils' ekstinksjon også vil bli innført i grunnboken slik at han har hjemmelen. Ville jo være kjedelig om man ekstingverer, men ikke får grunnbokshjemmelen? Hvordan fungerer dette?

Svar:

Tone har i utgangspunktet krav på retting av grunnboken fordi det som står der er feil. Det er feil fordi det dokumentet som fjernet hennes rettighet er ugyldig. Det spiller ingen rolle om ugyldigheten er svak eller sterk.

Når slettingen av Tones rett er slettet, blir også Nils' hjemmel til båtretten en feil. Også den må slettes ved retting.

MEN: Om Nils har ekstingvert, er det for sent å rette. Selv om innføringen av Nils' rett skyldes en feil pga. ugyldighet, fører jo ekstinksjonen til at den da blir riktig. Da blir Nils stående som grunnbokshjemmelshaver til båtplassen.

Det kan være at feilen som skal rettes ikke er ugyldighet, men en feilføring på tinglysingen. Da gjelder tingl. § 25. Den bygger på forutsetningen om at rettingen i disse tilfellene har tilbakevirkende kraft, for det er bare i unntakstilfelle kan en som har stolt på feilinnføringen i grunnboken få den retten hen trodde hen fikk. I disse tilfellene er altså ikke ekstinksjon til hinder for retting.

Noen litt uklare kilder her er LB-2013-91963 og TGLA-1983-31.

1003

Spørsmål:

På gjennomgangen av [prøveeksamen](#) sa du at retting etter tingl. § 18 ikke kan ha tilbakevirkende kraft overfor en som allerede har ekstingvert retten.

I Rt. 2008 s. 287 henviste Høyesterett til Lagmannsretten tolkning av ordlyden i § 18 : «sannsynliggjorte tinglysningsfeil som i vår sak skal rettes uavhengig av om noen har ervervet rettigheter i eiendommen i tillit til at grunnboken var riktig ført.» - og sa seg enig i denne tolkningen.

Kan hende jeg misforstår litt her, men er denne tolkningen da rettet mot "innføring i grunnboken" og ikke "på annen måte" i § 18?

Svar:

Det følger forutsetningsvis av tingl. § 25 at rettingen har tilbakevirkende kraft når et dokument «er registrert endelig i grunnboken på uriktig måte eller ikke er registrert endelig to uker etter at det ble registrert i grunnboken», altså feil ved tinglysingen, slik som Rt. 2008 s. 287 og litteraturen bekrefter. Hadde det ikke være slik, ville det jo vært unødvendig å ha regelen i § 25 om at den som har stolt på den uriktige innføringen i grunnboken unntaksvis kan bygge på denne.

Det kan imidlertid kreves retting også for andre feil enn dem som tingl. § 25 omfatter, jfr. § 18 «at det på annen måte er gjort feil». Dette vil f.eks. være de tilfellene partenes avtale er ugyldig. I disse tilfellene er det nok best å ikke gi rettingen tilbakevirkende kraft, slik at rettingen ikke slår bena under en ekstinksjon som allerede har skjedd. Dette følger vel av lovens system, for hadde man kunnet gjøre om ekstinksjon som allerede hadde skjedd ved retting ville det ikke bli mye igjen av ekstinksjonsreglene. Det er jo når det er noe feil en godtroende erverver trenger å ekstingvere.

Opgaven til prøveeksamen gjelder et tilfelle som i forrige avsnitt.

1004

Spørsmål:

kan du forklare meg hvorfor tvisten i [prøveeksamen](#) er en S-B konflikt?

Det er vel ikke relevant at Lise/kjeltringen selger noe to ganger? Det er jo tydelig at Tone er rette hjemmelshaver er det ikke? endrer det faktum at Lise forfalsker hennes signatur dtte?

da Lise og Tone inngikk den avtalen, ble Tone rette hjemmelshaver for båtplassen slik jeg forstår. Eller må vi uansett hva anse Lise som rette hjemmelsmann fordi hun eier eiendommen heftelsen var tilknyttet?

Svar:

Jeg tenker meg ette som en SB-konflikt fordi Lise (A) selger først til Tone (S) og så til Nils (B). Men som jeg skriver i svar 1001, kan man godt tenkes å bruke tingl. § 27 direkte, men da helst som en alminnelig regel om ugyldighet.

Når du skriver at Tone er rette hjemmelshaver, tenker du kanskje på at Tone er rette eier. Det vil en S i en SB-konflikt typisk være etter først i tid, best i rett-regelen. Hvem som har og burde ha grunnbokshjemmelen, altså hvem som er registrert som eier, er irrelevant i sontringen mellom HB-og SB-konflikter. Husk at H betyr 'historisk rettighetshaver' og ikke grunnbokshjemmelshaver i HASB.

Når du trekker inn dette med forfalskning av signaturen, er det kanskje grunnbokshjemmelen mer enn konflikttypen du tenker på. Hvis Nils først har ekstingvert, kan vel ikke Tone få grunnbokshjemmelen tilbake ved retting, se om dette svar 1003.

1005

Spørsmål:

Vet du om det er mulig å ta håndpant i et verdipapir som er elektronisk signert?

Når dokumentet er elektronisk signert er det jo ikke bare ett originalt dokument, slik at både pantsetter og panthaver i mange tilfelle vil ha tilgang til dokumentet.

Mange dokumenter er jo mulig å signere elektronisk, så tenkte at dette er et ganske praktisk spørsmål, men har ikke funnet svaret på det...

Svar:

En elektronisk skylderklæring er ikke et verdiPAPIR og derfor ikke et DOKUMENT som kan håndpantsettes etter pantel. § 4-1(1) og (2). Grunnen til at man her ikke kan likestille elektroniske «dokumenter» med papirdokumenter er, som du sier, at det ikke er mulig å frata pantsetteren rådigheten ved å overlevere noe som tilsvarer et originalt gjeldsbrev; det finnes ingen original. Pantsettelse må derfor skje etter reglene for enkle pengekrav, pantel. §§ 4-4 fg., ved notifikasjon av debitor cessus.

1006

Spørsmål:

Jeg synes det er vanskelig å akseptere at det er en suksessjonskonflikt på [prøveeksamen](#). Jeg vil argumentere for at Tone har oppnådd rettsvern mot senere godtroerververe og at tilbakeføringen av bruksretten til båtplassen til Lise (forfalsket eller ikke) er et nytt rettserverv slik at Tone er hjemmelsmann uansett.

Særlig dette med at Tone har registrert sin rett synes jeg medfører at det er urimelig dersom hun ikke er vernet mot senere godtroerverv. Lilleholt anvender denne betraktningsmåten i sin fremstilling - at rettsvernsakt og sikringsakt er gjensidig utelukkende og at S oppnår rettsvern mot senere godtroerververe ved registrering. Når det skjer en ny registrering etter dette så utledes retten fra Tone og dermed må man løse konflikten etter § 27, mener jeg. Jeg tenker at dette følger direkte av ordlyden av § 20 som sier at yngre rettserverv går foran de eldre som "ikke er registrert samtidig eller tidligere." Når Tone har registrert tidligere så kommer derfor §§ 20 og 21 ikke til anvendelse. Jeg tenker også at det må være grunnlag for å sikre seg mot senere godtroerverve, og at et slikt tilfelle som dette vil uthule denne muligheten dersom Nils kan godtroerverve Tones egentlig registrerte rett.

Jeg ser frem til dine synspunkter på dette og lurar på hva som er avgjørende for at det tipper motsatt vei for deg.

Svar:

Jeg mener prinsipielt at en bør definere konfliktypen uten å trekke inn rettsverns- og sikringsakter. De brukes til å løse konfliktene, og blir først relevante når en har funnet frem til en regel som gjør dem relevante. Men det er godt mulig å bruke § 27 direkte her, se om dette svar 1004. Uansett er jeg enig i at falskunntaket i tingl. § 27 andre ledd må anvendes. Men man kan ikke definere konfliktypen med det for øye.

1007

Spørsmål:

Jeg har forstått det som at en forutsetning for tredjemannsvernadrøftelser, er at det foreligger en rettighetskollisjon.

Er dette noe som kunne kommet på eksamen? i et slikt tilfelle, forventes det at vi kort avfeier tilfellene det ikke foreligger rettighetskollisjon, og går videre i oppgaven? Eventuelt at vi avfeier et slikt tilfelle, men likevel drøfter det subsidiært?

Svar:

Dette vil forhåpentligvis oppgavegiveren klargjøre. Man blir neppe spurt om å drøfte ugyldighet i detalj, men i et tilfelle som Rt-2000-1360 Lena maskin kan en mer inngående drøftelse av ikke-rettighetskollisjoner være på sin plass. Her viste det seg at to panteretter ikke var i motstrid.

1008

Spørsmål:

I tilknytning til [prøveeksamen](#) har jeg et par spm dersom du har anledning til å svare.

1) Om anvendelse av tgl. § 27

I motsetning til deg så landet jeg på at tgl. § 27 kommer til anvendelse.

Jeg er enig med deg i at det ikke er noe som direkte stenger for å anvende tgl. §§ 20 og 21 på konflikten (man kan jo se det slik at Tone etter slettelsen av båtplassretten har en utinglyst rett, isolert sett, og Nils en tinglyst rett). Jeg syns disse § 20 og 27-lovvalgsdiskusjonene er noe av det vanskeligste på studiet, og ønsker å forstå det enda bedre.

2) Om anvendelse av tgl. § 27 i lys av Øyer Statsallmenning

Noe jeg brukte ganske lang tid på innledningsvis ved vurderingen av om tgl. § 27 kom til anvendelse, var en refleksjon om tgl. § 27 kunne komme til anvendelse når H av båtplassbruksretten (Tone) ikke har legitimert A (Lise), og når Tone heller ikke var frivillig "part" av den forfalskede avtalen om opphør av båtplassbruksretten. Grunnen til at jeg brukte lang tid på dette var uttalelser i Øyer Statsallmenning som kanskje kunne tas til inntekt for det, jf. premiss 34 og 35 i dommen.

Jeg endte opp med å tolke "part" utvidende, slik at det omfattet å være part i en forfalsket avtale - men lurte på om dette engang er en problemstilling? Jeg ville nok i alle fall ikke drøftet den på eksamen, da det kan bli litt rotete.

3) Om anvendelse av tgl. § 20 og tgl. § 27 dersom en av de ikke kommer til anvendelse

Dersom en kommer til at tgl. § 27 ikke kommer til anvendelse, så blir det vel naturlig å anvende tgl. § 20 rett og slett fordi Tone da har en utinglyst rett (som riktig nok eventuelt kan rettes med eller uten tilbakevirkende kraft). Det jeg lurte på er om det er noe prinsipielt feil i å anvende bestemmelsen subsidiært dersom man egentlig mener det ikke er en dobbeltsuksjesjonskonflikt. Grunnen til at jeg spør er at det framstår for meg da at B i realiteten får 2 muligheter til å ekstingvere, og det er åpenbart gavnlige for B å få saken behandlet etter tgl. §§ 20 og 21. En slik situasjon kan vel ikke helt være det lovgiver har sett for seg?

4) Om retting med tilbakevirkende kraft

Du er skeptisk til at retting skal ha tilbakevirkende kraft. Det jeg lurte på var hvorfor du tenker det er bedre å beskytte godtroende avtaleerver som forutsetningsvis har ekstingvert, når ikke heller Tone hadde noen mulighet til å hindre at Lise forfalsket avtalen.

For øvrig: Finnes det noen rettspraksis om situasjonen der ekstinksjon allerede har skjedd? Så vidt jeg har skjönt så har rettspraksisen om retting til fortrenghet for tredjeperson sin rett handlet om de tilfeller der det har skjedd overdragelse fra A til B, men ikke nødvendigvis ekstinksjon?

5) Om god tro

Var det så åpenbart at god tro ikke var aktuelt å drøfte her? Slik jeg leste oppgaven så var det momenter i faktum som kunne tale mot at Nils visste om Tone sin rett og ønsket å by mer for båtplassen (det kunne hvert fall tolkes slik), og at Tone ikke visste om at Nils muligens var klar over hennes rett.

Svar:

1. Jeg tror generelt det blir lagt for stor vekt på sontringen mellom HB- og SB-konflikter, for de reelle hensynene er ikke så forskjellige. Det er mange grensetilfeller, og det blir enklest om man ikke lar det ønskede resultatet prege klassifiseringen altfor mye. Da får en heller, som jeg (og dansk litteratur) anbefaler, bruke tgl. § 27 andre ledd på SB-konflikter også.

Man kan selvsagt si her at når Tone hadde tinglyst, begynner en ny analyse av konflikttypen. Men det er nok en ide man har fått for å kunne bruke § 27. Ser man på tilfeller der skillet mellom HB- og SB-konflikter er helt avgjørende etter gjeldende rett, nemlig ved kreditorekstinksjon, faller det visst ingen inn å gjøre slike krumspring. Et eksempel er [eksamen 2017H](#) (spørsmålet om et pant som var slettet ved en feil sto seg i konkurs, som alle behandler som en SB-konflikt der kreditorekstinksjon kan komme på tale).

2. De bemerkningene du nevner i Øyer statsallmenning er vel ikke et problem ved falsk. Mitt forslag på morgenmøtet (og ellers) er at en skal lese bl.a. bemerkningene i dommen slik at de er blitt noe for vide ved et uhell. Det HR mener, er nok at en ikke skal kunne ekstingvere på grunnlag av opplysninger fra matrikkelmyndigheter mv. selv om de er tinglyste.

3. En subsidiær drøftelse av tingl. § 27 ville være utmerket her, men etter mitt syn ikke nødvendig. Det samme gjelder en subsidiær drøftelse av tingl. § 20 om man begynner med § 27. Grunnen til at jeg mener disse subsidiære drøftelsene ikke er nødvendige, er at de bygger helt ut på de amme vurderingene: Kan man stole på grunnboka i dette tilfellet?

4. Nei, jeg kjenne ikke til rettspraksis på retting som annullerer ekstinksjon, og så vidt jeg skjønner, gjør de ikke det på tinglysingen heller. Lovgivers syn på avveiingen av Tones og Nils' interesser mener jeg fremgår av tingl. § 27 andre ledd, som jeg nok ville anvende uansett om man analyserer dette som en HB-konflikt eller en SB-konflikt.

5. Ja, man kunne lagt inn en godtrodrøftelse her, men jeg synes oppgaven ble stor nok og avgrenset mot dette i teksten.

Oppfølgingsspørsmål:

Hvordan ville du begrunnet å bruke falsk-unntaket i SB-konflikten? Tradisjonelt er jo tgl. §§ 20 og 21 begrunnet i først tinglyst, best i rett, og ikke i at en ikke kan overføre større rett enn man selv har som etter tgl. § 27. For meg savner jeg et rettslig grunnlag for å bruke 27(2) i dobbeltsuksjonskonfliktene, selv om det forsåvidt gir mening å utelukke at B vinner mot S når A har forfalsket. Det er altså ikke noe brannfakkel for meg å anvende tgl. § 27 i denne saken, men de legislative hensynene for å anvende tgl. § 20 og 21 med tillegg av tgl. § 27 (2) framstår ikke selvfølgelig for meg

Hva gjelder eksamen 2017H så var det vel ikke noe ugyldig dokument der, og konkursboene anførte tgl. § 23?

Svar:

Det har vel formodningen mot seg at lovgiveren ikke tillater ekstinksjon ved falsk i HB-konflikter, men tillater det i SB-konflikter.

Jeg er enig i det du skriver om eksamen 2017H. Men det ble regnet som en dobbeltsuksjonskonflikt enda S hadde fått rettsvern og så ble rettsvernet slettet etterpå.

Spørsmål:

1. Er tingl. §§ 20 og 27 gjensidig utelukkende (med unntak av § 27 annet ledd), slik at dersom man velger den ene trenger man ikke å drøfte den andre subsidiært?
2. Hva er et omsetningsgjeldsbrev og når brukes det? Jeg vet at det defineres i gbl. § 11, men jeg skjønner ikke helt hva som står der og hvilke tilfeller man velger å bruke et omsetningsgjeldsbrev fremfor et enkelt gjeldsbrev.
3. Ved bruk av omsetningsgjeldsbrev; er det alltid et krav om overlevering for å få rettsvern, jf. gbl. § 14?
4. Jeg løste eksamen h2017, og der var det et spørsmål om overdragelse av en panterett. Gitt at panteretten ikke er elektronisk og unntaket i tingl. § 22 derfor ikke kommer til anvendelse, er det slik at panteretten alltid er et enkelt gjeldsbrev og vil få rettsvern ved notifikasjon, jf. gbl. § 29? Eller kan det være tilfeller hvor panteretten er et omsetningsgjeldsbrev og dermed ikke får rettsvern før det er overlevert? Hvilke tilfeller vil eventuelt panteretten være et omsetningsgjeldsbrev fremfor et enkelt gjeldsbrev?

Svar:

1. Man drøfter § 20 subsidiært til § 27 etter vanlige regler, dvs. at man drøfter subsidiært når den første drøftelsen har en usikker konklusjon og den subsidiære drøftelsen vil ha en viss interesse. Ofte er nok ikke det siste tilfelle når det gjelder disse to bestemmelsene, se 1 ovenfor (pkt. 3 i svaret). Men det kan hende, f.eks. om man oppfatter gjeldende rett slik at reglen om at grunnboka ikke gir troverdighet for grenser bare gjelder § 27, og ikke § 20 og dette har betydning i saken.
2. Omsetningsgjeldsbrev brukes nesten ikke, og er visst tatt ut av pensum. Reglene i gjeldsbrevloven er imidlertid fremdeles praktiske for konnossementer (en slags sjøfraktbrev). Dokumenter som går under definisjonen i gjeldsbrevl. § 11 er gjeldsbrev der papiret representerer retten kreditor har mot debitor. Man må ha dokumentet i hende for å kunne gjøre kravet gjeldende. På den måten har pengekravet blitt gjort til en «ting». Man har dessuten en rekke regler som skal gjøre slike omsetningsgjeldsbrev lettere å selge (omsettes). Om de overleveres til en ny kreditor i god tro vil således ofte en del innsigelser debitor eller konkurrerende eiere av gjeldsbrevet har, ekstingveres.
3. Ja, med det unntaket at noen hevder at interesselæren for løsøre ved kreditorekstinksjon også kan anvendes på omsetningsgjeldsbrev.
4. Det er nok riktig at enkle pantebrev, som er det som nå brukes, følger rettsvernreglene for enkle pengekrav (notifikasjon av pantsetter) ved overdragelse. Dette er imidlertid nærmere diskutert i sensorveiledningen til oppgaven du nevner. Før årtusenskiftet ble det brukt pantobligasjoner (pantesikrede omsetningsgjeldsbrev, gjeldsbrevl. § 11 nr. 3) der en nå bruker enkle pantebrev. For å være en obligasjon/et gjeldsbrev må dokumentet inneholde en ubetinget skylderkjøring, noe som dagens enkle pantebrev ikke gjør.

Spørsmål:

Jeg lurer på om/hva som er forskjellen på rettsvernsakt og sikringsakt?

Svar:

Noen vil gjerne sonde mellom rettsvernakt og sikringsakt, men man klarer seg etter mitt syn lenge med begrepet rettsvernakt for begge deler. Falkanger & Falkanger bruker ikke begrepet sikringsakt.

Tenk deg at en løsøregegenstand blir solgt av A til S og deretter av A til B. Etter godtroloven blir resultatet ofte at den som har fått tingen overlevert først vinner rett. Overleveringen til S er en rettsvernakt, fordi den verner S' ervervede rett. Overleveringen til B er en sikringsakt, fordi den er et vilkår for at B skal ekstingvere. Overleveringen får altså forskjellig betegnelse avhengig av om den innebærer ekstinksjon eller ikke.

På tidspunktet for overleveringen vet man ofte ikke om det er en sikringsakt eller en rettsvernakt. Det samme gjelder andre "akter".

Lilleholt s. 388 skriver, i tråd med det som er sagt ovenfor:

«Rettsvernakt» bli i denne framstillinga nytta om ei handling eller eit tiltak som kan gje vern mot at retten må vike for seinare godtruerverv og kreditorbeslag (registrering, fråtaking av innehaving, notifikasjon). «Rettsvernakt» blir dermed noko anna enn «Sikringsakt», som er ei handling eller eit tiltak som er eit vilkår for godtruerverv eller kreditorekstinksjon (óg registrering, fråtaking eller notifikasjon, men ikkje alltid heilt samanfallande med rettsvernakt).

«Sikringsakt» blir i denne framstillinga nytta om ei handling eller eit tiltak som er eit vilkår for godtruerverv eller kreditorekstinksjon (registrering, fråtaking eller notifikasjon). «Sikringsakt» blir dermed noko anna enn «rettsvernakt», som er ei handling eller eit tiltak som kan gje vern mot at retten må vike for seinare godtruerverv eller kreditorbeslag

I deknl. § 5-10 er begrepet sikringsakt brukt annerledes enn i Lilleholts bok.

1011

Spørsmål:

Slik jeg har forstått det, så gjelder gjeldsbrevloven § 29 og panteloven § 4-5 for pantsettelse av enkle pengekrav. Ved slike tilfeller er det et krav om notifikasjon for å få rettsvern.

Ved pant i et samlet pengekrav, gjelder et krav om tinglysning for å få rettsvern. Dette fremgår av panteloven § 3-6 og § 3-12. Ved driftstilbehørspant og varelagerpant gjelder tinglysningen den samlede massen av pengekrav, slik den "til enhver tid er", jf. § 3-4 og 3-11. Dette medfører jo at man ikke kan beskytte seg mot eventuelle godtroerververe av enkeltgjenstander i driftstillbehørspantet og varelagerpantet. Hva skjer om pantsetter selger flere av enkeltgjenstandene som befinner seg i disse lagrene, slik at massen av pengekrav reduseres betraktelig? Det virker veldig urimelig at en "slem pantsetter" kan selge disse enkeltgjenstandene (så fremt kjøper er i god tro) og la dette gå på bekostning av panthaver, uten å få noe konsekvenser for det? Er det noe jeg har misforstått? Hva slags hensyn begrunner dette?

Jeg lurer også på om det samme gjelder ved utleggspant.

Videre, har jeg lest HR-2020-837-A og forstått det sik at tinglysning av factoringpant etter pantl. § 4-10 vil gi rettsvern mot godtroerverv av rett til tingsinnsbegrepet etter tingl. § 34, jf. tingl. § 20. Men er det samme regel her som for driftstilbehør og varelager, at man ikke er beskyttet for godtroerverv av enkle pengefordringer ved factoringpant?

Svar:

Ved driftstilbehørspant og varelagerpant gjelder tinglysningen den samlede massen av det relevante driftsløsøret. Men rettsvernet som oppnås ved denne tinglysningen beskytter ikke mot ekstinksjon etter godtroloven, pantel. § 1-2(4). Legg merke til at panthaver heller ikke har noen sikkerhet for at pantegjenstandene tilhører pantsetteren (Løsøreregisteret sier ikke noe om hvem som eier det pantsatte og panthaveren kan ikke påberope seg godtroloven ved underpant) eller at de øvrige vilkårene for gyldig pantsettelse er til stede. Det pantsetteren får sikkerhet for, er at hen får en særrett i pantsetterens konkursbo det som faktisk er pantsetterens driftsløsøre. Man sier gjerne at panteretten er et sikkerhet mot pantsetterens pengeproblemer, men ikke mot hens uærlighet og gale opplysninger.

Noe tilsvarende gjelder også ved utleggspant i tingsinnbegrep (pantel. § 1-2(4) og dekl. § 2-2), factoringpant (pantel. § 4-10(2)) og etter pantel. § 5-7(6).

Dette oppleves visst som en akseptabel risiko for panthaverne. I enkelte tilfeller er de imidlertid beskyttet mot ekstinksjon (pantel. §§ 3-8, 3-17 og 5-5). Heller ikke i disse tilfellene er panthaveren beskyttet mot innsigelsen om at pantsetteren ikke eier løsøret, etc.)

I tillegg til dette må panthaveren finne seg i vanlig salg fra varelageret og vanlig utskifting av driftsløsøret, jfr. pantel §§ 3-7 og 3-13. Dette skal ikke forringe panthaverens sikkerhetsrett og er uproblematisk i denne sammenhengen.

1012

Spørsmål:

Kan interesselæren brukes som unntak fra overleveringskravet i ekstl. 1? Om ikke, hvorfor?

Svar:

Nei, interesselæren er bare et unntak fra det ulovfestede overleveringskravet ved kreditorekstinksjon. At læren ikke kan supplere ekstinksjonsloven følger vel allerede av at den ikke er nevnt der. Men siden det er viktig at selgeren blir fratatt legitimasjonen ved godtroerverv, passer læren uansett dårlig inn i den sammenhengen.

1013

Spørsmål:

Jeg får ikke helt fatt på hva factoring og factoringpant er, kunne du forklart hva det er?

Svar:

Dette må forklares i to trinn.

For det første må man ha klart for seg at fordringer kan pantsettes på liknende måte som løsøre. Om jeg eier en gullbarre eller et pengekrav på deg, er det en verdi for meg. Den kan jeg gi noen en særrett til dekning i (jfr. pantel. § 1-1) som sikkerhet f.eks. for et lån, altså et pant. For pengekrav (men ikke for andre krav) er det hjemmel for slik pantsettelse i pantel. § 4-4 fg.

For det andre kan man kombinere slike pant i en gruppe. Dette kjenner vi godt fra løsøre, der en f.eks. kan kombinere pantsettelsen av flere løsøregjenstander i et varelagerpant eller håndpant ("alle

tingene i garasjen min"). På samme måte kan en kombinere pant i flere fordringer i en gruppe. Det er dette som kalles faktoringpant. Hjemmelen for dette er panteloven § 4-10.

Fordelen med å samle flere pant i en gruppe er rent praktisk - man lager en avtale for mange pyntegjenstander/fordringer. Dessuten kan det ha den fordelen at man kan fjerne enkelte av pantegjenstandene /fordringene og legge til nye ved behov, f.eks. når varer selges og produseres eller kundefordringer oppstår eller betales. Ved løsøre sier vi at det dreier seg om et tingsinnbegreps pant. Ved factoring snakker vi gjerne om pant i en kontantstrøm.

Varelagerpant får rettsvern i pantsetterens konkurs og mot utlegg mot hen ved tinglysing i Løsøreregisteret, uten at pantegjenstandene spesifiseres. På liknende måte får også faktoringpant rettsvern i pantsetters konkurs og mot utlegg mot hen ved tinglysing i Løsøreregisteret (pantel § 4-10(2)). Skal pantehaveren i tillegg ha rettsvern for faktoringpantet mot konkurrerende erververe i god tro av pant eller eiendomsrett i fordringen, må melding gis til de som er debitor cessus (pantel § 4-10(2)). Dette er i prinsippet det samme som følger av pantel. § 1-2(4) for løsøre pant som er tinglyst i Løsøreregisteret.

I en mye diskutert dom HR-2020-837-A Bergen Bunkers avgjorde HR at man ikke kunne få rettsvern for en faktoringavtale ut over grensene i pantel. § 4-4(1) uten tinglysing.

Jeg kunne kanskje også nevne at dekl. § 5-5 siste ledd dreier seg om faktoringpant. Den sier at omstøtelse av faktoringpant skal vurderes etter dekl. § 5-5 og ikke etter den strengere regelen i § 5-7.

1014

Spørsmål:

1 Spørsmålet knytter seg til tingl. § 20 tredje ledd. Etter tredje ledd må et rettserverv være registrert senest dagen før utlegget for at det skal ha rettsvern. Er det her snakk om dagen før utlegget er tatt, jf. tvangsl. § 7-18 første ledd, eller dagen før utlegget blir tinglyst?

2 Jeg løser eksamen v2019 nå. I sensorveiledningen har de uten videre lagt til grunn at utlegget ble tatt den dagen det ble tinglyst. Jeg vet ikke om jeg har misforstått noe, men jeg trodde det var dagen utlegget blir ført inn i namsboken som skulle legges til grunn?

Svar:

1 Det er snakk om dagen før utlegget ble tinglyst. Dette er altså den samme regelen som i tingl. § 23. Jeg mener det følger av ordlyden, og iallfall av begrunnelsen for regelen: Før man innførte klokkeslettsprioritet i tinglysingen var dette den eneste måten man kunne vite om det konkurrerende ervervet virkelig var registrert før utlegget.

2 Du har rett i at utlegg blir tatt når det blir innført i namsboken og ført tinglyst senere. Jeg har ikke gått inn i sammenhengen her, men datoen utlegget ble tatt kan være relevant f.eks. når det gjelder utlegg som sperre for videre opplåning av en foranstående heftelse.

1015

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål om panterett jeg håper du kan svare på! Spørsmålet gjelder det å gi pantesikkerhet i et formuesgode for eldre gjeld.

På kurs gikk vi gjennom oppgave 18. Seilforeningen Båtliv, der vi diskuterte salgspant. Vi så på ordlyden i pantel. § 3-14: om at i forbindelse med salg av løsøre kan det avtales panterett i det solgte. Ordlyden tilsier at pantavtalen må være inngått samtidig som salget. Dette fremkommer også av Rt-2000-1360 Lena Maskin: Det stilles her krav om at det må foreligge en avtale om salgspant i hvert enkelt tilfelle. Salgspantavtalen må være inngått «i forbindelse med» salget». Avtalen om salgspant må følgelig være inngått senest samtidig med at gjenstanden blir overgitt til kjøperen og før selgerens hevnings- og stansningsrett opphører

Som begrunnelse for dette “samtidighetsvilkåret” ble det sagt i kurs at “pantet rekker ikke lenger enn den kreditt som tilføres debtors formuesmasse”.

Det jeg lurer på, er hvorfor denne begrunnelsen ikke også gjør seg gjeldene ved stiftelse av pant for eldre gjeld.

Hvis man ser på ordlyden i for eksempel pantel. § 2-1 om pantsetting av fast eiendom, fremkommer det ikke noen krav om at pantet stiftes samtidig med kravet/levering av motytelse.

Med mindre jeg har misforstått noe da, vil dette i praksis kunne bli slik:

- En skyldner eier et hus verdt 100 000 kr og en hest verdt 20 000 kr.
- Skyldner har tatt et usikret lån på 100 000 kr hos kreditor A.
- En måned senere får han et usikret lån på 100 000 kr hos kreditor B.

En måned senere gir skyldner kreditor A sikkerhetsstillelse i huset for kravet, jf. Pantel. § 2-1. Han kan eventuelt gi sikkerhetsstillelse i hesten, men bare som håndpant, fordi det ikke faller inn under reglene om salgspant, varelager eller driftstilbehør (forutsatt at skyldner ikke er næringsdrivende).

I dette tilfellet der skyldner gir kreditor A en sikkerhetsstillelse etter at kreditor B har gitt usikret kreditt, har det ikke blitt tilført mer verdier inn i skyldners formuessfære. Kreditor B har dermed fått svært begrenset dekningsmulighet sammenliknet med hva han kunne forvente ved inngåelsen av sin låneavtale med skyldner.

Dersom tidspunktet for når salgspant må stiftes er begrunnet i at “pantet rekker ikke lenger enn den kreditt som tilføres debtors formuesmasse”, ser jeg ikke helt hvorfor dette ikke gjør seg gjeldene utenfor tilfellene om salgspant, slik som jeg har forsøkt å illustrere i eksemplet over.

Svar:

Her er du virkelig på sporet!

En avtale om pant er en avtale panthaver og pantsetter gjør til skade for tredjepersoner. De skadelidende er pantsetterens kreditorer bortsett fra panthaveren, fordi de ikke får være med å del verdien av pantet f.eks. i pantsetterens konkurs. Derfor må panteretten begrunnes.

Panteretten begrunnes gjerne med at den kanaliserer billige lån til dem som kan stille pant. Dette kan være riktig eller galt, men krever iallfall at en panterett resulterer i et lån. Fullt så strenge er man imidlertid ikke. Men om det er avtalt et pant like før konkursen som ikke resulterer i et nytt lån, men som sikrer gammel gjeld, kan panteretten omstøtes etter dekn. § 5-7 (ikke pensum).

Det samme gjelder for salgspant. Her tenker en seg at når kjøperen ikke betaler kjøpesummen med en gang, har liksom selgeren gitt hen et lån og fortjener å få (salgs)pant i salgsgjenstanden.

For salgspant trengs det imidlertid også å begrunnes at man akkurat i disse tilfellene skal kunne ha underpant i løsøre, i strid med utgangspunktet i håndpantregelen (pantel. § 3-2). For å begrunne dette sier en gjerne at salgspantgestanden er et nytt formuesgode som har kommet inn i pantsetterens formuessfære. (Dette kalles «versio in rem»-argumentet på fint, etter en romerrettslig actio som er nokså irrelevant.) Men dette er ikke helt sant, for hadde ikke selgeren fått salgspant, ville verdien av salgsgjenstanden vært delt mellom alle kreditorene til kjøperen/pantsetteren eller kjøpet med tilhørende gjeld ville ikke blitt noe av. Likevel forherliges argumentet f.eks. i Rt-2000-1360 Lena maskin s. 1364.

For andre unntak fra håndpantregelen søker en gjerne andre begrunnelser.

1016

Spørsmål:

1. Bank Norwegian var en utleggstaker som prøvde å ta utlegg i eiendommen som ble solgt til bonden for minst 20 år siden. Hva hvis Bank Norwegian heller hadde vært et konkursbo, kan selvstendig rettsvernshevd gjelde overfor et konkursbo? Eller hadde tingl. § 23 avskjært fra selvstendig rettsvernshevd, da det er krav om tinglysing for rettsvern overfor boet? Eller blir det da en vurdering av «tilhører» i dekl. § 2-2, og evt. reell eier, jf. rettspraksis?
2. Er uttalelsen fra Høyesterett om «reell eier» kun mulig å bruke i proforma-tilfeller? Eller er den mulig å bruke i vurderinger av «tilhører» i dekl. § 2-2 ved fast eiendom, når det egentlig henvises til å supplere med tinglysingslovens bestemmelser?
3. Er det riktig å tenke at selvstendig rettsvernshevd kun gjelder i suksesjonskonflikten overfor kreditorekstinksjon (siden det er uklart at det gjelder for omsetningserververe), og at ulovfestet ekstinksjon kun gjelder i hjemmelsmannskonflikten?

Svar:

1 Tingl. § 21 andre ledd bestemmer at tinglysing ikke har betydning for vanlig hevd (eiendomsserv med aksessorisk rettsvernhevd), mao. at hevd har rettsvern uten tinglysing. Dette er et unntak både fra tingl. §§ 20, 23 og 27. Selvstendig rettsvernhevd bygger på at den som allerede eier en eiendom (men ikke har tinglyst ervervet) ikke skal stilles dårligere enn en vanlig hevder, slik at også hens arver står seg etter at hevdstid er gått. Jeg synes det er naturlig å la dette resonnementet få det samme virkeområde som §§ 21 andre ledd, slik at rettsvernhevd (iallfall) vil stå seg både mot utlegg og konkurs.

Å bruke dekl. § 2-2 her fører neppe frem. Kan man først ekstingvere, fraviker man dekl. § 2-2, b\ noe som også er forutsatt i teksten til denne bestemmelsen. Rekkevidden av § 2-2 avgjøres da av rekkevidden av ekstinksjonsbestemmelsene (forrige avsnitt).

2 Jeg forstår ikke helt dette spørsmålet, men tror jeg har svart på det i forrige avsnitt. Spør igjen om det trengs.

3 Selvstendig rettsvernhevd etter Bank Norwegian-dommen gjelder bare suksesjonskonflikter, siden den gjelder kreditorekstinksjon og vi ikke har regler om kreditorekstinksjon i HB-konflikter. Blir prinsippet bekreftet å gjeld også ved godtroervert, vil det være naturlig at det gjelder i begge

konflikttyper. Det ville være rart om et erverv sto seg mot godtroende erververe i den ene konflikttypen, men ikke den andre.

Ulovfestet (godtro)ekstinksjon er en helt annen problemstilling. Her bygger legitimasjonen ikke på grunnboken, men på et eller annet annet, og resonnementet om rettsvernhevd ovenfor i punkt 1 blir irrelevant. Jeg kan ikke se at hytteeiernes stilling i f.eks. Sigdal burde blitt annerledes om området en gang hadde tilhørt selgeren av hyttetomtene. Konflikttypen berører ikke noen av resonnementene i dommen.

1017

Spørsmål:

Jeg har spørsmål vedr. forholdet mellom opplåning og gjenopplåning. Slik jeg har forstått det siktes gjenopplåning som regel til de situasjoner der det er tale om sikring av et nytt engasjement, mens med opplåning siktes til den opprinnelige utbetaling av en pantesikret fordring. Dersom ettersående panthaver er kreditor vil det ikke ha rettslig betydning å sonde mellom begrepene, da rettsreglene er like. Jeg lurer imidlertid på hvordan det står seg ved første gangs opplåning når etterstående panthavere er frivillige erverv.

I falkganger står det følgende:

Tinglysingen av pantedokumentet (med S som fordringshaver) må i alminnelighet oppfattes som et prioritetsforbehold, som må respekteres av B som senere inngår avtale med eiendommens eier (A). Hvorvidt den tinglyste panterett var effektiv eller først ble det etter tinglysingen av Bs rettigheter, spiller i denne relasjon ingen rolle for Bs prioritetsstilling.

B kan tenkes å sette som vilkår for sitt lånetilsagn at nåtidig eller fremtidig «ledighet» under S' pantedokument ikke skal utnyttes fra eierens side. Er dette vilkår akseptert av eieren, vil en senere oppfylling av S-pantet være et kontraktsbrudd overfor B; om bruddet også får konsekvenser for Bs prioritet, se nedenfor ad Rt. 1994 s. 775 (Yousuf)

1. Innebærer det at hovedregelen ved førstegangs opplåning (dersom ettersående panthaver er et frivillig erverv) er at etterstående ikke kan få fordel av den plass som ikke reelt sett er utnyttet. Med andre ord at panteretten har prioritet fra tinglysningen tiltros for at utbetaling skjer senere enn tinglysningstidpunktet?

2. Når Falkganger viser til unntak der B eventuelt har avtalt et lånevilkår som innebærer et brudd med oppfylling av S-pantet - og i den forbindelse viser til Yousuf-dommen: Hvordan foretas en slik drøftelse? Illojalitetsbetrakningen som ble klarlagt i avgjørelsen knytter seg til gjenopplåningsadgangen?

3. Endelig håper jeg på å få en rask avklaring. Når det er snakk om ettersående utlegstagere eller konkursbo - er det bare om pant som kommer annenstående? Eller vil reglene som knytter seg til utlegg også komme til anvendelse dersom utleggstaker er panthaver nr 4. eksempel: A er hovedpant. B er avtalepant. C er avtalepant. D er utlegg. Vil reglene som knytter seg til etterstående kreditorer komme til anvendelse her?

Svar:

1 Etter Yousuf er det nok en lojalitetsstandard som gjelder: Foranstående panthaver kan bare utnytte ledig prioritet om det er lojalt overfor etterstående. Har pantsetteren (eieren av eiendommen) og andreprioriteten avtalt at det ikke skal lånes opp på første prioritet, er det illojalt å låne opp (Yousuf). Det illojale består da i at foranstående panthaver medvirker til at pantsetteren bryter kontrakten med andreprioriteten. Er det ikke illojalt mot etterstående panthavere pga slike avtaler eller av ande grunner, kan imidlertid foranstående panthaver låne opp. Jeg synes derfor at du er litt streng i punkt 1.

Det spiller nok liten rolle for lojalitetsstandarden om opplåningen skjer kort eller lang tid etter tinglysingen av den foranstående prioriteten.

2 Jeg tror jeg har svart på dette under 1 ovenfor.

3 I ditt punkt 3 er jeg ikke sikker på hva «annenstående» og «hovedpant» betyr. Avklar det gjerne for meg om nødvendig. I eksempelet ditt vil utleggstaker D psperre for opplåning av både panterett A, B og C.

1018

Spørsmål:

1. Hva er skjæringstidspunktet for «overgitt» ved stansingsretten når formuesgodet er fast eiendom? Her vil man jo kunne se hen til dekl. § 7-2 jf. avhl. § 6-1. I lovkommentaren til avhl. står det at selger vil kunne holde tilbake skjøte eller unnlate å overlate bruken av eiendommen til kjøperen. Sande sier (selv om han påpeker at han er noe usikker) at stansingsretten ikke lenger er i behold dersom to kumulative vilkår er oppfylt, 1) skjøte er overgitt, og 2) hjemmel er overført (ervervet er tinglyst). Hva er riktig å gjøre her? Hevingsretten i avhl. § 5-3 (4) har ganske klare retningslinjer for når hevingsretten er i behold – og siden vi snakker om at stansing- og hevingsrett generelt i praksis vil ha samme konsekvens – kan man bruke avhl. § 5-3 (4) også ved stansingsrett?

2. Definisjonen av omsetningsgjeldsbrev, gbl. § 11 – hva skiller et omsetningsgjeldsbrev og et enkelt pengekrav? Lurer også særlig på gbl. § 11 nr. 3 hvor jeg ikke forstår ordlyden – kan et omsetningsgjeldsbrev være pant i fast eiendom, skip eller i luftfartøy?

3. Er lov om hendelege eieendomshøve pensum? Hvis ja, hvilke paragrafer må vi kjenne til, og i hvilke situasjoner blir loven aktuell?

4. I hvilke konflikttyper får ekstl. § 2 (1) og (2) anvendelse på? Vi har lært at godtroloven ikke skiller mellom konflikttypene. Imidlertid mener jeg at hvert fall ekstl. § 2 (1) ikke vil passe særlig godt inn i en dobbeltsuksjesjon, og lovdata skriver tilsvarende at bestemmelsen ikke får anvendelse ved dobbeltsuksjesjon. Videre lurer jeg derfor på om ekstl. § 2 (2) også har noen slik begrensning – la oss for eksempel si at en museumsdirektør eller liknende selger en museumsgjenstand først til S og deretter til B – kan ekstl. § 2 (2) da påberopes slik at B ikke kan ekstingvere? Hvem vinner rett da? S?

5. Jeg sliter litt med å forstå hvordan en avtalepanthaver ekstingverer. Si for eksempel at A selger en bok til en omsetningsserverver (S). S har ikke overtatt tingen. Deretter pantsetter A hele varelageret til fordel for B (forutsatt at boken er en del av varelageret). Når pantet skal realiseres, er boka fortsatt hos A. Spørsmålet er om B kan ta beslag i boken? Og hva er i så fall hjemmelen i disse situasjonene?

6. Hvilke rettigheter i formuesgoder kan ekstingveres på ulovfestet grunnlag? Er det noe annet enn fast eiendom, løsøre og (muligens) omsetningsgjeldsbrev?

7. Grensen mellom rettslig- og faktiske forhold. Er spørsmålet om en rettighet er en bruksrett eller full eiendomsrett et faktisk forhold, som grunnboken ikke gir troverdighet om? Du mener vel at Øyer Statsallmenning sier det. Hvis ja, hvordan gir det da mening at man etter tingl. § 12 kan tinglyse en bruksrett?

8. Kolliderende rettigheter når rettigheten er en veirett/bruksrett eller liknende. Det er jo ikke alltid gitt at dersom A først selger en veirett til deler av eiendommen til S, og deretter selger en tilsvarende veirett til B – at det er kolliderende rettigheter? De begge kan bruke veien uten at det skjer en rettighetskollisjon. Hvordan drøfter man hvorvidt to rettigheter kolliderer? På Røsæg sin [prøveeksamen](#) så var det snakk om en båtplassrett – og selv om det var nokså åpenbart der at rettighetene kolliderte fordi det kun var en båtplass – så er det etter min mening et spørsmål som i noen grad kan problematiseres.

Svar:

1 Ja, avhendingsl. § 5-3(4) presiserer “overgitt” når det gjelder fast eiendom. Når eiendommen er «overgitt» har selgerens stansings- og hevingsrett gått tapt og eiendomsretten har slik sett gått over på kjøperen.

Men: Selv om stansingsretten har gått tapt for eiendommen ved at bruken er tatt over, kan skjøtet holdes tilbake (avhendingsl. § 5-5). Dette gjør at selgeren kan skaffe seg rettsvern for f.eks. en hevingsrett eller pant for restkjøpesummen også etter at eiendommen er «overgitt», se tingl. § 21 tredje ledd. Selgeren kan imidlertid bare holde skjøtet tilbake for det som er avtalt (se ordlyden i § 5-5). Ensidede forbehold holder nok ikke.

2 Et enkelt pengekrav kan være helt uformalisert. Men et omsetningsgjeldsbrev må være en ubetinget skylderkjøring (GJELDSbrev) på papir (gjeldsBREV). Dessuten må et slikt gjeldsbrev tilfredsstille et av alternativene i gbl. 11, f.eks. ved at det står «omsetningsgjeldsbrev» på det.

Et gjeldsbrev etter gbl. § 11 nr. 3 er et gjeldsbrev der det avtales at gjelden er sikret ved pant i en bestemt eiendom. Dette kalles ofte en pantobligasjon. (Obligasjon og gjeldsbrev er det samme.) Før årtusenskiftet ble pant i fast eiendom gjerne tinglyst ved at et slikt gjeldsbrev ble registrert på den pantsatte eiendommen. Etter årtusenskiftet brukes enkle pantebrev i stedet. De er ikke gjeldsbrev (de sier ikke noe om gjelden pantet skal sikre) og da slett ikke pantobligasjoner.

3 Nei, denne loven er rike pensum.

4 Du trenger ikke å bestemme konflikttypen for å kunne anvende ekstl. § 2 fordi teksten ikke spør etter det. Men det er riktig at det er vanskelig å finne et eksempel der § 2 nr. 1 (tyveriunntaket) vil komme til anvendelse i et dobbeltsuksessjonstilfelle; det måtte være som selgeren stjeler tingen tilbake fra en kjøper. Det er helt typisk at man lager flere unntak fra ekstinksjonsreglene i HB-konflikter enn i SB-konflikter, kanskje fordi man gjerne vil beskytte den historiske eieren H. I tinglysingsloven har vi slike inntak i tingl. § 27 andre ledd.

Noe tilsvarende gjelder for § 2 nr. 2 (museumsunntaket). Poenget er at museet (stort sett) vinner enten det er H eller S. H eksempelet ditt kan verken S eller B ekstingvere museet Hs rett. Og har et museum S kjøpt en ting fra A og A selger tingen også til B kan B i prinsippet ikke ekstingvere om vilkårene i bestemmelsen er oppfylt. Det skal godt gjøres. En kan tenke seg at museumsvakt A selger en museumsgjenstand til museet der han jobber, overleverer den og å selger og overleverer den til B. Da kan B ikke ekstingvere, og en behøver ikke anstrenge seg med å gjøre museet til en H for å komme til det resultatet.

5 En varelagerpanthaver B får ikke tingen overlevert, og ekstingverer allerede av seg grunn ikke S' rett til boken. Men dette følger allerede av pantel. § 3-4(3), jfr. 3-11(5). Om varelageret var håndpantsett til B, ville imidlertid B ekstingvert (ekstl. § 1 nr 1 siste punktum).

6 Vi har vel bare ett eksempel på ulovfestet fra HR (Sigdal-dommen), og det var fra før EMK P 1-1 (et menneskerettslige eiendomsvernet) ble gjort til en del av norsk internrett. Dette er derfor helt uavklart. Siden EMK krever en rimelig klar rettsregel for å frata noen eiendomsretten eller tilsvarende rettigheter, tror jeg ikke slik ulovfestet ekstinksjon du nevner kan komme på tale.

7 Jeg er enig i at det som sies i Øyer ikke gir mening. Rettigheters art og utstrekning er den del av definisjonen av rettigheter, og ikke faktiske forhold. En annen sak er at opplysninger fra kart- og matrikkelmyndighetene ikke kan danne grunnlag for ekstinksjon selv om de er tinglyst. Det var nok det som var avgjørende i dommen.

Tingl. § 12 tror jeg ikke gir mye veiledning her. En kan jo tenke seg at en kan tinglyse en bruksrett uten at det gir rettsvern for den s art og utstrekning.

8 Jeg er enig i at en ikke trenger å la en rett ekstingvere en annen om de ikke kolliderer. Det kan, som du sier, dreie seg om to veiretter, en veirett og en brønnrett eller to panteretter. Dersom det ikke skjer ekstinksjon, blir rettene stående med forskjellig prioritet. Se nærmere <https://rosaeg.no/uio/disposisjoner/tredjemannsvern/virkning.doc>.

På prøveeksamen var det meningen å gjøre det klart at det var motstrid mellom rettighetene til Tone og Nils.

1019

Spørsmål:

Løser utsatt eksamen v22. Er det virkelig slik at det ikke er avklart hva som ligger i «registrert» i tingl. § 20? Sensorveiledning viser til § 7 i samme lov som opererer med midlertidig og endelig registrering, men at det ikke gir noe klart svar. Videre vises det til § 25 etc, forarbeider og hensyn.

Spørsmålet mitt, såfremt dette er riktig, hvorfor dette ikke er avklart?

Svar:

Hva som ligger i registrert i tingl § 20 er avklart (foreløpig registrering er nok), men ikke hva som menes med «tinglysing» i pantel. § 3-17(3). Ved en rask lesing av sensorveiledningen synes jeg den ser grei ut.

Problemet har nok oppstått fordi man ikke hadde god nok oversikt da loven ble til. Det brukes liten energi på å registrere og rette slike uklarheter i etterkant. Det skal vi være glade for, for det gir oss en mulighet til å trene opp våre egne analytiske evner.

1020

Spørsmål:

Ulovfestet ekstinksjon

Utgangspunkt, de alminnelige ekstinksjonsvilkårene må være oppfylt. Det er ikke avklart om det må foretas noen sikringsakt. Må god tro og legitimasjon vilkårene være oppfylt, for deretter

vurdere hensynet til rette eier opp mot erverver på bakgrunn av momentene. Altså interesseavveiningen?

Eller er tidshorisonten for når god tro må være til stede utvidet (med tanke på det uklare vilkåret sikringsakt), slik at momentene i interesseavveiningen er av betydning for aktsom god tro vurderingen?

Altså: må de alminnelige vilkårene først være oppfylt; for så å vurdere om det foreligger sterke grunner som tilsier ekstinksjon?

Eller,

Er hele vurderingen en samlet vurdering hvor det er tilstrekkelig at erverver kommer i aktsom god tro på et senere tidspunkt på bakgrunn av lang tid, passivitet osv.?

Svar:

Man kan godt rydde unna de få holdepunktene en har i gjeldende rett før en tar interesseavveiningen, men en kan også integrere drøftelsene.

Et problem med ulovfestet ekstinksjon (legitimasjonsserverv) er at det er helt uklart når doktrinen skal brukes. Vi har bare ett eksempel der Høyesterett har brukt den (Rt-1992-352 Sigdal), og selv om et og annet poeng har blitt berørt i andre saker, er det meste uklart. Enda mer uklart ble det etter HR-2022-1119-A Trollvassbu, der Høyesterett understreket grunneierens sterke stilling i norsk rett og ga naboloven § 11 generell anvendelse. Det praktiske tilfellet av ulovfestet legitimasjonsserverv – der det bygges på fremmed grunn – vil da måtte løses i grunneierens favør, og ulovfestet legitimasjonsserverv vil det da ikke være plass til.

Dette gjør det selvsagt vanskelig å si noe om norsk rett. Men den uklare rettstilstanden vil også være et problem i forhold til EMK P 1-1. Eiendomsrett kan ikke settes til side med mindre dette har støtte i en forholdsvis klar rettsregel. Allerede av denne grunnen vil det være vanskelig å gjenta Sigdal-dommen i dag, side EMK nå gjelder som en del av norsk rett.

Vi kan likevel se hvor langt vi kommer i norsk tingsrett:

Ved ekstinksjon etter tinglysningsloven er at legitimasjonen grunnboka, mens den ved ulovfestede legitimasjonsserverv er noe annet. I Sigdal var legitimasjonsgrunnlaget at selgeren hadde sagt at han eide eiendommen. Godtrovurderingen preges av dette. Mens temaet for den gode tro ved ekstinksjon etter tinglysningsloven er om det eksisterer eldre, konkurrerende rettsstiftelser, er temaet ved ulovfestet ekstinksjon om man hadde grunn til å tro at man hadde eller fikk en rett.

Hvis en som påberoper seg ulovfestet legitimasjonsserverv ikke har forsøkt å tinglyse, vil hen trolig allerede av den grunn stille svakt. I Sigdal var tinglysingen irrelevant – den var på gal eiendom. Noe prejudikat for at tinglysing er nødvendig er vel derfor dommen ikke. Har man tinglyst, trenger man oftest ikke å påberope seg ulovfestet legitimasjonsserverv.

Bl.a. i Rt-2009-203 Øyer statsallmenning sa Høyesterett at det var et vilkår for ulovfestet legitimasjonsserverv at erververen hadde investert i tillit til sin rettsposisjon.

Det er nok lettere å påberope seg ulovfestet legitimasjonsserverv når det har gått litt tid enn straks etter ervervet. Men utenkelig er et umiddelbart legitimasjonsserverv ikke.

Stort mer har en ikke å holde seg til. Det sentrale er da interesseavveiningen. Det kreves sterke grunner.

1021

Spørsmål:

S har en avtale om å kjøpe en bil fra A som A eier. Formuerettslig er den forpliktende, men ingen penger er overført, ei heller bilen.

A inngår en annen avtale med B datert etter S sin avtale.

I dette tilfellet, blir dette sett på som om B må respektere S sin rett, og altså være i god tro samt gjennomføre sikringsakten for å ekstingvere, eller vil kjøpet til B være som et hvilket som helst annet kjøp.

Mao, holder en kontraktsrettslig forpliktende avtale for å hevde at en er først i tid, eller må penger være overført?

Svar:

Betaling er ikke nødvendig for at eiendomsretten skal gå over. Tror ikke et slikt synspunkt ville hatt støtte i rettskilder.

1022

Spørsmål:

I utsatt eksamen 2022V fremgår det ikke hverken når avtalen mellom Kirkerud og Holm ble til, eller når utlegget ble tatt. Jeg mener det er et poeng da først i tid, best i rett gjelder ervervet i første omgang. Om avtalen mellom Holm og Kirkerud er først, betyr jo det at hun ikke trenger å ekstingvere, men bare få rettsvern. Det blir altså likegyldig hvorvidt hun får melding om journalføringen, da hun ikke trenger å være i god tro. Hun vet selvfølgelig ikke om hun er først-poenget er at det er et viktig poeng mener jeg:) sensorveiledningen ser ut til at dette ikke er et aktuelt tema, men at hun må ekstingvere.

Svar:

Det står vel at utlegget var først: «Dogger Bank hadde rett før hun [Kari] kjøpte den [bilen] tatt utlegg ...». Om Kari hadde vært først i tid og hadde fått bilen overlevert før det var tatt utlegg hadde hun hatt rettsvern mot utlegget. Da måtte vel utlegget oppheves, dekl. § 2-2.

Tinglysingen ville ikke spilt noen rolle.

1023

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål knyttet til eksamen 2014V. I oppgaven tvistes det om hvorvidt Trangvik Turn har et vindikasjonskrav etter godtroervervloven § 3 nr. 1.

Jeg leser en mønsterbesvarelse, hvor det står at "vindikasjonskravet ikke er betinget av at eier betaler noe til den som med urette sitter med tingen, jf. motsetningsvis § 3 nr. 2".

Jeg forstår ikke denne setningen helt. I godtroervervloven står det jo at dersom godtroende mottaker må levere tingen tilbake, har mottakeren krav på å få dekket sine utgifter til erverv og utbedringer av

tingen. Gir ikke bestemmelsen da uttrykk for full erstatning til den godtroende mottaker av tingen?
Hvem betaler for erstatningen?

Svar:

Jeg vet ikke hvilken mønsterbesvarelse du viser til, men ekstl. § 3 nr. 2 kan jeg si noe om. Her er det et vilkår for dekning av ervervsutgifter at «eieren kan lastes for at den er kommet på avvege». Jeg kan ikke se hvordan Trangvik Turn kan lastes i dette tilfellet. § 3 gjelder for øvrig bare når unntakene i § 2 kan gjøres gjeldende, og det er vel ikke aktuelt her.

1024

Spørsmål:

Hei jeg har et spørsmål til tgl. § 27 tredje ledd, og tilfeller der den tidligere erververen har lyst til å “tiltre” avtalen til tross for at den er ugyldig. Har vedkommende denne muligheten dersom avtalen er ugyldig på grunn av en sterk ugyldighetsgrunn (eks avtl. § 28)?. Eller gjelder dette bare for svake ugyldighetsgrunner?

Jeg leste i forarbeidene til avtaleloven at svake ugyldighetsgrunner normalt må gjøres gjeldende av parten, men ved absolutte ugyldighetsgrunner vil avtalen uten videre være ugyldig (nullitet), da det vil stride i mot “lov eller ærbarhet at gjøre erklæringen gjældende”, jf. Ot.prp.nr.63 (1917) s. 66.

Dersom jeg har forstått forarbeidene riktig, innebærer det at dokumentet uten videre er ugyldig? Eller kan vedkommende holde fast ved avtalen slik at “retten regnes som tinglyst samtidig med at ugyldigheten har falt bort”?

PS! ett spm til. Tgl. § 27 tredjeledd kommer også til anvendelse på ugyldighet når konflikten reguleres av § 20, jf. § 21?

Svar:

Ja, tiltredelse («ratihabisjon») kan skje ved alle viljesmangler, også grov tvang. Etter avtalel. § 28 andre ledd kan tiltredelse av en avtale som er kommet i stand ved grov tvang til og med tiltres ved passivitet. Bestemmelsen om lov og ærbarhet i NL 5-1-2 er vel ikke til hinder for det (og det påstår vel heller ikke forarbeidene). I andre tilfeller vil ofte den samme ugyldighetsgrunnen ramme tiltredelsen som den opprinnelige avtalen.

Det er alminnelig enighet om at tingl § 27 tredje ledd gjelder både i HB- og SB-konflikter. Det ville være rart om man skulle anse et dokument tinglyst i den ene konflikttypen, men ikke den andre. Grunnen til at dette er blitt slik, er at tingl. § 27 nok ble skrevet som en alminnelig regel om ugyldighet (ved alle konfliktyper). Det er først senere at man markedsførte første og andre ledd som en generell regel for HB-konflikter.

1025

Spørsmål:

Kan du forklare hvorfor det er slik at et konkursbo kan gjøre ugyldighetsinnsigelser gjeldende overfor S, mens utleggstaker ikke sikkert kan gjøre det? Har lest begrunnelsen til Andenæs, og

han skriver at det handler om at skyldner fremdeles har rådighet over midlene i forholdet til utleggstaker, men ikke i forholdet til konkursboet. Forstår ikke hva som menes med dette.

Svar:

Både utlegg og konkurs innebærer beslag i debtors eiendeler. Ved utlegg gjelder beslaget spesifisere formuesgjensstander. Ved konkurs beslaglegges i utgangspunktet alle debtors formuesgjensstander. Men konkurs innebærer noe mer. Konkursboet overtar i utgangspunktet råderetten over boet, konkurssl. § 100 første ledd. Dette er en myndighet som går videre enn beslag i formuesgoder. Det er denne myndigheten boet bruker når den skal avgjøre om ugyldighet skal gjøres gjeldende. Utleggstaker har ikke tilsvarende myndighet.

1026

Spørsmål:

Spørsmålet omhandler betydningen av registrering i Løsøreregisteret i forhold til godtroerverv.

Jeg løser en oppgave om pant i driftstilbehør. Det får rettsvern ved registrering i Løsøreregisteret, jf. pantel. § 3-6. Det har likevel ikke rettsvern overfor godtroerververe, jf. pantel. § 1-2 (4). Når man skal vurdere om en erverver har vært i god tro, jf. ekstl. § 1, hva har det å si at pantet er registrert i Løsøreregisteret? Jeg vet blant annet at erververe forutsettes kjent med det som står i grunnboken. Forutsettes en erverver å være kjent med det som står i Løsøreregisteret? Slik jeg har forstått det, forutsettes erververe ikke å være kjent med det som står i Løsøreregisteret. Er det da slik at erververen uansett er i god tro, så lenge erververen ikke positivt har kjennskap til det som står i Løsøreregisteret (hvis man ser bort fra andre opplysninger som kan ha ført til ond tro)? Kan man i så fall i noen tilfeller oppstille en "undersøkelsesplikt"?

Svar:

Det er antakelig ingen undersøkelsesplikt i Løsøreregisteret (og da neppe heller alltid i grunnboka), se Rt-1992-492 Lafopa. Man kan altså være i god tro selv om man ikke har undersøkt der. Når folk flest likevel undersøker i Løsøreregisteret ved kjøp av bruktbil, har det sammenheng med at ikke en gang god tro alltid beskytter en ved kjøp av motorvogn (pantel. §§ 3-8(2), 317(3) og 5-5).

1027

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål til. Dette gjelder den nye dommen, HR-2022-1119-A Trollvassbu. Jeg skjønner ikke helt betydningen av dommen i forhold til "hus på fremmed grunn" problematikken vi står overfor i JUS3213. HR konkluderer jo med at gl. § 11 får analogisk anvendelse på hus på fremmed grunn der hele huset står på den fremmede grunnen. Hva er forholdet mellom ulovfestet ekstinksjon og gl. § 11? Når vi vurderer om noen har ekstingvert et hus på fremmed grunn i medhold av reglene om ulovfestet ekstinksjon slik vi har lært dette semesteret, skal vi da trekke inn gl. § 11 i denne vurderingen og hvordan mener HR evt at man skal gjøre det?

Svar:

I JUS3213 er det særlig to problemstillinger om hus på fremmed grunn vi ser på. Den ene er spørsmålet om man kan ekstingvere eiendomsretten til hus på fremmed grunn når man kjøper

hele eiendommen med hus fra eieren av den fremmede grunnen og tinglyser. Det kan man etter forarbeidene til tinglysingslov. § 15 ikke, selv om ordlyden i bestemmelsen klart nok tyder på det motsatte. Den andre problemstillingen om hus å fremmed grunn er om den som har bygd på fremmed grunn kan ekstingvere grunnen på ulovfestet grunnlag, som i Rt-1992-352 Sigdal. Det er den problemstillingen du er opptatt av her.

Etter grannel. § 11 skal resultatet når hus er bygd på fremmed grunn *ikke* bli at huseieren ekstingverer, grunnen, men at grunneierens rett består. Huseieren beholder imidlertid retten til huset og kan ha det stående, eventuelt mot et vederlag. Dersom huset brenner eller av andre grunner ikke er der lenger, har ikke huseieren en gang rett til å gjenoppbygge det. Grunneierens rett er etter denne bestemmelsen sterk, tvert imot det som gjaldt ved ulovfestet ekstinksjon i Sigdal-saken.

Grannel. § 11 gjelder imidlertid bare hus som står delvis inne på fremmed grunn, altså typiske naboforhold der den ene naboen bygger hus litt inne på den andre naboens tomt. I HR-2022-1119-A Trollvassbu sa imidlertid HR at denne bestemmelsen skal gjelde generelt. Da vil den også gjelde i tilfeller som i Sigdal-dommen, der hyttene sto helt på fremmed grunn. Det ville da også være rart om grunneierens situasjon skulle avhenge om en snipp av husene det var snakk om sto på hans egen grunn. Det ville vært helt irrelevant.

Poenget ble ikke anført i Sigdal-dommen eller noen av de andre sakene om ulovfestet legitimasjonsserverv («ulovfestet ekstinksjon»). Spørsmålet er likefult avgjort med HRs dom nå.

Det kan tenkes saker om ulovfestet ekstinksjonsserverv som ikke gjelder hus på fremmed grunn. Men siden slik ekstinksjon forutsetter at den som vil ekstingvere har investert i tillit til den retten hen tror hen har (Rt-2009-203 Øyer), er nok hus på fremmed grunn den mest praktiske situasjonen. I slike situasjoner vil HR-2022-1119-A Trollvassbu hindre at Sigdal-dommens resultat gjentas.

Jeg minner eller som at kriteriene for ulovfestet legitimasjonsserverv er så ubestemte at de er problematiske i forhold til EMK P 1-1, og at Sigdal-dommen også av denne grunnen trolig ikke kan gjentas.

Tilleggsspørsmål:

Spørsmål til den første problemstillingen om hus på fremmed grunn når man kjøper hele eiendommen: Som du sier er dette regulert i forarbeidene til tingl. § 15 - hvor det uttrykkelig står at man ikke ekstingverer. Betyr det at det ikke er adgang til å vurdere problemstillingen i medhold av ulovfestet ekstinksjon? Altså etter at man har vist til forarbeidene til tingl. § 15? (Hvis man ser bort i fra forholdet til EMK P-1-1)

Spørsmål til den andre problemstillingen om hus på fremmed grunn når man har bygd på den fremmede grunnen: Ville du gått direkte til HR-2022-1119-A og så videre til grannel. § 11? Altså da uten å vise til reglene om «ulovfestet ekstinksjon» og at det må foreligge «sterke grunner» osv. som bl.a. er oppstilt i Rt-1986-1210 Norske Fjellhus osv.?

Svar:

Det er sikker rett at selv om man ikke turte å gi hjemmel for ekstinksjon av hus på fremmed grunn i tinglysingsloven, var det ikke meningen å utelukke muligheten. Her bruker man den vanlige analysen for ulovfestede legitimasjonsserverv (ulovfestet ekstinksjon). Forarbeidene gir et så klart varsel om denne muligheten at P 1-1 er et noe mindre problem her enn ellers. Så svaret er ja – vurder ulovfestet legitimasjonsserverv etter du har vist til forarbeidene til § 15.

Jeg tror den beste måten å vise at du behersker den andre problemstillingen med hus på fremmed grunn på, er å gå gjennom det du kan av rettspraksis og bruke HR-2022-1119-A og så videre til grannel. § 11 først i den sluttelige interesseavveilingen. Mitt poeng er at det er vanskelig å la grunneieren sitte igjen med svarteper all den tid HR og lovgiveren har prioritert grunneierens interesser.

1028

Spørsmål:

Kan du forklare hvilken betydning kjl. § 63 har? Det virker som at dekningsloven 7-1 viser til kjøpsloven, mens kjl. viser til deknsl. Når skal man bruke hvilken lag?

Svar:

Kjøpsl. §§ 61 fg (og avhendingslova §§ 6-1 fg) dreier seg om når en selger etter kontraktsretten kan stanse sin ytelse, altså om når stansing er mislighold. Kjl. § 54(4) (og avhendingsl. § 5-3(4)) dreier seg om hvilken effekt stansingen – rettmessig eller urettmessig – har på eiendomsrettens overgang. Lykkes det selgeren å stanse, vil eiendomsretten som regel ikke gå over, og kjøperens bo kan ikke beslaglegge salgsgjenstanden. Lykkes selgeren ikke i å stanse, går eiendomsretten over på kjøperen, og boet kan beslaglegge gjenstanden etter deknsl. § 2-2. Dette får bl.a. de virkningene at selgeren ikke kan heve (deknsl. § 7-7 andre ledd) og at selgeren ikke lenger kan få rettsvern for salgspant (pantel. § 3-17(1)).

Kjl. § 54(4) (og avhendingsl. § 5-3(4)) er regler som presiserer når eiendomsretten går tapt, og er slike regler deknsl. § 7-1 viser til. Deknsl. § 7-2 viser at det alltid er rettmessig å stanse når mottakeren er insolvent, samtidig som den presiserer at skjæringspunktet for eiendomsrettens overgang er når tungen overgis om ikke annet er presisert f.eks. i avhendingsl. § 5-3(4).

Når en salgsgjenstand sendes med skip eiet av en uavhengig reder vil kjøpsrettslig levering (eiendomsrettens overgang i kjøpsretten) skje i lastehavn (kjøpsl. § 7(2)) mens eiendomsrettens overgang i insolvensretten først skjer i lossehavn (deknsl. § 7-2).

Kjl. § 63 og avhendingsl. § 6-3 er bare hjelpsomme henvisningsbestemmelser.

1029

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål knyttet til gjenopplåning. Jeg har forstått det slik at utgangspunktet er først i tid best i rett, men at rettsvernsreglene modifierer dette utgangspunktet. Jeg har også forstått det slik at det avgjørende ikke nødvendigvis er hvorvidt panteretten har fått rettsvern, fordi pantsetter uansett kan ha materiell kompetanse til å råde over den ledige prioriteten.

Jeg forstår imidlertid ikke helt hvordan pantsetter kan ha materiell kompetanse til å råde over den ledige prioriteten, når rettsvernsreglene får den virkning at pantsetter fratas legitimasjonen til å råde over ledig prioritet? Er det slik at den materielle kompetansen kan fremgå av ordlyden i panteavtalen, forutsatt at det er et realregistrerbart løseøre (der spesialitetskravet gjelder)?

Svar:

Spørsmålet om (gjen)opplåning oppstår når det aktuelle pantelånet er lavere enn det tinglyste maksimum etter pantel. § 1-4, slik at det oppstår en ledig prioritet. Er pantelånet på 60 og maksimum på 100, er spørsmålet om etterstående panthavere kan motsette seg at pantelånet økes til 90 eller 100. Skjer det ikke (gjen)opplåning, får etterstående panthaver dekning av den ledige prioriteten etter reglene om opptrinnsrett.

I din terminologi vil den foranstående panthaver være legitimert som panthaver for et pantelån opp til det tinglyste maksimum, i eksempelet 100. Dette er det den foranstående panthaver har rettsvern for. Rettsvernet kan imidlertid ikke gjøres gjeldende for mer enn det aktuelle (materielle) pantekravet; i vårt eksempel 60 før evt. opplåning. Men økes kravet, er det rettsvern for det etter den opprinnelige tinglysingen.

Jeg er altså ikke enig i det du sier at rettsvernsreglene får den virkning at pantsetter fratas legitimasjonen til å råde over ledig prioritet. Det kan derimot være andre grunner til at foranstående panthaver mister den retten, f.eks. at opplåning etter de konkrete omstendighetene vil være illojalt overfor etterstående panthaver, slik som i Yousuf-dommen (Rt-1994-775).

1030

Spørsmål:

A sliter med økonomien og er i ferd med å gå konkurs. For å holde boet unna et verdifullt bilde gir han dette til sin bror S. Noe tid senere går A konkurs, og det er ikke tvil om at det er tale om en gave, jf. deknsl. § 5-2 som kan omstøtes etter annet ledd. I mellomtiden, før A sitt bo rekker å gjøre noe, har imidlertid en av B sine kreditorer tatt utlegg i bildet, jf. tvfbl. § 7-1. Hvem er det som vinner rett til bildet i dette tilfellet, vil utlegget avskjære boet sitt omstøtelseskrav?

Svar:

Hadde (også) S vært konkurs, hadde omstøtelseskravet til As konkursbo B hatt separatistrett i S' konkurs, sies det i litteraturen. Tanken er vel at tvangskreditorene til S ikke skal kunne beslaglegge mer enn det S (rettmessig) eier (dekningsl. § 2-2), og det S har ervervet ved en omstøtelig (gave)disposisjon er ikke rettmessig hans. Kreditorerne til S skal ikke profitere på S' kreditorsvik i forhold til As bo.

Et tilsvarende resonnement må vel gjelde overfor S' utleggstaker. Men legg merke til at utleggstakeren (i motsetning til konkursboet) kan lide et disposisjonstap. Hadde hen fått utlegg i en annen gjenstand hos S, ville hen hatt sikkerhet, men nå taper hen altså sikkerheten.

1031

Spørsmål:

Jeg har akkurat jobbet meg gjennom [prøveeksamen](#) i dynamisk formuerett, og forsto oppgaven annerledes enn disposisjonsforslaget (jeg har riktignok ikke sett forelesningene med løsningen ennå). Jeg ser i forslaget til disposisjon at dette er snakk om en suksesjonskonflikt. Jeg forsto det som en hjemmelskonflikt, ettersom Tone hadde sikret seg rettsvern for den tidsubegrensede bruksretten til brygga ved å tinglyse retten og sikre seg grunnbokshjemmel. Jeg må innrømme at jeg klassifiserte det som en hjemmelskonflikt fordi det ville gjøre det lettere å gå direkte til § 27 annet ledd for å løse tvisten. Men jeg tenker likevel intuitivt at det er snakk om en hjemmelskonflikt, selv om Lise foretok et dobbeltsalg, ettersom hun utledet sin rett til å selge

den videre ved å forfalske Tones underskrift og på den måten sikre seg hjemmelen til bryggas bruksrett.

Likevel lurar jeg på om det finnes noe rettspraksis eller lignende (utover teorien) som tilsier at man kan tolke tgl. § 27 annet ledd ugyldighetsgrunner inn i § 20. Finnes det noe sted det kan hjemles utover i ordlyd og hensyn?

Svar:

Å bruke § 27 på SB-konflikter passer veldig bra med *ordlyden* i bestemmelsen. Det er ingenting i den som avgrenser den til HB-konflikter. Men det viktigste er nok teorien og reelle hensyn. Det er ingen grunn til at regelen for falsk skal være annerledes i SB-konflikter enn i HB-konflikter. Noen dommer kjenner jeg ikke til, men å bygge på lovens ordlyd er heller ikke så verst.

Hvis man først tolker inn i § 27 at den bare gjelder for HB-konflikter, er det ikke vanskelig å deretter konstruere en hvilken som helst SB-konflikt som en HB-konflikt. SB-konflikter er jo et spesialtilfelle av HB-konflikter, der en kaller rette eier H for S. Men jeg synes det er litt tungvint å ta denne omveien.

1032

Spørsmål:

Tema: Sameie, ektefeller, men hjemmel hos part 1, og ekstinksjon av den del som ikke har hjemmel.

Dette er mer eller mindre avskrift fra forelesning:

- Ene halvdel er mannen H og A. andre delen er Kona H historisk eier, og mannen A (fått grunnbokshjemmel pga passivitet fra kona).
- Hva med B som kjøper av A?
- B vil ekstingvere H
- Hopsdal Rt-1995-352 bruker 27 analogisk for å ekstingvere den som ikke har hjemmel.
- Gangenes RT-1996-918 brukes også §27 analogisk for ekstinksjon(i lagmannsretten), mens ankepart prøver §27 2. ledd, §21 2. ledd både i form av rettsvernshevd og lovbestemt som innsigelser i HR.

Det vi ikke skjønner er hvorfor Boligflipp- som var eksamen i våres og vår fakultetsoppgave bruker 20/21 som ekstinksjon i samme type sak når Hopsdal og Gangenes begge bruker 27.

Sensorveiledningen skriver:

Om husmoren har rettsvern overfor erververe i aktsom god tro, uten tinglysning ble diskutert i Rt. 1996 side 918. I denne saken hadde ektemannen pantsatt parets felles bolig. Mannen hadde grunnbokshjemmelen alene, men ektefellen hadde vunnet eiendomsrett til 50% av eiendommen gjennom såkalt husmorsameie. Spørsmålet var om panthaver måtte respektere husmorens eiendomsrett til boligen, når retten ikke var tinglyst.

Høyesterett slo fast at tinglysingsloven § 27 ikke kunne komme analogisk til anvendelse. Det avgjørende for Høyesterett ble etter dette om vilkåret om aktsom god tro i tinglysingsloven §§ 20.

Slik jeg leser Gangenes hadde lagmannsretten lagt til grunn ekstinktivt erverv etter analogisk bruk av §27.

Ankemotpart prøvde seg deretter på en rekke anførsler som nevnt.

Men, jeg ser dog ikke at HR slår fast at §27 ikke kan brukes slik sensorveiledningen sier, bare at §27. annet ledd som innsigelse ikke kan brukes. Det er jo en stor forskjell.

Er det slik at sameie saker som dette kan løses med både §21 og §27?

Det er jo lett å argumentere for at dette er en HB-konflikt som fremstår fra ordlyden i forelesning, men samtidig kan en jo argumentere for at den som ikke har hjemmel har ervervet sin halve eiendomsrett, og derfor blir en S, som igjen medfører at §20§21 anvendes.?

Svar:

Ved «husmorsameie»/ervervssfellesskap kan man tenke seg at partnerne kjøper en eiendom sammen, men at bare part A får grunnbokshjemmel. Da vil konflikten mellom den andre parten og As suksessorer være en HB-konflikt. En kan også tenke seg at den andre parten opparbeider seg eiendomsrett etter hvert ved arbeid i hjemmet mv. Da vil konflikten mellom den andre parten og As suksessorer i utgangspunktet være en SB-konflikt. Men en kan også tenke seg at den andre partens erverv i det siste tilfellet gis en slags tilbakevirkende kraft, slik at også dette blir en HB-konflikt (LB-2011-177497 Statoil).

I Hopsdal og Gangenes er HR ikke opptatt av om det dreier seg om HB-konflikter eller SB-konflikter. Hopsdal dreide seg om tingl. § 27 var riktig anvendt (gitt at den skulle anvendes) og i Gangenes var det prosedert på § 20 og da antakelig forutsatt at det dreide seg om en SB-konflikt. Henvisningen til tingl. § 27 andre ledd gjelder om man kan analogisere fra de sterke ugyldighetsgrunnene der, gitt at man kunne bruke bestemmelsen også i SB-konflikter, slik det var foreslått i litteraturen.

Det kan være at heller ikke vi bør være så opptatt av om det dreier seg om det på den enes siden dreier seg om HB-konflikter og § 27 eller på den andre siden SB-konflikter og § 20. Min anbefaling er uansett å bruke tingl § 21 andre ledd om lovbestemte rettigheter, jfr. ekteskapsl. § 31 tredje ledd.

Tilleggsspørsmål:

Spm, ift ekteskapsloven §31 tredje ledd: Jeg forstår deg slik at dette ER nå et lovbestemt unntak, og at tinglysning fra B derfor ikke vil ekstingvere. Dog, er det ingen dommer på dette, og det må sees på som et stort skår i grunnbokens troverdighet?

Svar:

Ja, men det kan vel være verd det? Det mest problematiske er opparbeidede rettigheter fra ekteskap som har opphørt for lenge siden. Ved en aktuell felles bolig får en jo et slags varsel.

I HR-2022-1119-a legger Høyesterett til grunn at man kan ekstingvere retten til hus på fremmed grunn gjennom en analogisk tolkning av naboloven § 11 første ledd annet punktum. I avsnitt 50 sier HR følgende: "Analogisk anvendelse av naboloven § 11 første ledd andre punktum er derfor etter min mening bare aktuelt dersom tiltakshavers interesser klart overstiger ulempene for grunneieren. I tillegg må de vilkårene som bestemmelsen selv inneholder, være oppfylt".

Kan dette ses på som en slags lovfesting av den ulovfestede retten til ekstinksjon av fast eiendom? Hvorfor har de for eksempel ikke brukt samme hjemmel i Sigdal eller Norske fjellhus? Er det fordi de sistnevnte dommene inneholdt overdragelse til en erverver i god tro? Hvis man på eksamen står overfor et tilfelle der ikke tinglysingsloven kan anvendes, bør man da gå til naboloven § 11 med henvisning til HR-2022-1119-a fremfor ulovfestet ekstinksjon, ettersom det er den nyeste dommen?

Svar:

Nei. Løsningen etter § 11 er stikk motsatt av ulovfestet ekstinksjon: Grunneieren beholder grunnen, og huseieren får i beste fall bare en midlertidig rett til å ha huset stående. Hvis det for eksempel brenner ned, får hen iallfall ikke rett til å bygge det opp igjen.

Bestemmelsen i nabol. § 11 første ledd andre punktum lyder: «I tilfelle då dette kom til å valda så store utlegg eller tap elles at det klårt stod i mishøve til gagnet, og det ikkje er noko nemnande å leggja eigaren av byggverket til last, kan det gjerast unnatak frå rettingsskyldnaden mot at grannen får vederlag som ikkje må setjast mindre enn skaden eller ulempa.» Helle rike her er det noe som smaker av ekstinksjon av grunnen til fordel for huseieren.

Nabol. § 11 (og da vel også anvendelsen av den utenfor naboforhold) gjelder også når husbyggeren er i god tro.

På eksamen anbefaler jeg å drøfte dommene om ulovfestet ekstinksjon og trekke inn denne dommen i interesseavveiningen.

1034

Spørsmål:

Er et norsk varelagerpant geografisk begrenset?

Dersom et selskap f.eks har en butikk i Sverige, vil dette varelageret også falle innunder varelagerpantet dersom man ikke har begrenset pantet kun til den norske delen av virksomheten? Eller vil et varelager som er pantsatt kun gjelde for det som befinner seg i Norge?

Svar:

Lovvalget vedrørende panteretter er som regel *lex rei sitae*, altså retten der tingen befinner seg. Varelager i Sverige må derfor i utgangspunktet pantsettes etter svensk rett.

1035

Spørsmål:

Dette sitatet er hentet fra en forelesning på kurs:

Kunne Pablo ha tinglyst retten til å ha hytte stående?

Nei. Avtale om å ha hytte stående på annen manns grunn er en festeavtale.

Før ny festegrunn kan etableres må det gjennomføres en oppmåling og en ny matrikkelenhet må etableres.

Men Lilleholt skriver på s. 223 at huseierens rett til å ha huset stående er en bruksrett, som jo kan registreres, og der bruksretten ikke er registrert kan retten måtte vike for en erverver i god tro etter tgl. § 20.

Dette synes jeg virker mer fornuftig, for uttalelsen på kurs lagt til grunn tilsier at den som eier hus på fremmed grunn ikke kan verne seg mot ekstinksjon, noe som synes merkelig. Jeg må ta forbehold siden jeg ikke var på kurset, så det kan hende jeg misforstår. Jeg synes den hus på fremmed grunn problematikken generelt er vanskelig. Kunne du oppklart hva som er riktig, og hvordan det er mulig at etterfølgende erverver kan ekstingvere retten til å ha huset stående samtidig som retten til selve huset forblir hos tidligere erverver. Rent konseptuelt gir ikke det mening i mitt hodet.

Svar:

En festerett er også en bruksrett.

Retten til å ha huset stående i forholdet mellom opprinnelig grunneier og huseier forutsetter ikke at bruksretten kan tinglyses uten ytterligere foranstaltninger, bare at avtalen er gyldig. Det er den:

- Skriftlighetskravet i tomtefestel. § 2 er ikke et gyldighetsvilkår, se § 2 andre ledd.
- Etter matrikkell. § 6 er det krav om oppmåling av ny festegrunn, og oppmåling er et vilkår for tinglysing etter tingl. § 12 a. Men heller ikke her er det tale om et gyldighetsvilkår. Tinglysingsforskr. § 15 gjør ingen endring i dette.

Det er evt. denne retten som ekstingveres om den er utinglyst. Det som er spesielt her, gjelder selve byggverket. Etter forarbeidene til tingl. § 15 ekstingveres ikke eiendomsretten til selve byggverket etter tinglysingsloven, selv om ordlyden i § 15 tyder på det motsatte.

1036

Spørsmål:

Faktum:

- Gry (eier av bolig bolig).
- Ved tvang -> Ørnulf - skjøte underpris.
- Ørnulf tinglyser.
- Gry selger boligen til Dag (forklarte situasjonen).
- Dag tinglyser.
- Tvist: Dag og Ørnulf.
- Dag: "Ørnulf sin avtale er ugyldig".
- Ørnulf: "Ekstinksjon er utelukket fordi Dag var inneforstått med at Gry først hadde inngått en avtale med Ørnulf".

Hvis det er snakk om en dobbeltsuksesjonskonflikt, hvordan kan man da gå frem for å bruke tvangsbestemmelsen i tgl. § 27 (2) (som jeg tror brukes bare til hjemmelskonflikter), som henviser til avtaleloven? Eller kan man bare uten videre gå rett over til avtaleloven?

Svar:

I HASB-modellen er Gry H, Ørnulf A og Dag B. Det følger av tinglysl. § 27 første ledd at B (Dag) kan stole på grunnboka når A (Ørnulf) har fått grunnbokshjemmelen ved et ugyldig dokument, med mindre ugyldigheten skyldes et av de forhold som er listet i tinglysl. § 27 andre ledd. (Du forteller ikke om Ørnulfs tvang var grov eller ikke, og det vil være avgjørende her.)

Her er det imidlertid et spørsmål om B (Dag) har stolt på grunnboken. Han kjøper av H (Gry), og må da tror at grunnboka er feil når den peker ut B (Dag) som eier. B (Dag) er følgelig ikke i god tro og kan da ikke bygge på tingl. § 27, der det uttrykkelig står at B (Dag) bare kan stole på grunnboka når han er i aktsom god tro (dvs. at han faktisk stoler på den).

Når B (Dag) ikke kan stole på grunnboka, ekstingverer han ikke. Men B (Dag) kan selvsagt vinne frem på annet grunnlag. Han kan f.eks. anlegge sak mot A (Ørnulf) for å få fastslått at det er han som er rette eier av eiendommen.

Om B (Dag) ikke har grunnbokshjemmel allerede, kan han få det ved å tinglyse dommen i saken mot A (Dag). I din fremstilling er det litt uklart hvem som har grunnbokshjemmelen når tvisten oppstår. Du skriver at A (Ørnulf) har tinglyst, og at B (Dag) deretter tinglyser ervervet fra H (Gry). Men siden H (Gry) ikke lenger har grunnbokshjemmelen, kan dette ervervet ikke tinglyses (tinglysl. § 13 første ledd). Blir tinglysingsbegjæringen fra B (Dag) avvist på grunn av dette, har B (Dag) ikke tinglyst, og tingl. § 27 er allerede av den grunn ikke anvendelig.

Også i forhold til § 20 er det klart at B (Dag) ikke har stolt på grunnboka. Han vet jo om Ørnulfs erverv. I HASB-termer har H (Gry) først overdratt til S (Ørnulf) og så til B (Dag). Siden S' (Dags) erverv ikke er gyldig, kan vi se bort fra det, og B (Dag) er 'først i tid, best i rett'. At S (Dag) har fått tinglyst ervervet sitt, reparerer ikke ugyldigheten.

Verken tinglysl. §§ 20 eller 27 gir etter dette ekstinksjonshjemmel for B (Dag) i dette tilfellet. Men etter mitt syn er det ikke galt å anende tingl. § 27 om ugyldighet også om det skulle passe i en SB-konflikt. Det at vi anvende § 27 som basis for ekstinksjon i HB-konflikter er jo ikke et argument for at den BARE skal brukes i HB-konflikter. Tvert imot er det klart at tredje ledd i § 27 må anvendes også i SB-konflikter; det tror jeg alle er enige om. En annen sak er at § 27 ofte ikke vil passe på SB-konflikter. Et eksempel er imidlertid tilfeller der H gi en begrenset rettighet til S, sletter denne ved en falsk slettingsbegjæring og så selger til B. Da passer § 27 bra som ekstinksjonsgrunnlag for B. Men en kan komme til samme resultat ved på en eller annen måte å si at dette «egentlig» ikke er en SB-konflikt. Selv vil jeg altså helst unngå denne omveien. Fr. Vinding Kruse, Tinglysingsloven Kommentar (3. utg. 1952) s. 190 vil bruke (den danske) § 27 analogisk i slike tilfeller.

I praksis har falske slettingsbegjæringer forekommet flere ganger i norsk tinglysing.

Har et spørsmål vedrørende kreditorstinksjon i konkursbo. Vi tenker oss at en kjøper av løsøre er misfornøyd og fremsetter et (rettmessig) hevingskrav mot selger. Etter at hevingserklæringen er gitt blir selger slått konkurs, og konkursboet overtar rådigheten av selgers formue. Hvordan vil kjøpers krav på kjøpesummen da stå seg? Og kan konkursboet tre inn i avtalen og kreve tingen tilbake i bytte mot et dividendekrav på kjøpesummen?

Svar:

Her er det snakk om et gjennomført salg fra skyldneren til en kjøper. Salgsgjenstanden er altså overlevert. Da har kjøperen rettsvern overfor boet, og boet kan ikke ekstingvere retten til salgsgjenstanden.

Det boet kan beslaglegge, er midlertid rettighetene etter salgsavtalen. Dette er et formuesgode som kan beslaglegges etter deknsl. § 2-2, og deknsl. kap. 7 sier hvordan beslaget kan gjøres. Det er imidlertid ikke så mye igjen av disse rettighetene når salgsgjenstanden er levert og kjøpesummen betalt, som i eksempelet.

Boet beslaglegger eventuelt rettighetene etter salgsavtalen ved å «tre inn». Ved inntreden blir boet forpliktet på avtalens vilkår; det kan altså ikke bare ta plussiden i avtaleforholdet (deknsl. § 7-4). Hevingsoppgjøret skjer da på vanlig måte, ved at kjøperen leverer salgsgjenstanden tilbake og får kjøpesummen (ikke bare dividende av den) tilbake. Kjøperen har ikke gitt debitor kreditt, og det er ikke urimelig at hun får hele kjøpesummen tilbake.

Noen fordel for boet å tre inn i disse tilfellene er det (vanligvis) ikke. Boet vil nok da velge å ikke tre inn. Da vil hevingsoppgjøret bli slik at kjøperen leverer salgsgjenstanden tilbake mot å få dividende av kjøpesummen. Kravet på tilbakebetaling av kjøpesummen bygger jo på kjøpsavtalen, som er inngått før konkursen (deknsl. § 6-1). Hun har tilbakeholdsrett i salgsgjenstanden til hun får (hele) kjøpesummen tilbake (kjøpsl. § 64(2)), men det hjelper henne lite.

Mangelen skal ha gjort salgsgjenstanden veldig verdiløs før kjøperen vil foretrekke å gjennomføre hevingen i disse tilfellene. Boet har ikke trådt inn og kan ikke kreve hevingen gjennomført; det ville jo være å påberope seg salgsavtalen. (Boet representerer dessuten den misligholdende part.)

Det spiller liten rolle at hevingen her har skjedd før konkursåpning. Kjøperen ville vært i samme situasjon om hevingen hadde skjedd etter konkursåpning. Spørsmålet om heving har skjedd før konkursåpning reiser seg i de tilfellene boet ønsker å tre inn (dekningsl. § 7-3).

1038

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål om «bo mot bo» som jeg ikke finner omtalt i litteraturen.

La oss si at A har avhendt en eiendom til S. Deretter blir først S slått konkurs, og et par dager senere blir A slått konkurs. S hadde ikke tinglyst sitt erverv av eiendommen før konkursen. Både S sitt konkursbo («KreditorS») og A sitt konkursbo («KreditorA») gjør krav på eiendommen. Legg til grunn at ingen av konkursene var tinglyst da tvisten oppstod (men kommenter gjerne om rekkefølge av tinglysning her har betydning!). Hvem vinner?

Utgangspunktet er jo at KreditorS stifter sin rett først, og dermed som et utgangspunkt har best rett. S går konkurs før A, og eiendommen inngår jo i KreditorS sitt beslag selv om S sitt erverv ikke er tinglyst. Spørsmålet blir da om KreditorA ekstingverer KreditorS sin rett.

Det jeg synes er vanskelig å få tak på i en slik situasjon er at det kan virke som et konkursbo står sterkere med tanke på rettsvern enn det en avtaleerhverver gjør. Altså, det virker som KreditorS står sterkere enn S selv ville gjort dersom S ikke hadde gått konkurs. Dersom S ikke hadde gått konkurs, så hadde jo KreditorA ekstingvert S sin rett ettersom denne ikke er tinglyst dagen før A sin konkurs, jf. tgl. § 23. Men når det er snakk om rettsvern for et konkursbeslag blir det kanskje annerledes? I teorien er det fremhevet at i konflikter der et konkursbo inntar posisjonen som S i HASB-skjemaet, så blir ikke konkursboets rett ekstingvert av at en senere avtaleerhverver (B) får tinglyst sitt erverv før konkursen. Konkursen står seg selv uten tinglysning, noen utleder også dette fra tgl. § 23.

Men hva skjer når både S og B er konkursbo, som i saken beskrevet over? Har KreditorS sitt beslag rettsvern mot KreditorA sitt beslag uten tinglysning? KreditorS utleder jo sin rett fra S sitt erverv som i seg selv ikke er notorisk. Jeg er usikker! Har du gode svar?

Svar:

S' konkursbo får ikke større rett enn S – det er ingen ekstinksjonshjemmel, og hovedregelen i dekn. § 2-2 gjelder. As konkursbo kan ekstingvere S' rett etter tingl. § 23, og ta eiendommen tilbake fra S. Det må også S' konkursbo finne seg i.

As konkursbo er en H i forhold til S' konkursbo. Det er derfor helt normalt at det ikke er hjemmel for kreditorekstinksjon. En tenker seg at notoritetshensyn ikke gjør seg gjeldende. Konkursboer driver vel uansett ikke med kreditorsvik.

Tinglysing av konkursen til A er etter tingl. § 23 ingen forutsetning for ekstinksjon. Heller ikke tinglysing av konkursen hos S er tillagt rettsvirkning; boet til S får ikke større rett enn S selv om konkursen er tinglyst.

Dette følger hovedreglene, og det er ikke noen slike rariteter som du skisserer muligheten av. Det som er pussig er et annet faktum: Om S tinglyser i god tro, ekstingverer han ikke retten til As konkursbo etter tingl. § 23 – et digert hull i grunnbokens troverdighet. Dette følger av ordlyden i tingl. § 23. En har tenkt at det er viktigere å beskytte konkursboet enn en godtroende erverver.

Tilleggsspørsmål:

Jeg tror jeg forstår hva du mener, men er fremdeles litt usikker på løsningen.

Jeg er 100% enig i den løsningen du beskriver dersom S går konkurs etter at A har gått konkurs. Da kan ikke S sitt konkursbo «ekstingveres tilbake» fra A sitt konkursbo.

Det som gjorde meg usikker på den løsningen du skisserer i det tilfellet jeg beskrev er at når S går konkurs *før* A har gått konkurs, så virker det rart å tenke at A sitt konkursbo blir en H i relasjon til S sitt konkursbo. S tar jo beslag i eiendommen før A sitt konkursbo i det hele tatt eksisterer! Det var i hvert fall for meg ikke intuitivt at A sitt konkursbo da blir å anse som en hjemmelsmann til S sitt konkursbo. Og det virket for meg ganske klart at S sitt konkursbo kan ta beslag i eiendommen på tidspunktet for konkursåpningen, ettersom eiendommen jo vitterlig tilhører S selv om den ikke er tinglyst, jf. dekningsloven § 2-2. De trenger jo ingen ekstinksjonshjemmel for dette. A har ikke gått konkurs ennå, så boet har ikke ekstingvert S sin rett på tidspunktet for konkursboets beslag.

Svar:

Hvis problemet er HASB, kan en jo gå direkte på lovteksten. Det er jo den som gjelder. Uansett om S går konkurs før A har S ikke tinglyst senest dagen før konkursåpning hos A, slik tingl § 23 krever.

Det kan være greier å først ta utgangspunkt i situasjonen til A og S og deretter se om det er grunnlag for at konkursene deres skal få større rett enn det de har. (Det er det bare konkursboet til A som har i eksempelet.) Trekker en inn konkursboene som selvstendige aktører i en situasjon som dette, blir det lett uorden. Et problem er, som du sier, at verken S eller konkursboet til S har utledet en rett fra As konkursbo. Derfor var det nok forvirrende av meg å si at As konkursbo er en H i forhold til S' konkursbo. Poenget var bare å få frem at S' konkursbo ikke har ekstinksjonshjemmel.

Tilleggsspørsmål 2:

Jeg ser nå hvordan du tenker, og tror jeg er enig.

Det eneste problemet man kanskje kunne reise for denne betraktningen er at tgl. § 23 jo bare gjelder for rett «stiftet ved avtale». S sin rett er jo stiftet ved avtale, men sånn jeg tenker på situasjonen så er jo ikke *den retten S sitt konkursbo har i eiendommen* stiftet ved avtale, den er jo stiftet ved beslag! Tanken min har derfor vært at tgl. § 23 ikke gir A sitt konkursbo ekstinksjonshjemmel ovenfor S sitt konkursbo, selv om de har ekstinksjonshjemmel ovenfor S. Men jeg regner med at løsningen her er at ettersom konkursboet utleder sin rett fra S, og S i sin tur har stiftet rett ved avtale, så blir også konkursboet sin rett en rett som er «stiftet ved avtale» i siste instans?

Det er kanskje det at jeg tenker for mye på konkursboene som separate aktører her, som du sier, som gjør meg forvirret.

Men jeg synes generelt det er litt vanskelig dette her når det blir flere «S-er» i skjemaet som avleder rett suksessivt fra hverandre før B trer inn på scenen.

Her er et annet spørsmål helt i samme gate: Hva skjer dersom S ikke går konkurs, men istedenfor kommer Snr.2 og kjøper eiendommen fra Snr.1 *før A går konkurs*, og Snr.2 tinglyser sitt erverv mer enn en dag før konkursåpning hos A (Snr.1 tinglyste aldri sitt erverv)?

Taper Snr.2 også her fordi Snr.1 sin rett blir ekstingvert av konkursboet, og Snr.2 ikke får bedre rett en Snr.1? Eller vinner Snr.2 fordi hennes erverv isolert sett er tinglyst senest dagen før konkurs?

Jeg har alltid tenkt at Snr.2 her har rettsvern. Hennes rett er utledet ved avtale fra Snr.1, og hun har tinglyst sitt erverv tidlig nok til at det står seg i konkursen, jf. Tgl. § 23. Selv om Snr.1 sin rett ville blitt ekstingvert av konkursboet, så «smitter ikke dette over» på Snr.2. Det er i hvert fall slik jeg tenker.

Men etter det du har sagt om konkursene blir jeg liksom litt usikker på dette også...

Svar:

Jeg tror du har rett i det du sier om «stiftet ved avtale». Men er det ikke enklere å si å bygge på at boet ikke får større rett enn debitor?

Når det gjelder det andre eksempelet ditt, ville jeg bygd på at S2s rett ekstingveres fordi hen ikke har tinglyst senest dagen før konkursåpning. Dette er jo et slik tilfelle som Rt-2008-586 Fagutleie handler om, der eieren ikke hadde grunnbokshjemmel. Hadde det ikke vært for at tingl. § 23 fikk anvendelse, ville vel tingl. § 27 først til at S2 fikk bedre rett enn S1.

1039

Spørsmål:

1. mars avhender A et enkelt pengekrav til S1. S1 notifierer ikke debitor cessus om transporten, men hun avhender kravet videre til S2 neste dag. S2 på sin side notifierer debitor cessus med en gang, altså 2. mars. Det går et par dager, og A avhender pengekravet sitt for andre gang, denne gangen til B. Dette skjer altså 4. mars (etter at S2 både har stiftet sin rett i kravet og notifisert debitor cessus). B notifierer debitor cessus umiddelbart etter sitt kjøp – altså 4. mars – men får da beskjed om at S2 har tatt kontakt tidligere. Det oppstår tvist. Hvem vinner, S2 eller B? S1, S2, og B er i god tro hele veien.

Opprinnelig tenkte jeg at det er gbl. § 29 (2) som regulerer konflikten mellom B og S2. Tankegangen er den at konflikten skyldes at A har avhendt kravet sitt to ganger, altså en dobbeltsuksessjonskonflikt, og dette blir ikke annerledes av at S2 står i et indirekte forhold til A ved å erverve sin rett via S1. Med andre ord, det at B og S2 begge pretenderer å ha en rett til kravet skyldes jo at A har avhendt kravet to ganger. Videre tenkte jeg at selv om B ville vunnet over S1, hvis det var S1 som fremdeles satt med kravet, så har jeg alltid tenkt at dette blir annerledes for S2 når S2 stifter sin rett før B og har sikret seg vern ved å notifisere debitor cessus først. I en slik situasjon har jeg tenkt at vi på en måte kan se helt bort fra forholdene rundt S1, og at vi kan vurdere S2 sitt vern mot senere B-er som utleder sin rett fra A for seg opp mot regelen i § 29 (2).

Noen av de tingene du har sagt tidligere får meg imidlertid til å tenke at du ville sett på dette som at S2 står i en hjemmelskonflikt med B, og at hovedregelen i gbl. § 25 derfor kommer til anvendelse. Tenker man slik vil man kanskje måtte si at B vinner etter den betraktning at B kan ekstingvere S1 sin rett (etter reglene i § 29 (2); B notifiserte debitor cessus før S1, som jo aldri notifiserte) og dermed står ikke S2 bedre enn S1. Med andre ord, S2 kan ikke alene skaffe seg vern mot A sine urettmessige disposisjoner en gang i framtiden ved selv å notifisere debitor cessus, hun er helt avhengig av at den personen som hun direkte utleder sin rett fra – nemlig S1 – opprinnelig skaffet seg vern mot A sine urettmessige disposisjoner (jeg må innrømme at en slik løsning virker merkelig for meg).

Svar:

Dette gjelder avhendelse av et enkelt pengekrav fra A. Jeg er ikke mye i tvil om at når første erverver S1 har overdratt videre til S2, gir en notifikasjon til debitor cessus rettsvern overfor en ny erverver B som A selger til, enten notifikasjonen til debitor cessus kommer fra S1 eller S2. Dette passer dårlig med ordlyden i gjeldsbrevloven § 29, som krever at enten A eller S1 skal notifisere debitor cessus, og prinsippet er det samme i pantel. § 4-5. Men alle hensyn som skal ivaretas er ivaretatt også ved notifikasjon fra S2. Notifikasjonen fra S2 har den virkningen at verken A eller S1 lenger er legitimert som kreditor overfor debitor cessus (gjeldsbrevl. § 27), og det ville da være rart om debitor cessus i rettsvernssammenheng kunne ignorere meldingen fra S2. De beste grunner taler for å tolke lovteksten litt fritt her.

Selv om gjeldsbrevl. § 25 anvendes, vil § 29 være et slikt unntak som § 25 uttrykkelig gjør unntak for. S2 kan derfor få større rett enn S1 i den forstand at S2 har rettsvern selv om S1 ikke hadde det.

Legg merke til at selv om vi gjerne forbinder § 25 med HB-konflikter og § 29 med SB-konflikter, er det ikke et vurderingstema etter lovteksten om vi vil karakterisere konflikttypen. SB-konflikter er for øvrig en undergruppe av HB-konflikter. I begge tilfeller selger A noe hen ikke har rett til å selge. Forskjellen er at i SB-konflikter har A eid tingen en gang, mens dette ikke er et krav i HB-konflikter. En SB-konflikt kan derfor alltid oppfattes også som en HB-konflikt.

1040

Spørsmål:

Går 3213 nå og sliter litt med grunnbokens troverdighet. Særlig når det gjelder de faktiske forholdene ved eiendommen. Vet at grunnboken ikke har noen positiv troverdighet for eiendommens grense, og at man derfor ikke kan ekstingvere eiendomsgrenser gjennom § 27.

Det som forvirrer meg er hvorvidt man kan ekstingveres eiendomsgrensen etter tgl. § 20. I mitt hode er det ulogisk at noe ikke har positiv troverdighet, men kan ha negativ troverdighet. Dvs. at det er ulogisk for meg at man ikke skal kunne stole på de grensene som fremgår, men at man kan stole på at de er så store man forventer om ikke annet er tinglyst?? Fikk imidlertid inntrykk av at dette var feil oppfatning og at man *kan* ekstingveres grenser etter tgl. § 20, særlig Knut Sandes videogjennomganger av oppgavene ga denne oppfatningen. På kurs i dag sa imidlertid Haaskjold at man aldri kan ekstingvere grenser etter tinglysingsloven, og at det ev. må skje etter ulovfestet ekstinksjon. Så nå er jeg ekstremt forvirret og hadde satt veldig pris på en oppklaring:)

Svar:

Jeg har skrevet litt om dette i første del av artikkelen «Grunnbokens grenser» i [festskriftet til Ernst Nordtveit](#). Kortversjonen er:

- 1) Grenser angir omfanget av en rettighet, og det er derfor ikke treffende å si at de bare dreier seg om faktiske forhold og derfor ikke kan ekstingveres ved tinglysing i god tro.
- 2) Om jeg tinglyser et dokument på eiendom A som sier at grensene for eiendom A omfatter også noe av eiendom B, gir dette ikke grunnlag for å ekstingvere noe av eiendom B allerede av den grunn at dokumentet ikke er tinglyst på eiendom B. At tinglysing på annen eiendom enn den man vil erverve en rettighet på ikke «gjelder», fremgår bl.a. forutsetningsvis av Rt-1992-352 Sigdal. Her hadde jo hytteeierne tinglyst, men på naboeiendommen, og det ga ikke grunnlag for ekstinksjon.
- 3) Internt på en eiendom kan det vel tenkes at angitte grenser, f.eks. for to beiteretter, kan ha betydning for rettighetenes utstrekning, om de er motstridende og for om den ene ekstingverer deler av den andre etter tingl. § 20.

1041

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål om beslagsrett i hjemmelsmannskonflikter. Hvis jeg kommer til at dekl. § 2-2 ikke gjelder fordi formuesgodet ikke "tilhører" A. Kan man da vurdere hvorvidt A har

ekstingvert H sin rett. For så å komme til at A har gjort dette og så deretter kan kreditor B ta beslag fordi formuesgodet etter ekstinksjon tilhører A?

Svar:

Ja. Dekningsloven § 2-2 tar uttrykkelig forbehold for tilfeller der «annet er fastsatt ved lov eller annen gyldig bestemmelse», og ekstinksjonsreglene er nettopp et slikt tilfelle. En kan også se det slik at A eier det hen har ekstingvert, slik at det allerede av den grunn kan beslaglegges av tvangskreditorene hans.

Det er slett ikke alltid nødvendig å vurdere eiendomsrett først og deretter ekstinksjon. Dersom debitor A har solgt en løsøreignestand til S uten at S har fått rettsvern mot As tvangskreditor B, kan en bare konstatere at rettsvernreglene (reglene om kreditorekstinksjon) fører til at boet kan beslaglegge gjenstanden. En trenger ikke først å drøfte om eiendomsretten hadde gått over på S. Det er jo for å slippe slike vidløftige diskusjoner vi har rettsvernreglene. Men om S har fått rettsvern, må en drøfte særskilt om også eiendomsretten har gått over på S (HR-2018-1265-A Deutsche Bank).

Tilleggsspørsmål:

Det første avsnittet du nevner er ved hjemmelsmannskonflikter og det andre avsnittet er ved dobbeltsuksesjon? For ved dobbeltsuksesjon slik som du nevner i andre avsnittet så må man vel først vurdere dekl. § 2-2 deretter (m/ henvisning til forarbeidene) vurdere rettsvernsakten "overlevering" (ulovfestet). Da vurderer jeg ikke godtroervervl. § 1. Hvis S har fått rettsvern, så vinner vel den rett (med mindre unntak gjør seg gjeldende). Hvorfor må en deretter drøfte om eiendomsretten har gått over på S. Er det i de tilfellene hvor det er usikkert hvorvidt overgangen A - S er gyldig?

Svar:

Det stemmer at det første (avsnittet og min oppfatning av spørsmålet ditt) gjelder en H og ting på vei inn i debtors formuessfære. Men det er ikke en konflikt i den forstand at noen kan ekstingvere. En tvangskreditor B ekstingverer jo ikke ting på vei inn i debtors formuessfære, fordi vi ikke har ekstinksjonshjemler for slike tilfeller. Spørsmålet er altså omfanget av beslagsretten til tvangskreditor B. Mitt poeng var at beslagsretten til tvangskreditor B omfatter både det A har ekstingvert og det hen har ervervet på annen måte.

Det stemmer også at mitt andre avsnitt handler om dobbeltsuksesjon. Jeg fastholder at det er meningsløst å først vurdere eiendomsretten til A og beslagsretten på grunnlag av denne dersom spørsmålet om tvangskreditor Bs rett til formuesgjenstanden enkelt kan løses ved hjelp av reglene om kreditorekstinksjon. Jeg ser du ikke er enig, men jeg kan ikke kommentere det nærmere så lenge du ikke forklarer hvorfor. Godtroloven § 1 har uansett ikke noe i denne sammenhengen å gjøre; tvangskreditor B (som ikke er en kjøper) kan jo ikke påberope seg den (men derimot de ulovfestede reglene om kreditorekstinksjon av løsøre).

Du har oppfattet meg riktig når du har forstått at selv om S har fått rettsvern, så kan det hende eiendomsretten ikke har gått over til hen. Dette kan, som du antyder, skyldes at avtalen mellom S og B ikke er gyldig; Deutsche Bank-saken er kanskje et slikt tilfelle. Men en kan også tenke seg

andre tilfeller. Ligger en løsøreobjekt klar til afhenting hos selgeren A har kjøperen S rettsvern etter interesselæren, men er tingen ikke individualisert (kjøperen har f.eks. rett til en av fem like biler etter selgerens valg) har eiendomsretten ikke gått over og As tvangskreditor B kan beslaglegge uansett rettsvern.

1042

Spørsmål:

I Falkanger sin bok (s. 681) står det følgende: "Kan B sies å være i god tro dersom han ikke har undersøkt grunnboken (eller tilsvarende informasjonskilder?) Hadde undersøkelsen vært resultatløs - dvs. at den ikke ville ha bragt B i ond tro - er det neppe avgjørende at den ikke ble foretatt (...) Det kan i og for seg ikke utelukkes at B likevel blir ansett som værende i aktsom god tro. Men er A i det hele tatt ikke oppført som hjemmelshaver, foreligger ikke ett av grunnvilkårene for ekstinksjon".

Hvis vi tenker oss at A ikke har grunnbokshjemmel - og B heller ikke har sjekket dette, tenker du fortsatt at B kan være i aktsom god tro? Falkanger skriver jo at det ikke kan utelukkes, men jeg er liksom ikke helt enig der (er det lov å være uenig med Falkanger?) Fordi i vårt tilfelle hadde jo det bragt B i ond tro siden A ikke har grunnbokshjemmel, og de aller fleste vil jo undersøke grunnboken før de kjøper en eiendom. På den annen side så tenker jeg at det kanskje er litt strengt hvis A fremstår på en slik måte at B ikke har noen grunn til å tvile på om han er hjemmelshaver?

Så på en praktikumsoppgave kan man konkludere på følgende måter:

1. A har ikke grunnbokshjemmel. B er ikke i aktsom god tro (ingen ekstinksjon på ulovfestet grunnlag siden kravet om aktsom god tro gjelder absolutt).
2. A har ikke grunnbokshjemmel. B er i aktsom god tro (kan ekstingvere på ulovfestet grunnlag).

Hva tenker du?

Svar:

Det går absolutt an å være uenig med Falkanger og andre autoriteter. Det er det som er å studere!

Her må en skille mellom situasjonene. Jeg tenker meg at B har fått tinglyst et skjøte på eiendommen X uten å ha sjekket i grunnboken før salget. Så oppdager hen at det er en S som har kjøpt eiendommen tidligere eller har en begrenset rettighet uten at dette er tinglyst. Kan da B ekstingvere X' rett?

1 Ekstinksjon etter tinglysingsloven

Jeg er enig med Falkanger & Falkanger at tinglysingslovens ekstinksjonsregler kan påberopes uansett om man har sjekket grunnboken på forhånd. Utgangspunktet blir da at B ikke trenger å respektere rettighetene til S, fordi de ikke er tinglyst, tingl. § 20.

En kan tenke seg at B ville ha oppdaget rettighetene til S ved å lese dokumenter tinglyst i forbindelse med andre rettsstiftelser, f.eks. fordi det er en referanse til S' rettigheter der. Men som F&F skriver, er det ikke nødvendig å lese slike dokumenter for å være i god tro.

Det er en del tilfeller B ikke kan ekstingvere fordi grunnboken ikke gir legitimasjon. Dette gjelder f.eks. hevd og hus på fremmed grunn. I slike tilfeller kan selv Bs gode tro ikke begrunne ekstinksjon etter tinglysingsloven, og det er allerede av den grunn uten betydning om B har undersøkt i grunnboken.

F&F nevner spesielt situasjonen der B kjøper fra en A som ikke har grunnbokshjemmel overhodet. Her er nok poenget at B ikke får tinglyst uten samtykke av den som har grunnbokshjemmel, tingly § 13. Og har B ikke tinglyst, kan hen ikke ekstingvere etter tinglysingsloven overhodet.

Temaet for godtrovurderingen er her om B aktsomt kunne gå ut fra at det ikke er en konkurrerende erverver S. Det kan etter omstendighetene være forhold som får alarmklokkene til å ringe hos B. I slike tilfeller må B foreta nærmere undersøkelser for å kunne sies å være i aktsom god tro. Slike undersøkelser kan etter omstendighetene omfatte undersøkelser i grunnboken.

2 Ulovfestet ekstinksjon

Ved ulovfestet ekstinksjon (om man fortsatt kan tenke seg det i norsk rett) er temaet for godtrovurderingen litt annerledes enn ved ekstinksjon etter tinglysingsloven:

«Avgjørelsen av om det her er grunnlag for ulovfestet godtroerverv, må dels bero på om avhenderen, Norske Fritidshus A/S, hadde et slikt ytre preg av å være rette vedkommende at firmaet kunne anses legitimert til å råde rettslig over hytta, dels på om erververen, Almarine, har vært i aktsom god tro. Når det ikke kan bygges på lovfestede legitimasjonsvilkår, vil imidlertid disse spørsmålene i noen grad flyte over i hverandre. For begge spørsmål vil det være vesentlig om Norske Fritidshus A/S inntok en slik ytre posisjon at Almarine uten ytterligere undersøkelser kunne bygge på at firmaet var rette vedkommende» (Rt-1986-1210 Norge Fjellhus s. 1217).

Heller ikke her kan det være grunnlag for en regel om at man må ha foretatt undersøkelser i grunnboken. I Norske Fjellhus kunne nok undersøkelser i grunnboka ha fått alarmklokkene til å ringe, uten at det synes å være avgjørende. Men får man ikke tinglyst et erverv, kan man neppe sies å være i god tro. (Selv om man får tinglyst ervervet, kan det hende at tinglysingen er irrelevant fordi det er tinglyst på gal eiendom (Rt-1992-352 Sigdal).)

1043

Spørsmål:

Trenger vi å kunne noe om omsetningsgjeldsbrev som verdipapirer og lignende? Læringskravene sier bare fordringer, men det står om omsetningsgjeldsbrev i de sidene vi må lese. Jeg vil tro at det er enkle pengekrav vi kanskje bør fokusere mest på?

Svar:

Også negotiable fordringer/omsetningsgjeldsbrev/verdipapirer er fordringer. Det kreves **god forståelse** av vern mot godtroervert av rettigheter til fordringer og av hvordan beslagsretten til tvangskreditorer avgrenses overfor personer som utleder rettigheter fra skyldneren. Dessuten kreves det **ferdighet** til å identifisere rettighetskonflikter i formuesgodene fast eiendom, løsøre og fordringer/verdipapirer og drøfte hvordan konfliktene kan løses. Omsetningsgjeldsbrev er noe tonet ned i forhold til tidligere, og f.eks. gjeldsbrevloven §§ 15 og 17 om ekstinksjon av debtors innsigelser står ikke lenger sentralt. Gjeldsbrevloven §§ 14, 19 og 21 samt kreditorekstinksjon av rettigheter til negotiable fordringer er imidlertid fortsatt pensum, og det kreves god forståelse.

1044

Spørsmål:

(1)

Vi brukte mye tid på kurset til å snakke om teorioppgaven (oppgave 31 i kursmaterialet 2023V) som omhandlet tilfeller hvor boet ikke trenger å respektere et «salg» til en tredjeperson. Jeg disponerte min redegjørelse slik at jeg startet med proforma, nettopp fordi man da kan si at formuesgodet fremdeles «tilhører» debitor jf. dekl. § 2-2. Jeg merket meg likevel at det var noen utgangspunkter jeg ikke hadde fått helt på plass.

Jeg oppfattet jeg deg sånn at utgangspunktet er at en boet ikke kan påberope seg ugyldighet i form av tvang (altså de «klassiske ugyldighetsgrunnene»). Dette forstår jeg i så fall som et utslag av utgangspunktet om at avtaler kun er bindende mellom partene og at tredjemann verken kan påberope seg innholdet i dem eller kreve å få dem kjent ugyldig. Proforma sa du imidlertid at sto i en særstilling.

Spørsmålet mitt er: Hvorfor står det i en særstilling?

Følger dette av Deutsche Bank avsnitt 70 og det at avtl. § 34 som såkalt «ugyldighetsgrunn» også er en bestemmelse som nettopp angår tredjemann direkte, og som det gjerne er tredjemann som påberoper seg? Dette i motsetning til øvrige ugyldighetsregler.

(2)

Noe forbundet med det jeg skriver i punkt (1), så lurer jeg på betydningen av spørsmål 1 i dommen. Jeg forstår det sånn at det gjøres unntak fra utgangspunktet om at bare partene kan påberope seg en ugyldig avtale for en utleggstaker/enkeltfølgende kreditor som påberoper seg at utdelinger fra et aksjeselskap er ulovlig. Jeg sliter med å fange opp **begrunnelsen** for dette i dommen (som sagt har det sikkert også noe med at jeg bør lese den et par ganger til).

Er begrunnelsen for unntaket den at formuesgodet enda kan sies å «tilhøre» debitor når disposisjonen er ugyldig som følge av ulovlig utdeling, jf. dekl. § 2-2 og tvfbl. § 7-1? Gjelder ikke dette i så fall for alle disposisjoner som er ugyldige, uansett ugyldighetsgrunn, samtidig som det både bør gjelde for enkeltstående kreditor og konkursbo når begge omfattes av § 2-2? I tillegg vil det jo kanskje være litt uheldig om formuesgoder kan unndras fra kreditorene av konkursdebitor bare fordi de er ugyldige og dermed ikke kan «påberopes» av andre enn konkursdebitors medkontrahent.

Tanken min er vel at jeg ikke helt forstår hvorfor proformaavtaler står i noen særstilling, ref. punkt (1) og dommens spørsmål 2, slik vi snakket om på kurs, når det virker som Høyesterett gjør et slags «generelt unntak» for tvangskreditorer (i hvert fall utleggstakere) i dommens spørsmål 1.

(3)

På kurset snakket vi en del frem og tilbake om hensynene som talte for og mot de ulike løsningene etter dekningsloven § 7-6 tredje ledd i forbindelse med oppgaven Fastrenteavtalen (oppgave 29 i kursmaterialet 2023V), men jeg vet ikke helt om jeg fanget opp hovedbegrunnelsen før vi konkluderte. Mitt **spørsmål** er:

Hva var egentlig begrunnelsen/hovedhensynet for at dekningsloven § 7-6 tredje ledd må sies å gi pantesikrede medkontrahenter en særrett i konkursboet for «hele det avtalte beløp» med konkursdebitor?

Her er min tankegang:

For å være ærlig så hadde jeg ikke sett problemstillingen vedrørende om det burde være det «underliggende skyldforholdet» mellom boet og medkontrahenten det kunne kreves sikkerhet for, eller den opprinnelige summen i avtaleforholdet mellom debitor og medkontrahent. Jeg tenkte ganske fort at det måtte være forholdet mellom debitor og medkontrahenten, av den grunn at panteinstituttet er «tillatt» fordi det er kredittskapende, og for å være det må det være adgang til å gi en særrett til kreditorer som står seg mot boet. Ellers vil de jo ikke gi kreditt.

Selv om boet er gitt en adgang til å gå fra avtaler og medkontrahenten må «finne seg i det» etter § 7-6 første ledd, så tolket jeg tredje ledd som et unntak hvor medkontrahenten likevel kan sikre seg på vanlig måte (nemlig med en separatistrett) og dermed «ikke finne seg i» oppsigelse.

Hvis boet derimot bare kunne tre inn i avtaler, si dem opp med en gang slik at det kvitter seg med sin forpliktelse, og dermed redusere pantekravet til «det underliggende skyldforholdet» (som da blir ikke-eksisterende etter oppsigelsestiden løper ut), så blir jo en panterett veldig usikker og de bærende hensyn bak instituttet (kredittskapning) svikter kanskje litt?

Svar:

1)

Boet overtar generelt debtors rettigheter, og derunder også debtors rettigheter til å gjøre ugyldighet gjeldende mot en salgsavtale debitor har inngått med en kjøper før konkursåpning. Men er salgsavtalen ugyldig, er det strengt tatt ikke noe salg, og en er utenfor oppgaven («en person har solgt ...»). Det kan likevel være fornuftig å nevne poengene i de to foregående setningene mine for klarhets skyld og for å vise oversikt.

Ugyldighetsinnsigelser om pro forma står likevel i en særstilling. Selv om det samme gjelder for denne gruppen ugyldighetsinnsigelser som de øvrige, bør de drøftes grundigere. Dels har dette sammenheng med at oppgaven nevner Deutsche Bank-dommen, og dels har det sammenheng med at ugyldighetsinnsigelsen objektivt pro forma godt kan sies å være et substitutt for omstøtelse ved utlegg, siden omstøtelsesreglene i dekn. kap. 5 ikke gjelder ved utlegg. Proforma står altså i en særstilling fordi oppgaven spør etter slike drøftelser og fordi det er særskilt relevant.

2)

Jeg leser deg slik at når du referer til spørsmål 1 i Deutsche Bank, så referer du til det første hovedspørsmålet i oversikten i dommens avsnitt 40. Si endelig fra om jeg tar feil her.

Spørsmålet her er om tvangskreditoren Deutsche Bank kan påberope seg de selskapsrettslige reglene på Turks- og Caicosøyene. Kan banken det, kan den kreve tilbakeføring av aksjene til debitorselskapet i den grad det er mulig etter de selskapsrettslige reglene på Turks- og Caicosøyene. Og kommer aksjene tilbake til debitorselskapet, kan banken formodentlig ta beslag i dem.

Hadde tvangskreditoren her vært et konkursbo (som i oppgaven vi diskuterte på kurs) er det lite tvilsomt at tvangskreditoren kunne påberopt seg de selskapsrettslige reglene på Turks- og Caicosøyene. Men her er tvangskreditoren (banken) en utleggstaker. Utleggstakeren overtar ikke styringen av debtors økonomi, og kan derfor kanskje heller ikke gjøre gjeldende at de selskapsrettslige reglene på Turks- og Caicosøyene var brutt. Derfor kan kanskje ikke utleggstakeren påberope seg brudd på disse reglene.

Høyesterett tar ikke stilling til denne problemstillingen hva angår *begrensinger* i adgangen til å dele ut det omtvistede formuesgodet til en aksjonær etter de selskapsrettslige reglene på Turks- og Caicosøyene (avsnitt 44). Men HR peker på at utleggstakeren uansett må kunne påberope seg at det overhodet *ikke var fattet noe vedtak om overføring av formuesgodet* (samme avsnitt). Om vedtak er fattet, bygger også i noen grad på selskapsrettslige regler. Men her er det ikke spørsmålet om vern av selskapet mot ulovlige overføringer, men om hvem som har eiendomsretten til formuesgodet (aksjene). At også en utleggstaker kan påberope seg et debitorselskapet har eiendomsrett til aksjene, følger vel av dekningsl. § 2-2. Høyesterett bemerker her at iallfall i det siste spørsmålet spilte det ingen rolle at eierskapet til formuesgodet ble registrert på erververen (aksjonæren). Dette er godt i tråd med Bygland-dommen; hvem rettighetsregistre utpeker som eier, er uten betydning ved kreditorbeslag.

3)

Du har forstått dette riktig.

1045

Spørsmål:

Jeg har sett litt nærmere på Hopsdal og Gangenes-dommene og begynt å gruble litt over rekkevidden av disse. Jeg har forstått det sånn at den ene «egentlig» gjelder en «SB-konflikt» hvor hustruen opparbeider seg medeiendomsrett gradvis, mens den andre er en «HB-konflikt» hvor begge ektefellene har eiendomsretten til eiendommen fra start og det ikke egentlig er snakk om noe «husmorsameie», jf. el. § 31 (selv om Høyesterett ikke sier dette uttrykkelig). I begge tilfeller sier Høyesterett at omsetningsserverver B kan ekstingvere «husmor» H/S, jf. hhv. tgl. §§ 20 og 21 og tgl. § 27.

Argumentet ditt på forelesning (og på spørsmålssiden din som jeg har lett litt i) var at husmorsameie nå er en «lovbestemt rettighet» etter vedtakelsen av el. § 31 tredje ledd, jf. tgl. § 21 annet ledd, slik at man ikke som ektefelle skal behøve å tinglyse slik gradvis opparbeidet medeiendomsrett gjennom å muliggjøre den andres inntekt. Slik jeg forstår kritikken mot dommen ville det som supplerende argument for å bruke § 21 annet ledd her, være en dårlig løsning om man som ektefelle må «oppgradere» grunnboka ved å tinglyse en stadig voksende ideell andel i eiendommen, da det blant annet knytter seg en del bevismessige problemer til

dette. Så langt er jeg i så fall enig og forstår argumentasjonen. Du sier videre at det ikke nødvendigvis er så viktig å skille mellom HB- og SB-konflikter i slike tilfeller (sameie mellom ektefeller). *Det som skurrer litt for meg da*, er at jeg ikke helt ser hvordan "HB-konflikten" i Rt. 1991 s. 352 (Hopsdal) omhandler et slikt husmorsameie. Er ikke poenget med el. § 31 at man nettopp *opparbeider seg slik eiendomsrett gradvis og avleder den fra den andre ektefellen*, slik som i Rt. 1996 s. 1918 (Gangenes)? Eller tenker du at man kan argumentere for at også tilfeller hvor eiendomsretten er ervervet av begge med en gang, men bare den ene har grunnbokshjemmel, også er «husmorsameie» og dermed omfattet av el. § 31 tredje ledd? I så fall hvorfor? I et tilfelle hvor begge ektefeller eier eiendommen fra starten av, så ser jeg i hvert fall ikke helt at kritikken om å «oppdatere grunnboka» gjør seg gjeldende, så er begrunnelsen da bare at man tenker at § 31 tredje ledd også omfatter opprinnelig sameie mellom ektefeller?

Oppsummert om min forståelse: Hvis vi på eksamen blir stilt overfor en problemstilling hvor to *ektefeller* eier noe sammen (antar at det opplyses om det i oppgaveteksten) og den ene har grunnbokshjemmelen alene, så er det altså *ikke* grunnlag for ekstinksjon - til tross for disse dommene. Begrunnelsen er da at de ble avsagt før el. § 31 tredje ledd ble vedtatt slik at bestemmelsen ikke regulerte forholdene i sakene, og husmorsameie er en slik «lovbestemt rettighet» etter tgl. § 21 annet ledd.

Svar:

Jeg tror du har forstått Deutsche Bank riktig. Tvangskreditor kan både påberope seg dekl. § 2-2 og si at formuesgodet aldri var overført fra debitorselskapet og derfor kan beslaglegges og dessuten – om ugyldighetsgrunnen tillater det – påberope seg kkl. § 100 og gjøre ugyldigheten gjeldende og kreve tilbakeføring til debitorselskapet slik at formuesgodet kan beslaglegges der. Det er denne tosidigheten som kommer frem f.eks. i dommens avsnitt 44 og 58.

Når det gjelder spørsmålet om husmorsameie, synes Høyesterett verken i Hopsdal eller Gangenes å være veldig opptatt av sontringen mellom HB-konflikter og SB-konflikter. De fulgte vel partenes opplegg. Du slutter deg vel til HRs analyse fra hvilke lovbestemmelser som er brukt. Ser man nærmere på faktum slik det fremkommer i underrettene, ser man imidlertid at f.eks. i Hopsdal dreide det seg som en SB-konflikt når det gjaldt tomten, men en HB-konflikt når det gjaldt huset.

Jeg er imidlertid enig med deg at selv om man skulle være enig med meg at husmorsameie skulle være en lovbestemt rettighet som har vern uten tinglysing, kan det hevdes at det er grenser for hvor langt bestemmelsen i ekteskapsloven § 31 tredje ledd rekker. Gjelder den bare når det er arbeid i hjemmet som har gitt medeiendomsrett, slik at en ektefelle som har bidratt på annen måte blir dårligere stilt? Gjelder den bare i forbindelse med skifte, eller dreier det seg om et virkelig sameie (forarbeidene synes å forutsette det siste). Her er det mange uløste spørsmål. Det var to lovkomiteer som var inne på dette omtrent samtidig for tre tiår siden, og begge synes å ha forutsatt at den andre skulle ordne opp dette. Selv synes jeg vi nå må ha rimelig konsekvente regler, basert på det rettspolitiske synspunktet Stortinget har knesatt i ekteskapsloven § 31 tredje ledd (og kanskje tvangsfullbyrdsesl. § 7-13 tredje ledd). Det vil si at ektefellens rett må ha vern uten tinglysing. Grensen går iallfall når ektefellene formaliserer eiendomsforholdene - da må de også tinglyse (Rt-2010-46 First Securities).

Synspunktet mitt medfører nok, som du sier, ekstinksjon i mange tilfeller. Men legg merke til at ekteskapsloven var vedtatt før Gangenes, selv om den neppe fikk anvendelse på det eldre rettsforholdet og poenget med § 31 uansett ikke synes å ha blitt anført.

Spørsmål:

1. Tgl. § 22 nr. 3. Her sies det at tgl. §§ 20 og 21 ikke får anvendelse på "stiftelse eller overdragelse av bruksrett når bruken er tiltrådt og retten er stiftet for høist 3 måneder eller kan opsies med høist tre måneders varsel eller til vanlig flyttetid med sedvanemessig varsel". Det jeg ikke forstår her er hvordan man skal forstå "høist 3 måneder". Vil det si at tinglysningskravet ikke gjelder i tre måneder, eller vil det si at den avtalte bruksretten må ha en minimumsfrist på 3 måneder? Leser man "og retten er stiftet for høist tre måneder" får man inntrykk av at sistnevnte er riktig. Det sies ingenting om dette i for eks konkursboken til Andenæs, der sies det bare at "vernet" varer i tre måneder. Lurte litt på om du kunne bidra med litt avklaring her
2. Det er så vidt jeg har skjønnet det ingen uttrykkelig regulering av frempantsettelse. Men jeg sliter litt med å skjønne konseptet rundt frempantsettelse. Slik pantsettelse kan ved mitt første øyekast ha liten praktisk virkning - det vil i realiteten være tale om en overdragelse av panteretten, vil det ikke være det?

La oss tenke oss følgende eksempel: Jeg (A) pantsetter min bil hos DNB (B). La oss teoretisk si at DNB har behov for finansiering og pantsetter denne panteretten til S-banken (S). Vi forutsetter videre at B og S ikke har noe avtale om tilbakebetaling, og at pantelånet kan kreves innfridd når som helst -banken kan vel ikke kreve dekning i bilen når som helst? Det vil jo i realiteten innebære at de realiserer pantet, men A har jo ingenting med B og S å gjøre i dette tilfellet. Dersom A og B har avtalt en forfallsdato om 5 år, må vel S respektere dette?

Svar:

- 1) Tankegangen når det gjelder tingly. § 22 nr. 3 er at en skal slippe å tinglyse bruksrettigheter som ikke er (lang)varige. Dette er en fordel for partene og for totalbelastningen av systemet, og siden bruken må ære tiltrådt gir det et visst vern for en tredjeperson som f.eks. kjøper eiendommen. En vanlig tolking er at selv om det er avtalt en varig bruksrett, får en slik bruksrett samme vern som en oppsigelig. Det ville være rart om en sterkere (varig) rett fikk dårligere vern enn en svakere (oppsigelig).

Det er litt uklart hva som regnes som bruksretter etter bestemmelsen. Jeg går ikke inn på dette.

Rent praktisk ville jeg som kjøper av en eiendom nok uansett heller vente i tre måneder enn å sette i gang utkastelse hadde bruksrettshaveren ikke hatt denne bestemmelsen til å beskytte seg. En utkastelse koster tid, penger og uleilighet.

Vernet av bruksrettshaveren etter § 22 nr. 3 er ikke en ekstinksjonsbestemmelse, og god tro kreves ikke hos noen av partene. Det er simpelthen slik at grunnboka ikke gir legitimasjon for at slike kortvarige bruksforhold (ikke) eksisterer, og da kan lovens ekstinksjonsregler ikke brukes. Dette likner på at grunnboka ikke gir legitimasjon for hvem som eier et hus på fremmed grunn.

- 2) Frem pant er ikke pensum. Det dreier seg om pantsettelse av en panterett, pantel. § 1-10, og det finnes spredte rettsvernbestemmelser om frem pant i panteloven. Konseptet likner litt på fremleie i leieforhold; du leier den leiligheten jeg leier av huseieren.

Hvis vi for enkelhets skyld forutsetter at det handler om en pantesiket fordring retten til pantet og fordringen ikke skilles, er konseptet slik: Sett at jeg har en pantesiket fordring på deg. Da kan jeg overdra fordringen med pantesikringen til Peder. Men jeg kan også avtale med Peder at overdragelsen av den pantesikrede fordringen på deg bare skal gjelde dersom jeg ikke betaler det jeg skylder ham for en campingvogn jeg har kjøpt av ham. Da har jeg brukt panteretten som sikrer fordringen på deg (og selve pengefordringen på deg), til å gi Peder sikkerhet for hans fordring på kjøpesummen for campingvognen. Jeg har altså pantsatt denne pantefordringen til Peder, eller med andre ord frem pantsatt panteretten du har stilt.

Enten jeg overdrar eller pantsetter min fordring på deg til Peder får Peder vanligvis ikke større rett mot deg enn jeg hadde. Det betyr at Peder kanskje må vente litt på pengene sine, slik du sier.

Det er vanskelig å holde tungen rett i munnen ved slike konstruksjoner, og de er bl.a. av denne grunn lite brukt.

1047

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål i tilknytning til reglene om opptretns- og opplåningsrett. Når etterstående rettigheter er stiftet av tvangskreditor (v/ utlegg el. konkursbeslag), er hovedregelen at forstående panthaver ikke har opplåningsrett.

Så vidt jeg har forstått gjelder et unntak for tilfeller hvor opplåning skjer etter tinglysing (av utlegget?), dersom forstående panthaver (den som låner opp) er i god tro om utlegg som har kommet i mellomtiden.

(1) Jeg forstår det sånn at dette også kan utledes av § 3-30 første ledd tredje punktum, men ikke helt hvorfor.

(2) I tillegg skjønner jeg ikke helt hva "i mellomtiden" sikter til (i mellomtiden av hva?). **Kan du forklare dette unntaket litt nærmere, hvis det er noe vi forventes å kunne på eksamen?** Så vidt jeg har forstått, fremstiller noen luftfartsl. § 3-30 slik at det gjelder eget unntak fra opplåningsretten hvor utleggstaker ikke har varslet forstående om utlegget.

(3) Er dette og unntaket om god tro (over) to selvstendige unntak, eller virker de inn på hverandre, slik at det ikke nødvendigvis er et krav om god tro for at opplåningsrett likevel godtas, men om at utleggstaker rent faktisk ikke har varslet eller gjort forstående kjent med utlegget?

Har også et kort spørsmål til unntakene for **frivillige rettsstiftelser** - hvor hovedregelen derimot er opplåningsrett. Hva menes med at omstøtelse av en panterett ikke gir noen opptretnsrett for den etterfølgende rettsstiftelsen? Er dette et "unntak fra unntaket" og hvordan hjemler man det?

Svar:

De første spørsmålene dine er pensumrelevante. De angår betydningen for opplåning av at panthaveren som vil låne opp ikke vet om de etterstående. Det kan være at det er en videre opplåningsadgang i disse tilfellene enn når foranstående panthavere er kjent med at det finnes etterfølgende pant. Etterfølgende panthavere gjør da klokt i å underrette foranstående. Men på grunn av regelen i tingl. § 22 nr. 1 om at overdragelse av panterett ikke skal tinglyses kan det være praktisk vanskelig. Men kan ikke umiddelbart se hvem den foranstående panthaveren er.

Den som vil låne opp trenger ikke å undersøke om det er etterstående panthavere, sies det i Rt-1994-775 Yousuf s. 782. Man kan med andre ord låne opp om man ikke vet om etterstående panthavere. Dette må nok gjelde både i forhold til etterstående kontraktspanthavere og utleggstakere, for de ville være meningsløst å si at foranstående ikke har undersøkelsesplikt overfor etterfølgende kontraktspanthavere dersom hen uansett må undersøke om det finnes etterfølgende utlegg. Det er jo de samme undersøkelsene som må foretas i begge tilfeller. Dette er litt rart, for i andre situasjoner er regelen ofte at god tro ikke hjelper mot kreditorbeslag (selv om dette varierer).

Etter Yousuf har internett-tjenester gjort det veldig lett å se etter etterfølgende panthavere. Det kan derfor være grunn til å skjerpe undersøkelsesplikten ift. Yousuf-standarden. Minst grunn til å undersøke er det rett etter foranståendes tinglysing. Har det gått en tid er det større grunn til å undersøke, og særlig dersom lånet på foranstående prioritet er utbetalt en gang og er betalt ned, og førsteprioriteten nå skal gjenopplånes. Hvor langt undersøkelsesplikten går, er imidlertid uavklart i gjeldende rett.

Med denne bakgrunnen tror jeg du klarer å håndtere luftfartsloven mv., men kom gjerne tilbake om nødvendig.

Det siste spørsmålet ditt er også pensumrelevant, og angår at de ikke gi opptrinn når et konkursbo omstøter en foranstående panteheftelse. Dette bygger på en forarbeidsuttalelse om at omstøtelse skal skje til fordel for boet (NOU 1972: 20 s. 295) og regnes som sikker rett. Ellers kunne jo virkningen bli at bare de etterstående panthaverne tjente på omstøtelsen, og at det likevel ikke ble noen verdier igjen til boet i pantobjektet. Men virkningen av regelen kan bli at BOET får en tilfeldig fordel. Hadde det ikke vært for den omstøtelige transaksjonen ville de kanskje ikke fått noe, men nå gir omstøtelsen dem en del av verdien av pantobjektet. Moralen er at en bør ta et digert utlegg rett før konkurs for å sperre for andre panthavere, selv om en vet at utlegget vil bli omstøtt.

1048

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål om eksamensoppgaven som ble gitt i JUS3212 våren 2019. Tvist 3 gjelder Olga Ås og Crash Data AS, og handler om prioritet og prioritetsvikelse. Sistnevnte oppfattes helt nytt for meg. Hva er dette? Har du eventuelt noen tips til hvor jeg kan lese om dette i pensum?

Svar:

Å vike prioritet vil si at en avtaler dårligere prioritet enn det tinglysingslovens regler skulle tilsi, se Skoghøy avsnitt 4.3.4. Pensum var litt annerledes på dette punktet da oppgaven du nevner ble gitt,

men den er god som trening. I en eksamensoppgave nå burde nok begrepet prioritetsvikelse bli forklart eller innholdet av det fremgå av sammenhengen.

1049

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål knyttet til reglene om utgangspunktet for fristberegning for omstøtelsesreglene i deknl. § 5-10. Av hensyn til risikoen for kreditorsvik ved antedatering stilles det der opp en regel om at en disposisjon som potensielt kan omstøtes først skal regnes som gjennomført når det er foretatt en sikringsakt, dersom slik sikringsakt kreves for å oppnå «ordinært rettsvern».

Mitt spørsmål er om denne bestemmelsen bare retter seg mot de formuesgoder der rettsvernakten/sikringsakten er knyttet til registrering i et rettighetsregister, eller om det også gjelder de tilfellene hvor rettsvern oppnås ved overlevering og notifikasjon.

Ordlyden kan vel kanskje sies å være tvetydig. På den ene siden vises det bare spesifikt til «tinglysning» i bestemmelsen, og i overskriften til bestemmelsen. Det tilsier at bestemmelsen retter seg spesifikt mot den typen sikringsakt. Samtidig tilføyes det «eller annen sikringsakt» etter at tinglysning er brukt som eksempel. Dette er en åpen formulering som kan tolkes slik at for alle formuesgoder der vi har regler om rettsvern, så kreves den foreskrevne sikringsakten for at fristen skal begynne å løpe. Slik at det for eksempel for løsøre/omsetningsgjeldsbrev kreves overlevering før fristen for omstøtelse for at man skal være sikret mot omstøtelse, ikke bare avtale. Og tilsvarende når det kommer til notifikasjon for enkle krav/aksjer.

Ordlyden i seg selv taler egentlig mest for den siste løsningen. Det ville vært naturlig å bruke en annen ordlyd dersom det var meningen at regelen kun skulle rette seg mot tinglysning og rettighetsregistrering. Når man sier «annen sikringsakt» etter tinglysning taler det sterkt for at også andre typer rettsvernsakt skal komme i bildet. Det virker imidlertid som forarbeidene bygger på en annen forståelse. Det sies riktignok ikke noe direkte om det, men det virker som det ligger en forutsetning der om at dette bare gjelder rettighetsregistrering.

Svar:

Jeg synes både ordlyden og reelle hensyn trekker i retning av at deknl. § 5-10 også gjelder ved andre rettsvernakter enn registrering i et rettighetsregister.

Legg merke til at «sikringsakt» her er brukt i en litt annen betydning enn slik Lilleholt bruker begrepet.

1050

Spørsmål:

Om deknl. § 5-5 åpner for omstøtelse av selgers oppfyllelse i henhold til kjøpsavtale o.l.

Dekningsloven (1984) § 5-5 første ledd bestemmer at «betaling av gjeld» senere enn tre måneder før fristdagen, kan omstøtes hvis betalingen er foretatt «med usedvanlige betalingsmidler, før normal betalingstid eller med beløp som betydelig har forringet skyldnerens betalingsevne», med mindre betalingen etter forholdene fremstår som «ordinær».

I det følgende er temaet bestemmelsens anvendelsesområde, nærmere sagt hvilke disposisjoner som kan omstøtes. Dette beror på en tolking av uttrykket «betaling av gjeld».

En naturlig forståelse av ordlyden tilsier at betalingsplikt med grunnlag i avtale om pengelån iallfall kan omstøtes etter bestemmelsen. Dette støttes av uttalelser i forarbeidene, som synes å forutsette at det er tale om nedbetaling av pengegjeld, f.eks. tilknyttet et gjeldsbrev, jf. [NOU 1972: 20 side 291–292](#) og [Ot.prp. nr. 50 \(1980–1981\) side 165 flg.](#) I forlengelsen av dette kan det tenkes at nedbetaling av pengelån i annet enn penger omfattes.

Et annet spørsmål er om bestemmelsen gir grunnlag for omstøtelse av disposisjoner som knytter seg til ytelsesplikt på annet grunnlag enn pengelåneavtaler, f.eks. oppfyllelse i henhold til en kjøpsavtale. Som antydnet taler ordlyden og de negative funn i forarbeidene mot en så vidtrekkende tolkning av bestemmelsen.

Paragraf 5-5 «avløser» tidligere konkurslov (1863) § 44, jf. NOU 1972: 20 på side 291. Dersom skyldneren hadde «betalt gjeld» med «usedvanlige betalingsmidler», skulle mottakeren etter § 44 første ledd bokstav a tilbakelevere det mottatte eller dets verdi til boet.

Saken inntatt i [Rt. 1879 s. 192](#) gjaldt en avtale om salg av tømmer, der kjøperen skulle hogge trærne, som sto på selgerens eiendom. Etter noe tid nedla en panthaver til selgerens eiendom forbud mot videre hogst i området. Kjøperen, som hadde betalt kjøpesummen forskuddsvis, ønsket kompensert («sikkerhet for») sitt resterende beløp, og inngikk derfor en ny avtale med selgeren om kjøp av et parti høy (dommens s. 193). Noe senere gikk selgeren konkurs, og konkursboet ønsket salget av høyet omstøtt. Høyesterett kom til at avtalen om høy var en endringsavtale, og at høyet derfor tjente til oppfyllelse av det opprinnelige salget av tømmer. Det var enighet om at selgerens «gjeld» dermed var betalt med «usedvanlige betalingsmidler», og «Afhændelsen [av høyet] ikke kan opretholdes» (dommens s. 194). Dommen viser at forgjengeren til dekl. § 5-5 fikk anvendelse også hav gjaldt oppfyllelse av realytelsesplikt i henhold til salgsavtale, og altså ikke bare betalingsplikt i henhold til pengelån. Det er, så vidt meg kjent, ikke holdepunkter for at lovgiver ved vedtagelser av dekl. § 5-5 mente å fravike en slik tolkning av uttrykket «betaling av gjeld» («betalt gjeld»).

En slik tolking av ordlyden støttes av Andenæs, som forutsetter at bestemmelsen også får anvendelse på disposisjoner til oppfyllelse av annet enn ytelsesplikt etter pengelånavtale, se Andenæs (2009) s. 310, som viser til dommen nevnt ovenfor.

Det kan rimeligvis innvendes at dommen, som er nærmere 145 år gammel, har begrenset rettskildemessig vekt. Dessuten vil en slik utvidende tolkning av dekl. § 5-5 medføre at de objektive omstøtelsesreglene får et utilsiktet vidt anvendelsesområde. Samtidig taler hensynet til likebehandling av kreditorer for at det sondres mellom de som mottar oppfyllelse i henhold til avtale om pengelån, og de som mottar oppfyllelse i henhold til f.eks. en kjøpsavtale.

Dekningsloven § 5-5 må derfor tolkes slik at den også åpner for omstøtelse av disposisjon til oppfyllelse selgers realytelsesplikt og kjøpers pengeytelsesplikt i henhold til kjøpsavtale.

Tillegg:

Det synes klart at skyldnerens betaling av gjeld iht. avtale om pengelån omfattes. Satt på spissen er jeg først og fremst nysgjerrig på om også selgers oppfylleelsesplikt kan omstøtes.

For eksempel kan det tenkes at Peder inngår avtale om salg av en rifle til Marte mot forskuddsvis betaling. Tenk så at Peder ringer Marte og får henne med på at hun i stedet skal motta et sett jaktklær, mot at Peder anses frigjort fra plikten til å levere rifla. Kan overføringen av jaktklærne omstøtes, hvis dette anses som en ekstraordinær oppfyllelse med usedvanlig betalingsmiddel. Også spørsmålet om omstøtelse av kjøpers betaling av kjøpesummen på ekstraordinær måte m.v. omfattes, reiser seg.

Kort sagt er jeg av den oppfatning at "gjeld" ikke utelukkende omfatter plikt med grunnlag i avtale om pengelån, men også f.eks. en kjøps- eller leieavtale. Jeg støtter meg særlig på Rt. 1879 s. 192 (omstøtelse av selgers ytelse etter endringsavtale), og mangelen på holdepunkter for at tolkningen er fraveket. Også Rg. 2004 s. 1625 (Hålogaland), der lagmannsretten gir § 5-5 anvendelse på avtaler om kredittkjøp. I Rt. 1996 s. 1647 (3-2) ga mindretallet § 5-5 anvendelse på leieavtale. Flertallet omstøtte disposisjonen etter § 5-2.

Svar:

Dette var bra.

Huser og Brækhus syns å støtte din lesning av § 5-5. Jeg gå ikke inn på dommene du never, men synes det er viktig å poengtere:

- Den gamle konkursloven hadde ikke noen regel om subjektiv omstøtelse. Derfor måtte man kanskje tøyde de objektive reglene noe.
- [Formuleringen](#) av omstøtelsesreglen er ganske forskjellig i den gamle og den nye loven.
- Loven ble til i nordisk lovsamarbeid, og [NJA 1950.417](#) (jfr nå [kkl 4 kap 10 §](#)) var nok et prejudikat i svensk rett for at 'gjeld' ikke omfattet naturalforpliktelser.

Det er nokså forvirrende at man ofte nevner at annet enn penger undertiden kan være sedvanlig betalingsmiddel. De kan synes å forutsette at 'gjeld' også omfatte ikke-pengeforpliktelser. Men det trenger ikke bety mer enn at en pengegjeld undertiden også kan gjøres opp på annen måte enn ved penger.

Jeg er klart nok enda mer i tvil enn før om 'gjeld' skal tolkes så snevert som jeg anbefalte på kurset.

1051

Spørsmål:

I teorien knytter det seg en viss uenighet til vilkåret om sikringsakt utenfor tinglysningsloven. Jeg tenker på om det kan oppstilles et krav om at B må foreta en sikringsakt ved ekstinksjon av eiendomsrett til fast eiendom på ulovfestet grunnlag. Jeg leser boka til F&F og der blir ikke problemstillingen drøftet. I "Dynamisk tingsrett til eksamen" står det at Lilleholt mener at det ikke kan oppstilles et slikt krav utenfor loven, mens Marthinussen er uenig (Lilleholt 2012 s. 241 og Marthinussen 2016 s. 125).

Hvis B ikke har tinglyst så vil han ikke ekstingvere etter tingl. § 27, men kan han da ekstingvere på ulovfestet grunnlag?

Svar:

Tinglysingsloven § 27 krever at B har tinglyst for å kunne ekstingvere, og jeg tror ikke noen er uenig i at loven må tas på ordet her. En kan heller ikke komme seg bort fra dette vilkåret ved læren om ulovfestet ekstinksjon. Interesseavveiingen etter denne læren kan jo ikke godt falle annerledes ut enn lovgiverens. Læren om ulovfestet ekstinksjon bruker man (derfor) bare når legitimasjonen bygger på noe annet enn grunnboken, altså andre tilfeller enn det tingl. § 27 gjelder. Heller ikke i Sigdal-dommen bygger hytteeierne på at grunnboka legitimerer selgeren.

Dersom A har proforma grunnbokshjemmel, kan B undertiden ekstingvere i medhold av avtalel. § 34 alternativt til tingl. § 27. Etter avtalel. § 34 kreves det ikke tinglysing for ekstinksjon.

1052

Spørsmål:

Er omsetningsgjeldsbrev og negotiabelt gjeldsbrev det samme?

Svar:

Ja.

1053

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål om bestemmelsen i dekningsloven § 2-2.

Det følger av dekningsloven § 2-2 at fordringshaverne kun kan ta dekning i det som tilhører skyldneren på beslagstiden. Det er imidlertid unntak fra denne regelen; Hvis S ikke har foretatt rettsvernsakt, kan fordringshavere likevel ta beslag i formuesgodet. Jeg lurte på hvor jeg skulle forankre denne regelen, ettersom det ikke står i ordlyden av dekningsloven § 2-2? Kan jeg bruke HR-2021-2248-A dommen (avsnitt 48) som sier at reglene om rettsvern står på egne bein, og supplerer dekningsloven § 2-2? Vil det være tilstrekkelig, eller bør jeg nevne forarbeidene (evt. noe annet) også?

Svar:

Jeg ville brukt innledningsordene i dekn. § 2-2, «Når ikke annet er fastsatt ved lov eller annen gyldig bestemmelse», selv om disse ikke passer helt godt på ulovfestede regler om kreditorekstinksjon. De holder med denne henvisningen. Men sitatet du nevner er også velegnet. [Se også NOU 1972: 20 s. 256.](#)

1054

Spørsmål:

La oss si at en person, Marte, har pantsatt sin faste eiendom til en panthaver, Peder, og at panteretten er tinglyst. Deretter overdrar Peder panteretten (og det underliggende kravet) til Lars.

Spørsmål om Lars har rettsvern for panteretten vil nå oppstå i flere ulike relasjoner. For det første er det et spørsmål om Lars har rettsvern ovenfor yngre retter *som stiftes i panteretten*, for eksempel ved at Peder overdrar panteretten en gang til. Slik jeg forstår systemet så er løsningen på dette spørsmålet avhengig av hvordan panteretten opprinnelig er tinglyst:

- Dersom panteretten er tinglyst elektronisk, så må Peder tinglyse sitt erverv for å ha vern mot yngre rettsstiftelser i panteretten, jf. hovedregelen i tgl. §§ 20 og 21.
- Dersom panteretten derimot er knyttet til et negotiabelt gjeldsbrev, så får overdragelse av panteretten rettsvern på samme måte som overdragelse av gjeldsbrevet vanligvis får rettsvern, jf. tgl. § 22 nr. 1 forutsetningsvis.

Jeg håper det er riktig! Det jeg imidlertid lurer på er hva som skal til for at Lars sin panterett har rettsvern ovenfor yngre rettsstiftelser i *den faste eiendommen*, og hva det rettslige grunnlaget for dette er. (Jeg vet du snakket om dette på forelesning, men sitter fremdeles igjen med spørsmålene under).

Det virker naturlig å tenke at Lars har rettsvern ovenfor yngre rettstiftelser i den faste eiendommen uten videre rettsvernsakter ettersom panteretten jo ble tinglyst da Peder stiftet den opprinnelig. Dette burde også gjelde uavhengig av om panteretten er registrert elektronisk eller er knyttet til et dokument. Betraktningen er at det ikke burde spille noen rolle for de som er interessert i eiendommen hvem det er som har panterett, så lenge det er registrert en panterett der.

Er dette riktig? Og er det også riktig at sontringen elektronisk registrering v. papirdokument ikke har noe å si i denne relasjonen?

I så fall er spørsmålet mitt, hvordan forankres dette i tinglysningslovens regler? Det er ikke helt åpenbart hvordan man får den riktige løsningen til å stemme med lovteksten. Her er noen tilfeller der jeg blir usikker:

1) Marte går konkurs, og boet ønsker å ta beslag i eiendommen. De gjør gjeldende at Lars sin panterett ikke står seg fordi han ikke har tinglyst senest dagen før konkursen, jf. tgl. § 23. Riktignok hadde Peder en tinglyst panterett som de måtte respektert, men når Peder ikke lenger er innehaver av panteretten så er tinglysningen uten betydning, anfører de.

Hva sier man her? Peder sin rett er jo tinglyst «senest dagen før konkursen», men hvordan får man det til å bli avgjørende ut fra lovteksten i § 23? Hvis man tar bestemmelsen på ordet, så er jo den retten Lars stifter i panteretten en rett «stiftet ved avtale» (avtalen med Peder), og for at den skal «stå seg i boet» krever det da som utgangspunkt tinglysning. Er poenget her at «rett stiftet ved avtale» skal tolkes slik at det bare gjelder rett stiftet ved avtale *med konkursskyldneren*?

2) Marte selger eiendommen til Hans. Hans tinglyser sitt erverv og hevder han ikke visste noe om at Lars hadde en panterett. Det stod riktignok i grunnboken at Peder hadde panterett, men ikke noe om at Lars hadde rett. Hans mente derfor at han kunne ek스팅veres Lars sin panterett siden hans rett ble tinglyst først i god tro, jf. tgl. §§ 20 og 21.

Hvordan svarer man på dette?

Svar:

Jeg tror vi for enkelhets skyld først holder tingl. § 22 utenfor, og vrir litt på eksempelet slik at det gjelder en forkjøpsrett. En forkjøpsrett følger den alminnelige regler som gjelder for rettigheter i fast eiendom, nemlig at rettsvernreglene er de samme som for eiendomsretten til eiendommen. Forkjøpsretten må tinglyses for å stå seg mot godtroerverv og kreditorekstinksjon.

La oss si at Peder har en tinglyst forkjøpsrett i Martes eiendom. Så dør Peder, og sønnen Lars arver forkjøpsretten. Jeg kan ikke se noe grunnlag for at rettsvernet da faller bort, slik at Martes konkursbo kan ekstingvere Lars' rett eller en godtroende kjøper av Martes eiendom kan ekstingvere den. De grunnleggende hensynene er ivaretatt uten at Lars tinglyser. Forkjøpsretten er notorisk overfor konkursboet til Marte og Marte er ikke legitimert til å selge eiendommen uten påhefte av forkjøpsretten, for den fremgår av grunnboken.

Det kan tenkes at forkjøpsretten er en personlig rett for Peder, som Lars ikke kan arve. Da faller den bort ved Peders død etter sitt eget innhold, og ikke som en følge av manglende rettsvern.

Vi kan tenke oss at vi bruker partene til å navngi forkjøpsretten, og kaller den f.eks. Peders forkjøpsrett. Men dette er noe annet enn at rettsvernet faller bort ved Peders død. Er forkjøpsretten først overdragelig, gir det mening å si at Lars arver Peders forkjøpsrett. Dette er det normale. Det som er tinglyst er en heftelse på Martes eiendom, ikke en kreditorposisjon for Peder.

Nå kan det vel tenkes at Lars vil tinglyse at han har arvet forkjøpsretten, f.eks. for å kunne selge den videre. Men han tinglyser ikke da for å få rettsvern, men for å få legitimasjon.

På tilsvarende måte blir det om Peder ikke dør, men selger til Lars i stedet. Heftelsen på Martes eiendom består. Lars kan likevel ønske å tinglyse sitt erverv

- for å frata Peder legitimasjonen som rettighetshaver, så han ikke kan selge forkjøpsretten videre til en annen
- for selv å skaffe seg legitimasjon, så han vil fremstå som berettiget til å selge eiendommen
- for å sikre seg for det tilfellet at Peder går konkurs, slik at avtalen om kjøpet av forkjøpsretten ikke ekstingveres av konkursboet

Legg merke til at ingen ting av dette berører Marte og hennes eventuelle konkursbo eller heftelsen på Martes eiendom. I den sammenhengen er det Peders opprinnelige tinglysing som gjelder.

Så til tingl. § 22 nr. 1. Hadde vi ikke hatt tingl. § 22 nr. 1, hadde akkurat det samme gjeldt om vi snakket om en panterett i stedet for en forkjøpsrett. Men § 22 nr. 1 lager en særregel for panteretter på papir. Den sier at Lars ikke skal tinglyse, men bruke andre rettsvernregler for å oppnå det som er listet opp i kulepunktene ovenfor. Men prinsippet om at Lars' rettsvern ikke berører Marte og hennes eventuelle konkursbo eller heftelsen på Martes eiendom, gjelder fortsatt. I den sammenhengen er det Peders opprinnelige tinglysing som gjelder.

(Hvilke rettsvernregler Lars må bruke i stedet for tinglysingslovens regler er uten betydning i sammenhengen her, men det dreier seg nok om gjeldsbrevlovens regler.)

En relevant eksamensoppgave i vår sammenheng er [2017H](#). Sensorveiledningen der går i detalj også om hvilke rettsvernregler som gjelder for overdragelse av fordringer med pant i fast eiendom, men du har forstått prinsippene her riktig.

Spørsmål:

Det er noen grunnleggende og praktiske sider ved panteretten jeg ikke helt forstår:

1) Jeg tar opp et lån på én million for å kjøpe et hus, og banken gir meg lån mot pant i huset. Hvis boligprisene synker, og huset bare er verdt 800 000 tusen når det (tvangs)selges - har banken da et særrett foran andre kreditorer når de forfølger kravet på de resterende 200 000? Eller vil de kun ha et særrett til verdien fra huset, og så måtte nøye seg med dividende av restkravet i mine andre eiendeler?

2) Jeg har forstått det sånn at verdien av panteobjektet og pantesummen (usikker på det er riktig begrep) ikke alltid er lik. Fant f. eks. dette på en side om finansiell rådgivning: "Jeg har fått lån i en bank på 10 500 000,-. For å få lånet har jeg måttet gi pantbrev i eiendom for 12 950 000,-d.v.s 2 450 000,- kr mer enn lånets størrelse og således 23,33% mer." Hvordan henger dette sammen? Hva vil være den praktiske konsekvensen av dette, det er vel uansett kravet, altså i mange tilfeller boliglånet, som er det man kan kreve å få av debitor uansett? Hvorfor gjør bankene dette?

3) Hvordan fungerer det egentlig når du selger en bolig som en bank har pant i? Hvis du selger huset uten å si fra til banken, og samtidig har mange andre kreditorer, kan banken da uten videre utøve sin særrett til dekning i pengene du har fra hussalget, og gå foran andre kreditorer? I mange tilfeller vil man kanskje være konkurs her, slik at hussalget omstøtes på en eller annen måte? Har det betydning at debitor rent faktisk ikke er i besittelse av huset?

Svar:

1) Hvis pantelånet misligholdes, kan det tenkes at pantet tvangsselges. Da dekkes først kostnadene ved salget, og deretter pantlånene etter prioritet (tvangsfullbyrdsesl. § 11-36). I ditt eksempel blir det kr. 200.000 udekket. Dette kravet kan banken gjøre gjeldende mot deg, men har ingen særlige rettigheter sammenliknet med andre usikrede kreditorer. Bankene må altså nøye seg med dividende av de kr. 200.000 om du går konkurs.

2) Det er riktig at maksimalsummen for pantekravet (pantel. § 1-4) ofte settes høyere enn det aktuelle lånebeløpet. Men det långiveren kan kreve dekket av pantet, er likevel bare restgjelden og omkostninger; det er derfor restgjelden må klargjøres før salget (tvangsfullbyrdsesl. § 11-2). Långiverne oppgir kanskje et stort pantekrav fordi de kan, av gammel vane, fordi pantsetteren ikke protesterer, fordi det ikke koster noe ekstra (FOR-2013-12-18-1634 § 1), for å vanskeliggjøre sekundærpantsettelse og fordi de kanskje håper på låne ut mer penger til pantsetteren uten å måtte tinglyse på nytt. Pantel. § 1-5 setter en grense for hvor mye ekstra som kan føres inn under panteretten f.eks. når det gjelder gamle, ikke innkrevde renter, så slik sett er de høye beløpene ikke noen fordel.

3) Panteretten består selv om huset selges, og siden panteretten er tinglyst, kan kjøperen ikke ekstingvere den. Kjøperen risikerer at huset tvangsselges og hen kastes ut. Ofte vil nok slaget i seg selv være mislighold av pantelånet.

Fordi dette er slik, vil ingen kjøpe et hus med en påheftet panterett. For at kjøperen skal få huset «heftelsesfritt» gjør man det slik at en del av kjøpesummen betales til pantlånere, som så sletter pantet. De greieste og vanlige måten å gjøre dette på er via en eiendomsmekler, som mottar penger fra kjøper, sletter panteheftelsene og gir heftelsesfritt skjøte til kjøperen. Kjøperen kan betale til meklere uten å få skjøtet med en gang fordi meklere må stille garanti, slik at ingen lider tap ved at hen opptrer som mellomperson i oppkjøpet.

Det er fullt mulig å overta et pantelån når en kjøper en eiendom. Da vil pantet fortsette å hefte på. Men det vanlige er at kjøperen i stedet hefter på sine egne, nye pantelån.

1056

Spørsmål:

Jeg og ei venninne har de siste dagene undret litt over kreditorbeslag tilfellene. Vi er innforstått med at kreditorene ikke kan ekstingvere eller søke utlegg ved hjemmelsmannkonflikter, men spørsmålet vårt er hvordan man i utgangspunktet skal kunne formulere dette under eksamen?

Det er klart at man skal begynne i dekl. § 2-2 og ta utgangspunkt i vurderingen av om formuesgodet «tilhører» skyldneren. Men det er det neste steget som blir vrient:, Det følger av forarbeidene til dekl. § 2-2 at den nærmere grensedragningen må bli dratt gjennom «reglene om legitimasjon, rettsvern og omstøtelse kommer inn her, foruten bevisreglene» jf. NOU 1972: 20 s. 255.

Slik vi forstår det, er det da naturlig å supplere tolkningen - etter at man har kommet frem til at formuesgodet «tilhører» en annen enn skyldner, med denne uttalelsen. Men problemet vårt ligger i at selv manglende rettsvern ikke vil gi kreditor tilgang til å kunne ekstingvere formuesgoder ved hjemmelskonflikten.

I Bygg og trelast er det følgende uttalelse: «Lagmannsretten la til grunn at kreditor kan kreve utlegg i ethvert formuesgode som tilhører skyldneren på beslagstiden, jf dekningsloven §2-2. Formuesgoder som tilhører tredjepersoner, kan det i utgangspunktet ikke tas beslag i. Dersom en tredjeperson har ervervet sin rett ved avtale, kreves i tillegg rettsvern for ervervet som for fast eiendom normalt bare oppnås ved tinglysing, jf tinglysningsloven jf § 23». Kan man da, til fordel for å si at kreditor ikke kan ta beslag, si at tredjepersonen (hjemmelshaveren) ikke har «ervervet sin rett ved avtale», og at det derfor ikke er grunnlag for at kreditor skal kunne ekstingvere dette formuesgode?

Svar:

Det er riktig at regelen i dekl. § 2-2 om hva tvangskreditorer kan ta beslag i suppleres av rettsvernregler. Et viktig poeng er imidlertid at vi bare har rettsvernregler til fordel for tvangskreditorene (=regler om kreditorekstinksjon) som gjelder i SB-konflikter. Resultatet blir at tvangskreditorene ikke kan ekstingvere i HB-konflikter. Tvangskreditorene B må respektere den historiske rettighetshaver Hs rett.

Det er ikke alltid så lett å se at rettsverns/kreditorekstinksjonsreglene bare gjelder i SB-konflikter. Verken ordlyden i tingl. § 20 (utlegg) eller § 23 (konkurs) er etter min mening klare i så måte. Men det er sikker rett at de skal tolkes slik, jfr. Rt-2015-979 borettslagsandel.

Utgangspunktet er at det er skyldnerens verdier, og ikke noen andres verdier, som skal brukes til å betale skyldnerens gjeld. Dette begrunner reglen om at tvangskreditorene ikke kan ekstingvere i HB-konflikter. Utgangspunktet gjelder også i SB-konflikter, men her tenker en seg a faren for kreditorsvik er så stor at en har gjort et unntak fra utgangspunktet og laget ekstinksjonsregler. For å unngå kreditorsvik er en altså villig til å la noen andre en skyldneren betale skyldnerens gjeld i disse tilfellene.

Rt-1999-247 Bygg og Trelast gjaldt en SB-konflikt, og det er mye galt med begrunnelsen og resultatet her. Jeg tror ikke den kan hjelpe dere når det gjelder spørsmålet om hvorfor det ikke er kreditorekstinksjon i HB-konflikter. Jeg kommer til å si litt om denne avgjørelsen på morgenmøtet om Rt-2008-586 Fagutleie.

1057

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål angående rettsvernsreglene for formuesgoder hvor sikringsakt/rettsvernsakt er notifikasjon. Det sies at disses regler om kreditorvern, gbl. § 29 første ledd og asl. § 4-13 tredje ledd, kun gjelder der man har en omsetningsserverver som er først i tid (er S i skjemaet) og en tvangskreditor som kommer inn som B (Lilleholt sier dette på ss. 246-247 i Allmenn formuerett). Jeg klarer imidlertid ikke å få dette til å stemme med ordlyden i bestemmelsene. Etter gbl. § 29 vil en omsetningsserververs rettserverv gjelde mot avhenders kreditorer når debitor cessus har fått beskjed om ervervet. Vil ikke denne ordlyden også være oppfylt der omsetningsserververen kommer inn som B i skjemaet, og det er en tidligere utleggstager S som, av en eller annen grunn, ikke har notifisert debitor cessus, og omsetningsserverver B sørger for å notifisere? En ordlydsfortolkning av bestemmelsen burde vel tilsi at Bs erverv da kan "gjelde" mot utleggstageren. Etter det jeg har forstått er neppe dette en særlig praktisk problemstilling (og resultatet blir vel da det samme etter Lilleholts foretrukne løsning med analogi fra § 29 annet ledd sammenholdt med reglene i pantel. § 5-7), siden namsmannen vil notifisere når utlegg tas, men si at dette ikke inntraff.

Svar:

Problemstillingene dine gjelder når tvangskreditor S tar beslag i en enkel fordring. Kan en godtroende erverver B, som kjøper fordringen av debitor A, ekstingvere tvangskreditor S' rett ved å notifisere debitor cessus?

Utgangspunktet ved konkurs er at debitor A verken har rett eller legitimasjon til å råde over boets eiendeler (inklusive den enkle fordringen) etter konkursåpning. Det vil si at selv om godtroende erverver B har notifisert debitor cessus i god tro, hjelper det ikke. Tilfellet er parallelt med en B som kjøper en fast eiendom av debitor A etter konkursåpning; her hjelper det ikke for B å tinglyse og påberope seg tingl. § 27 (jfr. forarbeidene til tingl. § 23). Reglene om godtroerverv er simpelthen satt ut av spill.

Som Lilleholt skriver i avsnitt 10.1.6, er det en del ekstinksjonsregler som går foran kkl. § 100 og tillater B å ekstingvere fra konkursboet S. Det er ikke et helt klart system på når kkl. 100 går foran og når ekstinksjonsreglene går foran, men jeg tror det er enighet om at gjeldsbrevlovens ekstinksjonsregler for enkle fordringer ikke går foran kkl. § 100 uansett hvordan de kan leses isolert sett. En utleggstager S kan sikre seg rettsvern overfor godtroende erverver B ved notifikasjon av debitor cessus (pantel §§ 5-7(5) jfr 4-5), og har vel da ikke rettsvern overfor B om B notifiserer først. Jeg tror ikke det er nødvendig å rekke inn gjeldsbrevlovens regler her, og at henvisningene til gjeldsbrevl. i pantel. §§ 5-7(5) ikke omfatter § 29 støtter dette. Noen direkte motstrid med gjeldsbrevl. § 29 første ledd er det uansett ikke. Noe tilsvarende gjelder forholdet til aksjel. § 4-13.

1058

Spørsmål:

Er sikringsakt og rettsvernakt det samme?

Svar:

Jeg vil si ja, og dette er også slik Falkanger & Falkanger skriver. Stort sett bruker en da ordet rettsvernakt. Deknl. § 5-10 er et unntak, men her er nok ikke sikringsakt brukt i annen betydning enn rettsvernakt.

Lilleholt skiller mellom de to begrepene. Rettsvern slik han bruker begrepet peker fremover. Det dreier seg om vern mot andres ekstinksjon. Sikringsakt peker bakover – det dreier seg om det som må til for å en selv skal ekstingvere. Tinglysing kan være begge deler. Når en tinglyser, ekstingverer en utinglyste rettigheter etter tingl § 20. Tinglysingen er slik sett en sikringsakt. Men når en tinglyser, får en også vern mot å miste retten ved andres ekstinksjon. Tinglysingen er slik sett en rettsvernakt.

Ser en riktig nøye på det, kan virkningen av tinglysingen som sikringsakt og som rettsvernakt inntre på litt forskjellig tid.

Lilleholts sontring mellom rettsvernakt og sikringsakt er ikke eksamensstoff allerede av den grunn at et av pensumalternativene ikke behandler det.

1059

Spørsmål:

I kollokvien vår sitter vi med «myntens reise» fra våren 2014. Spørsmålet vårt er: Hva er konsekvensen av at ingen kan ekstingvere et formuesgode, samtidig som at hjemmelshaver ikke kan vindisere? Hvem har rett til tingen da? Formuesgodet kan umulig bli «eierløst», særlig der tingen ligger hos B?

Vi tenker det er HB konflikt mellom Stiftelsen Lillevik Museum (H) og Tore Boxer (B). Vi har kommet frem til at B ikke kan ekstingvere, men samtidig at H har mistet sin vindikasjonsrett. Nå er tingen hos B, og H krever den utlevert. Men hvem får beholde tingen. I utgangspunktet er spørsmålet vårt generelt, og ikke nødvendigvis knyttet til eksamensoppgaven.

Svar:

Hvis ingen har krav på mynten utlevert, blir den der den er. Jeg tror det må være ekstl. § 3-tilfellene dere tenker på når dere snakker om å miste vindikasjonsretten, se Ot.prp.nr.56 (1976-77) Om lov om godtroerverv av løsøre s. 44 fg. Mister H muligheten til å vindisere, blir mynten der den er og vi er i praksis tilbake i hovedregelen om ekstinksjon.

1060

Spørsmål:

Jeg ville gjerne stille deg et spørsmål angående dommene inntatt i Rt. 1995 s. 1122 og Rt. 2008 s. 1025. Dommene går i korte trekk ut på at en tvangskreditor B tok utlegg i eiendommer som A var registrert, men ikke reell eier av. Her kan det meget godt hende jeg har oversett noe vesentlig, men vil ikke dette i realiteten være en H-B konflikt der H er reell eier? Vil ikke kreditorekstinksjon i de tilfeller være helt utelukket, da eiendommen ikke lengre vil "tilhøre" A etter dekl. § 2-2?

Så vidt jeg har skjønnet det er tvfl. § 7-13 kun en prosessuell regel som skal forenkle namsmannens oppgaver, og slik jeg leser kildene er ikke 7-13 ment å være noe unntaksregel fra dekl. § 2-2, men den gjør visse formodninger om eierforholdet som namsmannen kan forholde seg til i det innledende stadiet ved utlegg. Jeg sliter imidlertid litt med å forstå hvordan Høyesterett kan opprettholde utleggene når det er på det rene at A ikke lengre var eier av eiendommene i noen av tilfellene? Hvordan blir dette løst rent praktisk?

Svar:

I begge disse avgjørelsene (som var kjennelser, altså ikke dommer) dreide det seg om et formuesgode debitor hadde avhendet, og som han derfor ikke lenger reelt sett var eier av. Siden debitor hadde vært eier, dreier de seg om SB-konflikter. Legg merke til at både ved SB-konflikter og ved HB-konflikter er debitor A ikke reell eier. SB-konflikter er slik sett en undergruppe av HB-konflikter, kjennetegnet ved at A en gang har eid formuesgodet.

Det som er spesielt med SB-konflikter i forhold til HB-konflikter ved kreditorbeslag er at vi her har regler om kreditorekstinksjon. Has S ikke fått rettsvern, ekstingverer As kreditor B f.eks. etter utleggsregelen i tingl. § 20. I de to avgjørelsene du nevner var vilkårene for kreditorekstinksjon til stede.

For å kunne ekstingvere, måtte imidlertid B selv ha tinglyst. Spørsmålet var om utleggstaker (tvangskreditor) B kunne få utlegg. Etter regelen tvangsfullbyrdsesl. § 7-13 første ledd (og tvangsfullbyrdsesl. § 7-1 og dekningsl. § 2-2) skulle hen ikke ha det, for A var jo ikke (lenger) reell eier av formuesgodet. Lovteksten i tvangsfullbyrdsesl. § 7-13 er kanskje litt kronglete på dette punktet, selv om den er klar. Poenget er at når A er registrert som eier, er det en formodning for at hen eier formuesgode og hens kreditor B kan ta utlegg i det. Denne formodningen kan imidlertid motbevise. Når S legger frem f.eks. en kjøpekontrakt, kan slikt motbevis være ført, og B kan etter ordlyden ikke ta beslag i formuesgodet. (Innledningsordene til dekl. § 2-2 kan imidlertid med litt velvilje tolkes slik at de tar høyde for at tvangskreditor B skal kunne få utlegg for å kunne ekstingvere S' rettigheter i formuesgoder som skyldneren A har eid, men som hen ikke lenger eier.)

Det er en rekke avgjørelser, som de du nevner, der Høyesterett kommer til at det må tolkes inn et forbehold i tvangsfullbyrdsesl. § 7-13 og de andre bestemmelsene, slik at B kan få utlegg for å kunne ekstingvere S' rettigheter på tross av ordlyden. Begrunnelsene er litt forskjellige i hver avgjørelse. Skulle jeg begrunnet det, ville jeg bare sagt at lovteksten her er uheldig utformet, og at et adgang il å ta utlegg for å kunne ekstingvere må tolkes inn.

1061

Spørsmål:

I tingl. § 21 (3) står det at der det er tatt forbehold ved avhendelsen må fremgå av «nye eiers hjemmelsdokument» eller «registreres senest samme dag» for å oppnå rettsvern. Jeg sliter litt

med å forstå forskjellen på dette og pantel. § 3-22. Dersom det, eksempelvis, er tatt forbehold om rett til eiendommen, vil dette anses som salgspant? For å ha rettsvern for salgspant må det etter pantel. § 3-17 (2) være «avtalt senest samtidig med at salgstingen blir overgitt til kjøperen». Vil da forbeholdstilfellene i tingl. § 21 (3) kunne betraktes som salgspant?

Eksamen H19 har en liknende problemstilling, der selger har tatt forbehold om å ha eiendomsrett til en av hyttene, kan dette dermed anses som et salgspant?

Svar:

Reglene om salgspant i pantel. kap. 3 gjelder bare løsøre. Dette følger av kapitteloverskriften i kap. 3 og flere av bestemmelsene. Reglene kan derfor ikke brukes på fast eiendom. En annen sak er at forbehold ved avhendelse ved salg av fast eiendom har mye den samme funksjonen som salgspant

Tingl. § 21 tredje ledd forutsetter at forbehold ved avhendelse må tinglyses og fraviker i noen grad 'først tinglyst, best rett'-regelen i tingl. § 20. Rettsvernet kan derfor ordnes etter overlevering. Men selv om «salgspantet» her kalles et forbehold, står nok ikke selgeren fritt til å ta forbehold uten avtalehjemmel. Skjøtet kan jo bare holdes tilbake om kjøperen ikke oppfyller forpliktelsene sine, avhendingsl. § 5-5.

1062

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål om selvstendig rettsvernshevd som jeg håper du kan hjelpe meg med. Spørsmålet gjelder adgangen til selvstendig rettsvernshevd når B er avtaleerverver (ikke kreditor som i HR-2017-33 (Forusstranda) og HR-2021-1773-A (Bank Norwegian)).

I forelesningen din noterte jeg meg at du sa at Høyesterett i Bank Norwegian-dommen ikke viste til Forusstranda-dommen. Med dette, sa du, sier Høyesterett at spørsmålet må prøves en gang til, altså i et tilfelle der B er godtroende kjøper (ikke kreditor). Har også notert meg at du sa at du mener at Forusstranda-dommen er satt til side etter Bank Norwegian-dommen.

Mitt spørsmål er **hvorfor du mener at Forusstranda-dommen er satt til side?** I både Forusstranda-dommen og Bank Norwegian-dommen var vel B kreditorer? Hvorfor er da Forusstranda-dommen satt til side når B var en kreditor der?

Svar:

Både Forusstranda og Bank Norwegian gjelder spørsmålet om kreditorekstinksjon kan gjøres gjeldende mot en eier uten rettsvern som har eid eiendommen i hevdstid. Mens svaret i Forusstranda var ja i det tilfellet som forelå, var svaret i Bank Norwegian et generelt nei. Høyesterett sier ikke uttrykkelig at Forusstranda er satt til side, selv om de drøfter den, men det er vanskelig å se hvordan resultatet i den dommen kan opprettholdes etter de synsmåtene som legges til grunn i Bank Norwegian. Derfor tror jeg at Bank Norwegian setter til side Forusstranda når det gjelder rettsvernhevd.

Forholdet mellom Forusstranda og Bank Norwegian belyser i liten eller ingen grad spørsmålet om godtroerverv kan gjøres gjeldende mot en eier uten rettsvern som har eid eiendommen i hevdstid.

1063

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål om de såkalte hus på fremmed grunn-tilfellene. Slik det har blitt fremstilt for oss i undervisningen, synes jeg det virker som at det er noe uenighet i teorien om løsningen på slike konflikter, men de beste grunner taler for at tingl. § 27 er analogisk anvendelig i slike tilfeller. Dette fordi det som regel er H som burde ha sørget for å tinglyse huset sitt som står på fremmed grunn.

Dette ble gitt på eksamen høsten 2022. I denne sensorveiledningen står det at ekstinksjon i hus på fremmed grunn-situasjoner ikke kan bygge på tingl. § 27 i det hele tatt. Begrunnelsen for dette er at B (her: banken) her hadde inngått avtale om pant med A (her: Aurora), men Aurora hadde bare grunnbokshjemmelen til selve eiendommen (grunnen), ikke huset som står på den. Tingl. § 15 gir henne ikke grunnbokshjemmelen til huset heller - noe jeg er enig i. B hadde følgelig ikke inngått avtale med «innehaveren av grunnbokshjemmelen», jf. tingl. § 27.

Jeg får ikke dette til å stemme. Dette vil jo være tilfellet i alle hus på fremmed grunn-konflikter? Så spørsmålet er helt enkelt: kan man bygge ekstinksjon i slike situasjoner på tingl. § 27 analogisk?

Svar:

Som du har sett, turte man ikke i 1935 å la grunnboken få rettslig troverdighet når det gjaldt eiendomsretten til hus på fremmed grunn. Dette skyldes at man visste at opplysningene i grunnboken var særlig mangelfulle på dette området. At grunnboken ikke rettslig troverdighet når det gjelder eiendomsretten til hus på fremmed grunn gjelder nok fremdeles, selv om det nå nok er vanligere å registrere dette ordentlig.

Grunnlaget for rettsregelen er forarbeidene til tingl. § 15 (i Lovdata). Selve lovteksten sier det stil motsette, men den får da bare den virkningen at man kan tinglyse heftelser på hus på fremmed grunn uten at det skrives en merknad om at grunnbokshjemmel eter tingl. § 13 mangler (såkalt vanhjemmelspåtegning).

De fleste legger dette til grunn. Brækhus er imidlertid tilbøyelig til å se bort fra forarbeidsuttalelsen her, og la lovteksten i tingl. § 15 på ordet. I så fall gjelder ingen særregler i denne henseender for hus på fremmed grunn.

Tingl. § 27 gjelder de tilfellene der en stoler på grunnboka. Når grunnboka ikke gir opplysninger om eierforholdene (ovenfor), kan denne bestemmelsen ikke brukes. Det er riktig, som du sier, at bestemmelsen rutinemessig brukes analogisk. Men det er for de tilfellene der en stoler på grunnboka, men en gal opplysning i grunnboka skyldes noe annet enn et ugyldig dokument. De er ikke det som er problemet her. Tingl. § 27 kan derfor ikke brukes analogisk på disse tilfellene.

I de tilfellene en vil vurdere ekstinksjon uten at legitimasjonen bygger på grunnboka, må en eventuelt bygge på læren om ulovfestet ekstinksjon (legitimasjonserverv). Som du sikkert har lagt merke til på forelesningene, er jeg ganske skeptisk til denne læren av flere grunner. Men siden forarbeidene til

tinglysingsloven peker i retning av ulovfestet ekstinksjon som en løsning for disse hus på fremmed grunn-tilfellene, er jeg mindre skeptisk her enn ellers.

1064

Spørsmål:

Lovbestemte rettigheter utenom legalpant har rettsvern uten tinglysing, jf. tgl. § 21 andre ledd. Etter ordlyden gjelder dette rettigheter som oppstår i kraft av loven, uten at det forutsetter «noe dispositivt utsagn [...] eller en konkret myndighetsbeslutning» (Falkanger, s. 730).

Legalarvinger har i fravær av testament rett på en bestemt andel av avdødes formue. Iallfall har livsarvingene krav på pliktdelsarv. Som ledd i arveoppgjøret kan en slik arving overta avdødes hus. Dette kan lede tanken i retning av at arvingens rett til huset er en «lovbestemt rettighet» som har rettsvern uten tinglysing, jf. tgl. § 21 andre ledd. Vil dette være riktig?

Det kan vel innvendes at den legalrett som utledes av arveloven er en rett til en bestemt andel av avdødes formue, og ikke en rett til bestemte formuesgoder, f.eks. huset. Retten til å overta bestemte eiendeler forutsetter (så vidt jeg husker) samtykke fra de øvrige arvingene, jf. arvel. § 104. Den som har odelsrett har derimot et krav på å overta eiendommen, jf. odelsl. § 19 jf. arvel. § 108. Det kan vel neppe utgjøre noen forskjell om arvingen som overtar huset etter § 104 er enearving (selv om retten til huset i så fall fremstår som ubetinget).

Svar:

I

Selv om arv eller noe annet skulle regnes som lovbestemte rettigheter slik at tinglysing ikke har betydning for rettigheten, betyr vel ikke det at rettigheten uten videre ekstingverer andre rettigheter. Når det gjelder arv, er forarbeidene til tinglysingsloven klare på at arvingen ikke ekstingverer. Tankegangen er nok at arvingen bare arver det arvelateren etterlater seg, og at arveretten derfor overhodet ikke krenkes ved at arvelaterens disposisjoner går foran arveretten.

Dette stemmer ikke så verst med tingl. § 27 om arvelater bare var proformaeier. Arvingen kan jo ikke påberope seg denne bestemmelsen fordi hen ikke er avtaleerverver. Men har arvelateren A solgt eiendommen til S før hen døde og arvingen B tinglyser ervervet sitt før kjøperen B, må nok tingl. § 20 tolkes innskrenkende for at arvingen B ikke skal ekstingvere S' erverv. Det er det altså god støtte for i forarbeidene.

II

Den viktigste effekten av tingl. § 21 andre ledd om at tinglysing ikke har betydning for lovbestemte rettigheter, er imidlertid at lovbestemte rettigheter ikke kan ekstingveres. Det samme kunne man vel kommet frem til ved å se problemet som et motstridsproblem mellom tinglysingsloven og loven som hjemler den lovbestemte rettigheter, f.eks. odelsloven. Jeg tror nok ofte man da hadde tolket seg frem til at tinglysingslovens regler måtte vike for den lovbestemte rettigheten.

Ser man arveretten som en legal rettighet i dette perspektivet, er den i behold uansett hva som tinglyses og ikke tinglyses på eiendommen. Arveretten gir jo bare en rett til det som er igjen. Ekstinksjonsproblematikken aktualiseres ikke.

1065

Spørsmål:

Noen studenter på 3213 prøver å nøste opp i Gangenes-dommen og adgangen til å ekstingvere en husmors rett.

Det vi lurte på er når nåværende 31(2) og (3) ble inntatt i ekteskapsloven, dvs. ble en «lovbestemt rett»? Vi leter, men finner ingenting. Uten svar på dette kan vi ikke si så mye mer om dommens betydning i vår tid.

Svar:

Doktrinen om husmorsameie regner vi tilbake til Rt-1975-220 Husmordommen. Ekteskapsloven LOV-1991-07-04-47 § 31 tredje ledd ble skrevet bl.a. på bakgrunn av denne, og trådte i kraft 01.01.1993. Både ekteskapslovgivningen og tinglysingsloven ble revidert på denne tiden, og rettsvernsspørsmålene vedrørende husmorsameie falt mellom to stoler.

Rt-1996-918 Gangenes gjald et skifteoppgjør etter en skilsmisse fra 1986. Det er ingen ting som tyder på at ekteskapsloven fra 1991 ble anvendt på skiftet, men Høyesterett referer til den nye loven. I forhold til dette skiftet var altså uansett ikke rettighetene etter ekteskapsl. 1991 lovfestet.

Gangenes har noen bemerkninger om lovbestemte rettigheter, men legg merke til at de ikke gjelder husmorsameie, men et skifterettslig spørsmål. Som generell veiledning om tolkingen av tingl § 21 andre ledd er bemerkningene imidlertid relevante.

Selv om man skulle mene at ekteskapsl. § 31 tredje ledd er en lovfestet rett slik tingl. § 21 andre ledd bruker begrepet, er formuleringen i ekteskapsloven ganske snever. Skal reglen i tilfelle regnes som lovfestet også om den ene ektefellen f.eks. har bidratt ikke bare ved husarbeid i hjemmet, men også ved en deltidsjobb?

1066

Spørsmål:

Jeg har lest Gangenes-dommen, og har et spørsmål. I dommen avfeier Høyesterett at medeiendomsrett som er ervervet ved arbeid i hjemmet - såkalt husmorsameie - er en lovbestemt rettighet. I dag er jo retten til medeiendomsrett på dette grunnlaget så vidt jeg kan se lovfestet i el. § 31 (3). Tenker du at rettstilstanden er annerledes nå?

Svar:

Jeg tror ikke Høyesterett i Gangenes avviste at husmorsameie-rettigheter var lovbestemte rettigheter. Jeg tror uansett rettstilstanden er annerledes nå (men det er det ikke alle som er

enige i). Se nærmere om dette <https://rosaeg.no/uo/Ressursside/Sporsmal.htm> spørsmål 1065.

1067

Spørsmål:

Jeg gjør en oppgave om husmorsameie, men jeg skjønner ikke hvorfor man i LB-2011-177497 kom til at det var en hjemmelskonflikt selv om mannen var eier av leiligheten, og kona hadde jobbet seg opp til en eiendomsrett gjennom husarbeid?

Svar:

Du har rett i at kona opparbeider seg medeiendomsrett etter hvert i slike tilfeller. Men siden det dreide seg om et felles prosjekt fra anskaffelsen, valgte retten å tilbakedatere sameiet til anskaffelsestiden. Da har mannen aldri eid hele huset, og konflikten mellom kona og utleggstakeren blir en hjemmelskonflikt. Kona vinner da frem, siden tvangskreditorer ikke ekstingverer i HB-konflikter.

Det er nok rettspolitiske synsmåter som ligger til grunn for lagmannsrettens analyse her. Det ville være rart om rettsordenen ga kona medeiendomsrett, men eksponerte henne for kreditorekstinksjon.

1068

Spørsmål:

Jeg sitter med eksamensoppgaven gitt [vår 2020, del 2](#). Jeg forstår at det er noen problemstillinger der, men synes samtidig del 2 er litt vanskelig å få helt grepet på. Sensorveiledningen utdyper ikke en mulig løsning, så sliter med å forstå hvordan tvisten kan løses.

Har du tilfeldigvis lagt ut en mer detaljert forklaring/løsning på tvisten allerede? :)

Svar:

Jeg tror jeg hjelper deg litt videre om jeg peker på at de er avgjørende om tvisten mellom rette eier og tvangskreditoren ses som en HB-konflikt eller en SB-konflikt. Dee spørsmålet drøftes for et liknende suksesjonsforløp som i oppgaven i LF-2020-159047 Vaula.

Tilleggsspørsmål:

Blir det ikke et spørsmål i del 2 om Trude Invest AS (B2) har ekstingvert Per sin rett etter §20 først, siden "rettserverv" også kan omfatte overdragelser hvis man anser det som en SB-konflikt som sensorveiledningen finner mest naturlig (som kan gi boet beslag)? Altså før det blir et spørsmål om boet (B3) selv ekstingverer? Tenker da på del 1 i oppgaven, hvor det ser ut til at Lars (B2, kjøper) ekstingverer Per sin rett etter §20. Eller blir det et problem med §21, siden det der står "rettshandel", og det her foreligger en overdragelse?

Eller er det "riktige" at det er en HB-konflikt i alle ledd (både i forhold til Trude Invest vs. Per og konkursboet vs. Per) etter dommen du sendte, og at ekstinksjon dermed ikke kan finne sted i noen av "leddene"?

Svar:

Jo, det er riktig at selv om boet kanskje ikke kan påberope seg kreditorekstinksjon av Pers rett, kan de kanskje påberope seg at T Invest har ekstingvert Pers rett ved godtroerverv. Har T Invest ekstingvert Pers rett, eier de kollen og konkursboet til T Invest kan beslaglegge den etter hovedregelen i dekl. § 2-2.

Det kan være et spørsmål om Invest virkelig har ekstingvert Pers rett, og hjemmelen for det. I denne forbindelse kan det være et spørsmål om Trude og T Invest må identifiseres f.eks. i spørsmålene om T Invest er i god tro og om en arving kan bringe ekstinksjonsreglene til anvendelse ved å overdra til sitt eget AS.

Jeg tror ikke det fører frem å tolke begrepene «rettserverv» og «rettshandel». Avtaler, som det her er tale om, går under begge begrepene. En overdragelse er også en avtale.

Tilleggsspørsmål:

Jeg forstår sensorveiledningen slik at det er mest naturlig å se på det som SB-konflikter. Hvis man bruker §20/21 i ledd 1 må man vel også gjøre det i ledd 2, ovenfor f.eks. konkursboet?

Etter dommen du sendte mener retten det er mest naturlig at §23 ikke kommer til anvendelse, og sier det er en hjemmelmannskonflikt. Da må vel også de andre leddene vurderes som "HB-konflikter", og man må dermed se på §27?

Om man anser det som en såkalt HB eller SB-konflikt vil jo være av stor betydning for en kreditor. Hvilken bestemmelse ville du brukt, hvis noe liknende skulle komme på eksamen?

Svar:

Jeg er enig i at det kan være hensiktsmessig å sonde mellom HB- og SB-konflikter på samme måte ved kreditorekstinksjon og godtroerverv. Siden jeg mener det her er tale om en HB-konflikt når det gjelder kreditorekstinksjon, må vel konsekvensen da være at en bruker tingl. § 27 ved den tilsvarende godtroervervssituasjonen i oppgaven. Men ved godtroerverv er det jo ekstinksjon både i HB- og SB-konflikter, så veldig viktig er det ikke. Det viktige er hva grunnboken gir uttrykk for; hvilken legitimasjon den gir. Det er ikke avhengig av ekstinksjonshjemmelen. Tenker en seg at grunnboken gir legitimasjon for rettighetenes utstrekning (grenser) innenfor grunnbok enheten, vil både tingl. §§ 20 og 27 kunne gi ekstinksjonshjemmel i oppgaven.

Vi gikk aldri gjennom oppgave 38 på kurset og jeg har derfor et spørsmål knyttet til oppgavens første tvist mellom Lars Holm og Peder Ås sitt konkursbo.

Konkursboet krever å ta beslag i eiendommen selv om Holm er reell eier og har grunnbokshjemmel for eiendomsretten. De begrunner dette med at han ikke har tinglyst rettsforliket.

Det jeg lurer på er:

- Må Holm tinglyse rettsforliket? Eller står grunnbokshjemmelen med han som reelle eier seg?
- Utleder Holm sin rett fra Peder Ås?
- Kan konkursboet ta beslag?

Svar:

Et rettsforlik er en avtale, og skal avtalen kunne påberopes overfor konkursboet må den være tinglyst etter regelen i tingl. § 23. Rettsforliket kan tinglystes etter tingl. § 12. Hva vil konsekvensen være om rettsforliket ikke kan påberopes?

Hva som står i grunnboken er irrelevant i forhold til konkursboets beslagsrett, se Rt-1935-981 Bygland. Det som er virking i forhold til konkursbeslag er hva som IKKE står i grunnboka (nemlig rettsforliket).

Rettsvernregler som tingl. § 23 skal tolkes slik at notoritet ikke kan etableres på annen måte, se f.eks. HR-2021-2248-A Aurstad. At forliksrådets stempel gjør rettsforliket notorisk er derfor irrelevant.

1070

Spørsmål:

I Rt. 1994 s. 1447 - i relasjon til konkursloven § 99 annet ledd nr. 3 om at retten kan oppheve et vedtak av bostyrer/skriftesamlingen dersom avgjørelsen er "åpenbart urimelig" - sier Høyesterett at "den ikke kan brukes til å sette til side vedtak som bygger på en klar rettsvernsbestemmelse" Kan man tenke seg at retten setter til side et vedtak om beslag av en løsøreting dersom beslaget bygger på mangelfullt rettsvern, siden rettsvernsregelen er så uklar?

Svar:

Jeg er nokså sikker på at Høyesterett vil holde fast ved at rettsvernreglene er absolutte selv om de er uklare, slik de gjorde i Aurstad. Da er det ikke plass for rimelighetsvurderinger, og da heller ikke rimelighetsvurderinger etter konkurssl. § 99.

1071

Spørsmål:

I Kjells Markiser, Rt-2001-1136 s. 1143 uttales det «Siden banken ikke foretok noen formell tiltredelse er jeg likevel kommet til at man, som for de øvrige belastninger, fortsatt befant seg på

sikringsstadiet slik at omstøtelse ikke er avskåret» når de snakker om factoringpantet. Litt tidligere uttaler førstvoterende «Etter mitt syn må det her kreves overgang fra sikringsstadiet til dekningsstadiet. Før banken gjør sin panterett gjeldende, er det lite naturlig å si at det er en pantedekning banken oppnår». Når jeg leser disse to i sammenheng, forstår jeg det slik at omstøtelse vil være avskåret dersom man ikke befinner seg på sikringsstadiet, men dekningsstadiet. Misforstår jeg dette, eller hva er det som menes med den første uttalelsen til Høyesterett som er sitert her?

Svar:

Pant i kundefordringer (factoringpant) kan både organiseres som underpant (kundene fortsetter å betale foringene til pantsetteren) og håndpant (kundene betaler til panthaveren (banken)), se pantel § 4-6. De vanlige er at pantet er underpant til banken erklærer at pantet «tiltres». Etter det må kundene tale direkte til panthaveren (banken). Utsagnene i dommen som du viser til dreier seg om tiden før pantet var tiltrådt, og kundene altså betalte til pantsetteren (banken).

Av disse midlene som kom inn på pantsetterens bankkonto fikk banken viderebetalt mye. Det var disse betalingene som ble omstøtt. Det var ikke omstridt at panthaveren (banken) kom bedre ut enn andre kreditorer, og at betalingene til panthaveren (banken) slik sett kunne omstøtes. Men panthaveren (banken) hevdet at det likevel var avgjørende var at panthaveren (banken) ikke kom bedre ut enn om den hadde tiltrådt pantet, altså på det de kalte «dekningsstadiet». Det var Høyesterett ikke enig i. Så lenge panthaveren (banken) ikke hadde tiltrådt pantet, måtte betalingene til banken ses på som betalinger til hvilken som helst annen kreditor. Og da var betalingene omstøtelige.

Uten at det var et poeng i saken, har du vel rett i at det ligger implisitt i dette at hadde panthaveren (banken) tiltrådt pantet, hadde den betalingen panthaveren (banken) derved fikk ikke kunne ha blitt omstøtt.

Kanskje panthaveren (banken) ikke bare burde sikret seg ved pant i kundefordringene, men også med en særrett til dekning i pantsetterens bankkonto?

1072

Spørsmål:

Jeg leser Hans Fredrik Marthiniussens artikkel om opplåning av panteretter: <https://www.idunn.no/doi/10.18261/issn.1504-3126-2020-06-03>

I artikkelen hevder han at det ikke lenger er grunn til å operere med noe skille mellom gjorte og reelle obligasjoner:

"Det er i dag ingen rettskilder som tilsier at vi opererer med et skille mellom reelle og gjorte pantobligasjoner. Skillet mellom gjorte og reelle pantobligasjoner knyttet seg til hvorvidt skylderkjøringen i pantobligasjonen tilsvarte det reelle utestående beløpet. (...) Og i dag kan man verken finne rettskilder eller teori som trekker i retning av å ha ulike regler for henholdsvis gjorte og reelle pantobligasjoner. Dette skillet kan vi med andre ord legge fra oss allerede her."

Er dette gjeldende oppfatning i teorien i dag? Jeg har oppfattet det som at det fortsatt er noe uavklart om man kan opplåne reelle obligasjoner.

Svar:

Gjorte pantedokumenter, herunder gjorte pantobligasjoner, er dokumenter som brukes til å etblee en panterett ved at de f.eks. tinglyses, men som ikke gir uttrykk for det partene mener skal gjelde mellom dem. En sender f.eks. et gjeldsbrev (en obligasjon) til tinglysing på en fast eiendom der det står at pantsetteren skylder kr. 1 mill., mens hen i virkeligheten bare har lånt kr. 800.000. Det er da klart at pantsetteren bare skal betale tilbake kr. 800.000, men det er også klart at kravet på pantsetteren er siket ved pant på grunn av tinglysingen av den gjorte obligasjonen.

Grensen mellom gjorte og reelle pantedokumenter er ikke helt klar. Det går godt an å si at et pantedokument er gjort så snart det ikke er samsvar mellom det som er tinglyst og restgjelden, f.eks. etter at et avdrag er betalt. Det er for tungvint og dyrt å tinglyse slike avdragsbetalinger.

Forholdet mellom pantseer og panthaver reguleres av det reelle forholdet, og man ser helt bort fra det som står i det gjorte pantedokumentet. Dette følger reglene om subjektiv proforma – det som står i det gjorte pantedokumentet er ugyldig (bortsett fra etableringen av panteretten).

Det er heller ingen grunn til at et gjort pantedokument, som ikke er gyldig mellom partene i pantavtalen, skal gi dem bedre rettigheter overfor tredjepersoner, f.eks. etterstående panthavere. Her må de vanlige reglene om opplåning gjelde, f.eks. pantel. § 1-4 og Rt-1994-775 Yousuf. Det partene i den foranstående pantavtale ikke kan oppnå ved en reell avtale, kan de selvsagt ikke oppnå ved en gjort (proforma) avtale.

Jeg tror dette synspunktet nå har ganske bred støtte, men for en generasjon eller to siden var ikke dette like opplagt. Når det gjelder spørsmålet om reelle obligasjoner kan opplånes, tror jeg det lenge har vært regnet som avklart at det ikke er noen forskjell på gjorte og reelle obligasjoner, se Falkanger & Falkanger s. 831-2.

1073

Spørsmål:

Vi blir ikke helt kloke på Aurstad Maskin-dommen. Vi klarer ikke å forstå hvordan partene kunne inngått en kjøpsavtale og i tillegg en panteavtale, som ville sikret Aurstad Maskinutleige ved K.A. Aurstad Maskins konkurs?

Maskinene ble opprinnelig eid av K.A. Aurstad, og så ble de solgt til Aurstad Maskinutleige, men likevel slik at K.A. Aurstad leide maskinene tilbake igjen. Da K.A. Aurstad gikk konkurs, var det Aurstad Maskinutleige som trengte en panterett for å få maskinene utlevert fra konkursboet. Men det var jo Aurstad Maskinutleige som var eier av maskinene på konkurstidspunktet: hvordan kunne Aurstad Maskinutleige fått en panterett i maskiner de selv eide? Eller skulle de avtalt en panterett uten at de gjennomførte noe salg i det hele tatt, og dermed fått rett til tingen ved å realisere pantekravet enten før eller under konkursen?

Du snakket om "sikringspant" på morgenmøtet i dag, som et alternativ. Vi forstår sikringspantet som en sikkerhetsventil inntil man har skaffet rettsvern, og at dette pantet forsvinner når rettsvern er etablert. Er "sikringspant" bare en fellesbetegnelse på de forskjellige midlertidige pantavtalene man kan inngå i dette "mellomstadiet" ved kjøp? Er det de alminnelige pantehjemlene som gjelder også når det er snakk om sikringspant?

Det samme spørsmålet reises ved sikringsobligasjoner. Dersom A kjøper en eiendom av selger B, vil eiendomsretten til eiendommen gå over på kjøper A allerede ved avtaleinngåelsen. Men siden det tar litt tid å ordne med overdragelse av skjøtet, tinglyses det en sikringsobligasjon, som egentlig gir kjøper A en panterett i egen eiendom. Hva er hjemmelen for sikringsobligasjoner?

Svar:

Det er vel ikke verre å inngå en kjøpsavtale og en pantavtale som sikrer kjøperen i selgers konkurs i Aurstad enn det var i Rt-2012-335 Sandum. Her sier Høyesterett klart i avsnitt 72 at dette var greit. Kjøperen kunne fått en panterett i maskinene før salget, og denne faller vel ikke bort selv om (når) kjøperen senere blir eier. Det har vært litt diskusjon om det før, men etter Sandum kan dette ikke være tvilsomt.

Det er pant av denne typen som er «sikringspant». Sikringspant er altså ikke et alternativ til det første dere skriver om. Jeg kan ikke se noe grunnlag for en regel om at sikringspant bare kan brukes i en midlertidig mellomfase.

Det er de alminnelige pantehjemlene (og rettsvernaktene) som gjelder også for sikringspant. Kan man først pantsette et formuesgode, kan man (med få unntak) pantsette det for hvilken som helst fordring, og da også en fordring som sikrer kjøperen i selgerens konkurs.

Dere har rett i at sikringsobligasjoner ikke skiller seg fra sikringspant stiftet ved et enkelt pantedokument i annet enn i formen på dokumentet som er brukt. Begge deler er sikringspant. Som det fremgår av mitt forrige avsnitt, trenger man ikke noen særskilt hjemmel, men kan bruke de alminnelige pantehjemlene.

Tilleggsspørsmål:

Hvordan står sikringspant står seg overfor en utleggspant? Forutsetningen er at selger og kjøper avtaler at kjøper skal ha en midlertidig sikringspant, før kjøperen får tingen overlevert, for å sikre han mot selgerens kreditorer. (Ikke som i Aurstad-dommen, hvor maskinene hele tiden skulle være hos selgeren). Men la oss si at avtalen hele tiden var at kjøperen i Aurstad-dommen skulle få maskinene overlevert til seg på et senere tidspunkt. Forutsetningen er også at K.A. Aurstad ikke gikk konkurs, men det kom en utleggstaker i stedet.

La oss si at Aurstad Maskinutleige (kjøper av maskinene) hadde stiftet en panterett i maskinene, jf. panteloven § 3-8. De fikk rettsvern for panteretten sin gjennom registrering i Løsøreregisteret. Senere kommer det en utleggstaker og tar utlegg i maskinene. Utleggstaker registrerer utleggspantet i Løsøreregisteret på annen prioritet, bak kjøperens sikringspant. Når kjøperen da skal få maskinene overlevert til seg - hva skjer med utleggspantet? Vil det bli en tilsvarende situasjon som i Rt. 2002 s. 1484 Nymo, hvor utleggstakeren vant?

Svar:

Utleggstakerens pant fortsetter å hefte på tingen (på andre prioritet) etter at salget er gjennomført. Det ekstingveres ikke (hva skulle grunnlaget for det være?) og ny tinglysing er ikke nødvendig (tingl. § 34 første ledd).

Jeg tror det er så enkelt som dette. Derfor er nok de fleste av forutsetningene dere har gjort dere i spørsmålet unødvendige.

I Nymo ekstingverte utleggstakeren en rett uten rettsvern. Her er forutsetningen at sikringspantet har rettsvern, og da kan utleggstakeren ikke ekstingvere det.

1074

Spørsmål:

Jeg har spørsmål vedrørende valg av rettsgrunnlag når det kommer til stansningsrett etter f.eks. deknsl. § 7-2 og kjl. § 61 (2).

Etter deknsl. § 7-1 kommer bestemmelsene i kapittel 7 bare til anvendelse når ikke annet følger av andre lovbestemmelser. Ved kjøp av ting som reguleres etter kjøpsloven har da loven en spesialbestemmelse for stansningsrett i kjl. § 61 (2). Skjæringspunktet "overgitt" er likt etter bestemmelsene. Etter kjl. § 63 heter det derimot at bestemmelsene i deknsl. § 7 kommer til anvendelse dersom parten kommer under insolvensbehandling. Dette oppfattes for meg som en slags "sirkelreferering".

I Rt. 1997 s. 1438 Metos OY ble en stansningsrett vurdert etter kjl. § 61 (2). Stansningsretten skulle hindre at varepartiet inngikk i kjøpers varelagerpantavtale. Ville man også brukt kjl. § 61 (2) dersom man skulle stanset en ting regulert av kjl. fra å gå inn i et konkursbo, eller måtte man da valgt deknsl. § 7-2 som rettsgrunnlag?

Svar:

Jeg er enig i at det er bedre å bruke kjøpsl. Enn dekningsl. når det gjelder kjøp, men (som du ser) spiler det ikke så stor rolle.

Kjøpsl. § 63 (og den tilsvarende bestemmelsen i avhendingsl. § 6-3) ser jeg som rene henvisningsbestemmelser, lagt til for informasjonens skyld. Det kan vel ikke være meningen at f.eks. stansingsrettsbestemmelsen i kjøpsl. § 61(1) IKKE skal brukes ved insolvens; det er jo det den handler om.

I Metos ville jeg vurdert stansingsretten etter kjøpsl. Men egentlig var det vel ikke tvilsomt at salgsgjenstandene var overgitt. Spørsmålet var heller om selgeren kunne ha separatistrett på annet grunnlag. Så for meg ville den sentrale bestemmelsen her vært håndpantregelen i pantel. § 3-2.

1075

Spørsmål:

Vi driver å jobber med omstøtelse. Det er et vilkår i § 5-5 om "betaling av gjeld". Sånn jeg har forstått det tilser det at det må være tale om en forpliktelse og som skal nedbetales/oppfylles. Vi tenker først på det tilfellet hvor man har en forpliktelse, f.eks. levere en vare, men så er det ikke forhåndsbetaling. Men det foreligger fortsatt en avtale, slik at man er forpliktet til den. Men betalingen skjer først etter overlevering. Omfattes det også som "betaling av gjeld"? Kan for

eksempel et slikt tilfelle falle innenfor: skyldner forplikter seg til å levere en gjenstand men gjenstanden blir ikke betalt før den leveres?

Så har jeg hørt med kollokvien og vi er usikre på uttalelsen om at: en ytelse som faktisk medfører dekning av skyldnerens gjeld, ikke er "betaling av gjeld" i lovens forstand. Hvis man f.eks. har et lån og betaler ned på det eller dersom man betaler en kreditor noe man skylder? Vil det omfattes av "betaling av gjeld"? Det synes jeg virker litt rart. Når hele formålet vil være å dekke gjelden?

Svar:

Hvis skyldneren skal levere en vare, kan det for det første være et spørsmål om dette er en gjeldsforpliktelse som i prinsippet kan omstøtes etter dekl. § 5-5. «Gjeld» er jo gjerne en pengeforpliktelse. De fleste mener visst imidlertid at § 5-5 må tolkes utvidende her.

Dernest er spørsmålet om oppfyllelsen av denne forpliktelsen kan omstøtes etter § 5-5. Det at ytelse og motytelse ikke utveksles samtidig er ikke et av de tilfellene som rammes av § 5-5, og leveringen av varen er ikke et usedvanlig betalingsmiddel siden det er det som er avtalt. Men kanskje leveringen kan omstøtes fordi den betydelig forringer skyldnerens betalingsevne og ikke fremstår som ordinær?

Den andre problemstillingen angår det tilfellet at skyldneren betaler noe hen skylder. Da lider ikke boet noe tap. Men betalingen kan likevel rammes av § 5-5 om betalingen av akkurat dette kravet ikke fremsto som ordinær, f.eks. fordi den betydelig forringet skyldnerens betalingsevne (likviditet).

1076

Spørsmål:

1) Betyr HR-2019-1073-A (Marine Subsea) at konkursboet ikke fikk reise saken fordi kravet var foreldet? Altså at problemstillingen oppstod som et spørsmål om konkursboet kunne fremme saken på selvstendig grunnlag fordi debitor selv hadde unngått/ ikke hatt interesse av å reise sak innenfor foreldelsesfristen?

2) Mitt andre spørsmål er mer oppgaveteknisk; Ved spørsmål om omstøtelse, er det alltid nødvendig å drøfte dekl. § 5-5 og § 5-9? Ut fra lovens system tenkte jeg at det ville vært hensiktsmessig å starte med § 5-5, deretter for å gå til § 5-9. Men er litt usikker på hva som vil være den beste løsningen dersom begge bestemmelsene skal behandles i en drøftelse.

Svar:

1) Ja, se avsnitt 85. Konkursboet hadde ikke større rett enn debitor.

2) Man kan i prinsippet gjøre som i Rt-2001-1136 Kjell's markiser og drøfte bestemmelsene sammen. Men anfører partene i en oppgave begge bestemmelsene, bør du nok vise at du kan gå detaljert gjennom begge, hver for seg. Da vil det ofte, som du sier, være lurt å begynne med § 5-5 som den mest spesielle bestemmelsen.

Spørsmål:

Jeg forstår ikke helt hvordan man skal løse tvisten om husmorsameie. Skal den løses på grunnlag av § 20 jf. § 21 eller § 27. Jeg lurer også på hvorfor de kom til et annet resultat i en lagmannsrettsdom fra 2011, sett i lys av Gangenes. Kan det tenkes at rettsstilstanden er endret?

Svar:

Husmorsameie er et litt uklart begrep. Hvis vi tenker oss en situasjon som i Rt-1975-220 Husmordommen, opparbeider husmoren seg medeiendomsrett etter hvert. Det vil si at husmoren ikke er en H, men en S (mens mannen er A og den suksessoren fra ham som vil ekstingvere er B). Konsekvensen skulle da være at man bruker tingl § 20 når vi vurderer husmorens rettsvern, siden det vil være en SB-konflikt. Men siden regelen både i §§ 20 og 27 er at en omsetningsserverver B kan stole på grunnboka, er kanskje ikke det så viktig.

Verken i Rt-1991-352 Hopsdal eller i Rt-1996-918 Gangenes drøfter Høyesterett konflikttypen eller hvilken bestemmelse i tinglysingsloven som skal brukes. De redegjør ikke en gang for ervervshistorien til formuesgodene det er snakk om. (Leser man underrettsavgjørelsene vil man se at det i Hopsdal dreide seg om en HB-konflikt for tomten, men en SB-konflikt for huset.) Disse avgjørelsene gir liten veiledning når det gjelder konflikttypen.

Lagmannsrettsdommen du tenker på er bok LB-2011-177497 Statoil. Den gjelder kreditorekstinksjon. Her ekstingverer B bare i SB-konflikter, og ikke i HB-konflikter. Her tror jeg lagmannsretten gjerne ville beskytte husmoren. Selv om de analyserte konflikten mellom henne og tvangskreditoren som en SB-konflikt, tryllet de den om til en HB-konflikt ved å si at husmorens erverv hadde en slags tilbakevirkende kraft, siden huset ble ervervet etter ektefellenes felles plan. Derved var husmoren beskyttet mot kreditorekstinksjon fra mannens kreditorer.

Jeg har liten sans for å drive rettspolitikk på denne måten. Min anbefaling ville være at man bygger på ekteskapsloven § 31 tredje ledd og åpent anerkjenner husmorens medeiendomsrett som en lovbestemt rettighet. Da vil den stå seg enten man anvender § 20 eller § 27 i tinglysingsloven. Alternativt kunne man slå fast at husmoren fikk en rett til husmorsameie i 1975, men at mannen når som helst kunne bevirke at retten ble ekstingvert av andre.

Spørsmål:

Kursholder (Morten Nadheim) har sagt at vi viser forståelse på eksamen ved å alltid starte med det tingsrettslige utgangspunktet når vi løser praktikumsoppgaver. Vi har brukt mye tid på å lære oss å alltid vise til utgangspunktene. Det kan f.eks. være prinsippene om først i tid, best i rett, eller at ingen kan overføre større rett enn han selv har, eller dekn. § 2-2 om at det som «tilhører» kreditor inngår i konkursboet.

Da jeg gjorde dette i kursoppgaven var tilbakemelding fra oppgaveretter (Sverre Blandhol) at det ble «vel teoretisk etter min smak» – han ville f.eks. gå rett til spørsmålet om ekstinksjon, uten å peke på utgangspunktet om at ingen kan overføre større rett enn han selv har. Dette gjentok seg

flere ganger, og det virket som at han la betydelig vekt på unødvendig teoretisering i bedømmelsen.

Jeg skjønner at du helst vil svare på materielle spørsmål, men dette er et oppgaveteknisk spørsmål som jeg synes er spesielt vanskelig i dynamisk tingsrett. Er det mulig for deg å gi noen retningslinjer for hvordan vi viser forståelse i en praktikumsoppgave uten å få trekk for teoretisering?

Svar:

Jeg skjønner godt at du opplevde lærernes anvisninger som motstridende, men de kan også oppfattes som velmente råd som peker på litt forskjellige ting. Etter å ha snakket med kollegaene er det nok det siste som er den beste lesemåten. Å skrive utgangspunkter som 'først i tid, best i rett' er ikke teoretisering som fører til trekk.

Det er bred enighet om at kandidatene ved sensuren bedømmes etter pensum og drøftelsen av det, og ikke etter om de har lært seg og følger noen regler om oppgaveteknikk.

Det kan nok være lurt å bruke en setning for å skrive utgangspunktet, f.eks. 'først i tid, best i rett'. Da vet man at leseren og du starter fra samme sted, og du viser forståelse av at du ve hvor du er.. Men det viktigste er drøftelsen av de problemene som oppgaven reiser. Hvis man skriver mye om utgangspunktene, vil det gjerne gå på bekostning av drøftelsene. Det er derfor vi gjerne advarer mot å utbrodere utgangspunktene for mye. Man har ikke tid til alt.

Akkurat hvordan man skal balansere dette, er en smakssak. Og her er det din smak som teller, for det er du som skriver. Men husk at du ikke må la utgangspunktene ta tiden og plassen du skulle ha brukt på drøftelser av spørsmål som oppgaven krever at du skal løse. Slik "teoretisering" får en ikke uttelling for, og hjelper en lite om det kommer i stedet for det oppgaven krever at en skal gjøre.

1079

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål til dekningsloven § 5-9. I Andenæs sin bok (på s. 365 flg.) oppstiller han som et krav for omstøtelse etter dekn. § 5-9 at det må være lidt et tap for de øvrige kreditorene til konkursskyldner, noe han utleder av ordlyden "på de øvriges bekostning" og de øvrige alternativene i første pkt. I dekn. § 5-5 er det så vidt jeg kan se ut fra ordlyden ikke krav om at det må være lidt noe tap for de øvrige.

Mener imidlertid å huske at du på kurset vårt argumenterte for at det heller ikke i relasjon til § 5-9 kunne oppstilles noe krav om et "tap" for kreditorene. I stedet henviste du oss til dekn. § 5-12, slik at man etter § 5-9 kan omstøte en disposisjon uten at det foreligger tap, men at man derimot ikke kan kreve erstatning etter § 5-12 fordi tapsvilkåret ikke er oppfylt. Dette gir i mitt hode mening sett hen til at Andenæs også underbygger sin tolkning med at tapsvilkåret er et naturlig "utslag av den erstatningskonstruksjonen bestemmelsen bygger på". Om jeg husker riktig sa du vel videre på kurset at virkningene av omstøtelse ikke var pensum.

Mitt spørsmål er vel da: Hvorfor argumenterer Andenæs for at det oppstilles et tapsvilkår for § 5-9, men ikke § 5-5 - er det fordi han rett og slett innfortolker det ut fra at det "uansett" må foreligge

et tap etter § 5-12? Kan du i så fall forklare hvordan du ville gått frem på eksamen i forbindelse med tapsvilkåret og § 5-9 hvis § 5-12 ikke er pensum?

Svar:

Jeg synes den greieste måten å vise at dekn. § 5-9 bare kan gi grunnlag for omstøtelse dersom kreditorene er påført tap, er å vise til dekn. § 5-12. Det kan man gjøre selv om § 5-12 ikke er pensum. Men med litt anstrenge kan det vel også leses inn i teksten til § 5-9. For Andenæs tror jeg ikke det er et stort poeng om dette følger av § 5-9, § 5-12, forarbeidene eller at regelen er en slags erstatningsregel.

Det har vært litt diskusjon om boet kan kreve mer enn tapet dekket ved omstøtelse etter de objektive reglene. Omstøtelseskravet er her begrenset til berikelsen, dekn. § 5-11. Men noen ganger er tapet mindre enn berikelsen. Skal da boet få tjene på omstøtelsen, altså komme bedre ut enn om den omstøtelige disposisjonen aldri hadde skjedd?

Andenæs' henvisning til § 5-5 i kapitlet du viser til må ses i sammenheng med denne diskusjonen. Jeg mener det nå er avklart at boet kan kreve mer enn tapet dekket ved omstøtelse etter de objektive reglene. Et godt eksempel med støtte i forarbeidene har vi om X tar et utlegg i skyldnerens faste eiendom like før konkursen, og at det deretter påheftes et kontraktspant. Begge pantene overstiger pantets verdi. Utlegget omstøtes etter dekn. § 5-8. Kontraktspanthaveren har da ikke opptrinnsrett; omstøtelse skjer til fordel for boet (NOU 1972: 20 s. 295). I disse tilfellene kommer altså boet bedre ut med den omstøtelige disposisjonen enn uten.

1080

Spørsmål:

Har to spørsmål angående pantel. § 3-17, og rettsvern for salgspant.

1. Kan en avtaleerverver ekstingvere salgspant i medhold av godtroloven og panteloven § 1-2 (4) dersom personen er i god tro? Gjør dette seg spesielt gjeldende fordi det kun må foreligge en avtale for å få rettsvern, som sjeldent vil være synlig for tredjemann?
2. Kan en kreditor ekstingvere en salgspant dersom den ikke har fått rettsvern etter § 3-17, som kun krever avtale?

Jeg er også litt forvirret hva gjelder tredje ledd og ordlyden, om salgspant i motorvogn.

3. Hvordan blir ekstinksjonsmulighetene for en avtaleerverver, og en kreditor etter tredje ledd?
4. Forstår bestemmelsen slik at dersom motorvognen er registrert, vil det være nødvendig å tinglyse for å oppnå rettsvern overfor både godtroerververe og kreditorer. Er dette riktig forståelse? Hva om motorvognen ikke er registrert, men er registreringspliktig? Vil den da omfattes av tredje ledd, eller vil det være tilstrekkelig med avtale etter første og annet ledd for å oppnå rettsvern? Vil det evt. være noe forskjell mellom avtaleerverver og kreditor her?

Svar:

1. Ja til begge deler (med unntak for motorvogner, pantel. § 3-17(3)).
2. Ja, dette er kjernen av rettsvernregelen i § 3-17. En avtale som ikke er dokumentert slik det kreves, ekstingveres av tvangskreditorer.
3. En salgspanthaver i motorvogn som har tinglyst etter § 3-17(3) har rettsvern både overfor tvangskreditorer og godtroende omsetningsserververe. Sagt på en annen måte kan ikke tvangskreditorer og godtroende omsetningsserververe ekstingvere salgspantet.
4. Du har forstått pantel. § 3-17(3) riktig. Det følger av ordlyden at motorvognen må være registrert etter §§ 15-16 i veitrafikkloven. Da følger det vel at registreringsplikt ikke er nok til at regelen får anvendelse. Da gjelder bare rettsvernreglene i § 3-17(1) eller (2). Om de er fulgt, har salgspantet rettsvern overfor tvangskreditorer, men ikke overfor omsetningsserververe.

1081

Spørsmål:

[Eksamen vår 2016 \(jus3211\)](#) drøfter ikke sontringen mellom SB/HB og dermed anvendelsesområdet til tingl. §20/21 og §27.

Vet du hvorfor de ikke nevner at Lillevik Eiendom og Jon ikke utleder rett fra samme person, men bare sier at det rettslige grunnlaget er §20, og at det er en suksesjonskonflikt? Er ikke dette en situasjon hvor du ville brukt §27 analogisk, eller tar jeg feil?

Svar:

Ja, her var det forsvarlig å bruke enten § 20 eller § 27. Det var det enighet om på sensormøtet, selv om sensorveiledningen, som du sier, ikke tar dette opp. Du har rett i at jeg heller til å karakterisere slike konflikter det er tale om her som HB-konflikter, og derfor nok selv ville ha brukt § 27 analogisk.

Tilleggsspørsmål:

Må vi drøfte det andre mulige grunnlaget subsidiært i sånne oppgaver, eller holder det å problematisere og så velge et grunnlag?

Svar:

Det holder å problematisere og så velge et grunnlag fordi ekstinksjonsreglene er svært like i §§ 20 og 27.

1082

Spørsmål:

Jeg lurte på om motorvogn er å regne som driftstilbehør?

Svar:

Terminologien i panteloven er litt forvirrende. Overskriften til §§ 3-4 fg dreier seg om driftstilbehør, og § 3-8 om motorvognpant står under denne overskriften. Slik sett er motorvogner å regne som driftstilbehør. Men ofte er det § 3-4-pant vi kaller driftstilbehørspant. Tankegangen er nok at § 3-4 er den generelle bestemmelsen, mens §§ 3-8 til 3-10 er spesialregulerte undergrupper av driftstilbehør. Man må derfor passe på å presisere hva man mener om man snakker om driftstilbehør eller driftstilbehørspant dersom misforståelser kan oppstå.

1083

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål i forbindelse med [eksamensoppgaven som ble gitt H2017](#). Her var det et spørsmål om uriktig sletting og betydningen av dette for S sitt rettsvern overfor konkursboet.

Jeg drøftet, som sensorveiledningen også antyder, først hvordan tgl. § 23 stiller seg til spørsmålet – kan det slettes en tinglysing slik at det ikke er tinglyst på konkurstidspunktet, men S likevel får rettsvern? Jeg konkluderte på dette med at S ikke kan ekstingvere etter § 23 når det har skjedd sletting, ut fra notoritetshensyn, «firkantdoktrinen» og rettstekniske hensyn.

Jeg kom deretter over tgl. § 25, og at denne gjelder tilsvarende for «uriktig sletting», jf. § 30 og § 32a.

- 1) Stemmer det at § 25 ikke får anvendelse når B er et konkursbo, jf. ordlyden «senere tinglyst rettserverv ved avtale», og bare i tilfeller hvor B er avtaleerververv?
- 2) Generelt lurte jeg på om du kort kan forklare hva § 25 går ut på og om den eventuelt kunne kommet til anvendelse på dette saksforholdet, eventuelt med den forutsetning om at B er avtalepanthaver?
- 3) Gjelder forutsetningen i § 25 om at S til tross for tinglysingsfeilen stilles som om hans rett var tinglyst, også når det er skjedd en uriktig sletting, altså ikke en «tinglysingsfeil», jf. ordlyden i § 31 tredje ledd og § 32a tredje ledd? I så fall må jo B – til tross for at panteretten (uriktig) er slettet – respektere panteretten.

Jeg tolker «uriktig sletting» som at slettingen ikke har skjedd i henhold til vilkårene i §§ 31 til 32b, men dette er kanskje ikke helt riktig forståelse (?)

Svar:

Tingl. § 25 er ikke eksamensstoff.

- 1) Ja, tinglysingsl. § 25 er skrevet for å ivareta interessene til dem som har stolt på grunnboken i et tilfelle den inneholder en feil. Tvangskreditorer kan generelt ikke stole på det som fremgår av grunnboken (Rt-1935-981 Bygland), og da er det naturlig at § 25 ikke kan påberopes av dem.
- 2) La oss si at B har kjøpt en fast eiendom av A, og har tinglyst og betalt. Så viser det seg at det er en S som tidligere har kjøpt eiendommen og tinglyst dette, men kjøpet fremgår ikke i grunnboka pga. en feil i dataprogrammet til tinglysingen. (Dette er ikke veldig praktisk.) S kan da kreve grunnboka rettet etter § 18. Den uuttalte forutsetningen for § 25 er at rettingen har tilbakevirkende kraft, slik at Bs eiendomsrett etter rettingen må vike etter regelen i tingl. § 20.

Bestemmelsen i § 25 gir da retten en mulighet til å bestemme at B likevel skal gå foran dersom rimelighetshensyn tilsier det og vilkårene i bestemmelsen ellers er oppfylt. Dokumentet som skal «stå tilbake» etter lovteksten er S' skjøte, og Bs rett er «et senere tinglyst rettserverv». S kan i disse tilfellene kreve erstatning etter tingl. § 35.

- 3) Ja, dette har du forstått riktig. Men dette gjelder altså bare en B som er avtaleervert, og Bs situasjon kan reddes ved reglen beskrevet ovenfor i 2 eller ved erstatning etter tingl. § 35. (Den som ikke får rettigheten sin, får altså erstatning.)

I utgangspunktet betyr nok «uriktig sletting» i § 32a sletting som ikke er etter reglene. Men tinglysingsfeil som kan rettes med tilbakevirkende kraft omfatter langt mer enn regelbrudd (). Da gir det best sammenheng å anvende § 25 ved alle typer tinglysingsfeil (se <https://min.retsdata.no/#/Dokument/gN19350607z2D2z2E143>). Spesielt nå det gjelder sletting etter § 32a kan det hende at en heftelse som er gjeldende blir slettet selv om reglene blir fulgt, og da er det fint å ha § 25 i bakhånd for å oppnå et best mulig resultat.

1084

Spørsmål:

- 1) Hva er egentlig forskjellen mellom et pantedokument og en pantsettelseserklæring, og 2) hvorfor blir ikke forskjellen mellom disse to kommentert i sensorveiledningen for [V19](#)?

Jeg søkte opp i gruppen din på FB der du blant annet har skrevet dette: "Til avtale om et pantelån, gjenopplåning eller ikke, trengs to elementer. For det første trengs det en avtale om lån, et gjeldsbrev. For det andre trengs det en avtale om at et visst pant skal sikre dette lånet, en pantsettelseserklæring. Selv om dette kan kombineres i ett dokument, gjøres det ofte ikke slik.»

Slik jeg forstår det, vil det da være nødvendig med en pantsettelseserklæring for at pantet skal sikre lånet, når Tastad AS (i oppgaven V19) ikke har dette, vil jo ikke kreditten de yter bli sikret med et pant ettersom de kun har tinglyst et pantedokument?

Og 3) vil denne sontringen ha noe å si for adgangen til å kunne foreta opplåning?

Svar:

Pantsettelseserklæringen er avtalen om hva pantet (pantedokumentet) skal sikre. Erklæringen kan f.eks. gå ut på at «lånet av i dag og alle senere lån Peder Ås tar opp i Sparebanken skal være sikret ved pant i Gjeldsveien 10, dokumentert ved pantedokument tinglyst i dag».

Pantsettelseserklæringen trenger ikke være tinglyst eller skriftlig. I oppgaven du nevner gikk pantsettelseserklæringen ut på at pantet skulle «sikre betaling for levert fyrverkeri og mulige krav fra Tastad AS i forbindelse med leveranser».

Hvis det mangler en klar pantsettelseserklæring, vil det ofte være klart nok ut fra sammenhengen hva pantet skal sikre. Pantedokumentet og gjeldsbrevet er f.eks. datert samme dag og har samme beløpsgrense.

En opplåning er ofte en endring av pantsettelseserklæringen, slik et nytt lån sikres ved pantet. Spørsmålet om adgangen til gjenopplåning blir da et spørsmål om det er adgang overfor etterstående til å endre pantsettelseserklæringen. Hvis det ikke er adgang overfor etterstående

panthaver til å endre pantsettelseserklæringen, men det likevel gjøres, vil resultatet ofte bli at det nye pantet er pantesikret, men med prioritet etter den etterstående panthaveren.

I Yousuf-dommen (Rt-1994-775) brukte Høyesterett mye plass på en pantsettelseserklæring av typen som omfatter alle senere lån. Det er ikke helt klart hvorfor Høyesterett drøfter dette. Det kan se ut som om spørsmålet er om det virkelig er avtalt pant for det siste lånet (opplåningen). Men antakelig er de opptatt av om avtalen om pant for det siste lånet (opplåningen) var inngått før eller etter pantsetterens avtale med den etterstående panthaveren som motsatte seg opplåningen. Når pantsettelseserklæringen omfattet opplåningen helt fra begynnelsen av, trekker det i retning av at opplåningen var lojal. Men i denne saken var det som kjent andre grunner til at opplåningen likevel var illojal.

1085

Spørsmål:

Jeg jobber med [eksamensoppgaven som ble gitt i fjor](#). I sensorveiledningen står det følgende om tgl. § 20:

Når det gjelder retten til selve huset, er ikke det en rett selskapet utleder gjennom «ett rettsserverv». Huset har jo alltid tilhørt selskapet, og situasjonen faller med det utenfor bestemmelsens ordlyd.

Kan du klarlegge hva som menes med "rettsserverv" i tgl. § 20 for meg? Selv om noen "alltid" har hatt en rett i fast eiendom, må de vel ha ervervet den en gang de og? I faktum her var rettigheten overdratt fra en privatperson til et selskap vederlagsfritt. Er ikke det å regne som et erverv? Slik jeg tolker ordlyden, vil "erverv" omfattes alle situasjoner hvor en person kommer i besittelse av en rettighet.

Svar:

Dette dreier seg om et hus som er bygget på fremmed grunn ute at det går frem av grunnboka at det ikke er hjemmelshaveren til grunnen som eier det. Det følger da av forarbeidene til tingl. § 15 at loven skal forstås slik at grunnboka ikke gir (grunnboks)hjemmelshaveren til grunnen legitimasjon som eier, altså det motsatte av det som følger av lovteksten i § 15. Siden grunnboka ikke gir legitimasjon, kan verken ekstinksjon etter tingl §§ 20 eller 27 komme på tale – de gjelder jo ekstinksjon for dem som (rettmessig) stoler på grunnboka. Skal det bli ekstinksjon, må det være på ulovfestet grunnlag.

Utsagnet i sensorveiledningen gjelder hvilken bestemmelse i tinglysningsloven man skulle brukt om grunnboken hadde gitt legitimasjon, altså en subsidiær problemstilling under forutsetning av at en tok feil i spørsmålet om grunnboken ikke gir innehaveren av grunnbokshjemmelen legitimasjon som eier av hus på eiendommen. Selv ville jeg ikke savnet et subsidiær drøftelse av dette.

Siden eieren av grunnen A aldri har eid selve huset, er det tingl. § 27 snarere enn § 20 vi ville brukt som ekstinksjonshjemmel av en erverver B som ville ekstingvere huseieren Hs rett. Dette bygger på sikker tradisjon, og trenger ikke begrunnes særlig. Men sensorveiledningen peker på at i akkurat dette tilfellet passer uansett ordlyden i tingl § 20 dårlig, for eieren av huset har ikke ervervet det fra noen, men bygd det. Tankegangen må være at det bare er «rettsserverv» som kan

ekstingveres etter § 20. Den anonyme forfatteren av sensorveiledningen tolker da uttrykket «rettserverv» slik at det ikke omfatter originære rettserverv. Dette passer bra med hvordan vi vanligvis skiller mellom virkeområdet til tingl. §§ 20 og 27, men for min del ville jeg klart meg med å henvise til den sikre tradisjonen vi har for å bruke § 20 i SB-konflikter og § 27 i HB-konflikter – om det er snakk om å ekstingvere på grunnlag av legitimasjon som grunnboka gir.

1086

Spørsmål:

Hvis A har tinglyst eiendomsrett til en fast eiendom, og så går konkurs - får konkursboet da "grunnbokshjemmel" helt uten videre?

Eksempel: H inngår en mulig ugyldig avtale om fast eiendom med A (eks. brudd på avtl. § 36), og så går A konkurs. As konkursbo selger så eiendommen til godtroende avtaleerverver.

Godtroende avtaleerverver vil da (slik jeg ser det) ikke inngå en avtale med " innehaveren av grunnbokshjemmelen", jfr § 20, siden det er A, og ikke As konkursbo, som har hjemmel. Er dette feil?

Svar:

Konkursboet få grunnbokshjemmel når beslaget er registrert etter konkurssl. § 79 og kan bruke denne hjemmelen til å selge i medhold av kkl. § 117. Godtroende erverver er da beskyttet på samme måte som om debitor var selger.

Allerede før registreringen fratas debitor legitimasjon som grunnbokshjemmelshaver, se kkl. § 100 og tingl § 23. Det vil si at den som tinglyser en avtale med debitor, ikke ekstingverer.

1087

Spørsmål:

Flerleddede konflikter: Hvordan drøftelsene blir dersom

1. S-leddet går flere bortover
2. B-leddet får flere bortover
3. Begge går flere bortover
4. Den som «taper» har overført større rett enn de dermed hadde rett til. F.eks. S har solgt til sin S og B hvor det blir et spørsmål om rettsvern, men S taper i sin konflikt mellom B.

Spørsmål 1 og 2: Dersom det ene leddet har flere etterfølgere, må man vel se om det foreligger en ekstinksjon i alle leddene. Hvis det foreligger i et tidligere ledd= fordel for etterfølgende, men hvis ikke= fortsette å vurdere. Har også forstått det slik at et konkursbo i større grad ekstingvere når det gjelder SB-konflikter. (Har det derimot fortsatt ikke helt klart for meg når det er hensiktsmessig å anse ulike situasjoner som SB/HB-konflikter når det gjelder avtaleerverv og kreditortilfeller). Stemmer dette?

Spørsmål 3: Jeg skjønner ikke helt hvordan det blir dersom begge grenene har flere ledd (skjønner at dette kan påvirkes av anførselene). Kan en B ekstingvere en S sin rett, men at S på en eller annen måte kan ekstingveres den tilbake? Hvordan setter man dette opp? Vet du eventuelt om noen steder man kan lese om dette? Jeg er redd for å bomme på rekkefølger på eksamen i flerleddede konflikter.

Spørsmål 4: Hvordan stiller det seg da for «nye» S og B? Blir dette da kun et prioritetspørsmål mellom disse? Er det egentlig praktisk i og med at B har fått retten de egentlig skulle hatt? Det blir vel ikke noe igjen ved utlegg, konkurs eller avtaleervert?

Svar:

Du kan lese om flerleddede konflikter f.eks. i LF-2020-159047 Vaula og [Lilleholt, godtroervert s. 245 fg](#). Her skal jeg forsøke å si noe generelt. For å gjøre det enkelt, snakker jeg om vanlig løsøre.

Scenarioene dine forstår jeg slik:

A – S1 – S2
 \
 B1 – B2

1. Om S1 overdrar til en S2 spiller dette ingen rolle. Kan B ekstingvere, ekstingverer hen vel fra hvem som helst. Du tenker deg kanskje at S2 ekstingverer Bs ekstinksjonsmulighet, men kan B ekstingvere, har S ikke fått ingen overlevert og har ikke rettsvern.
2. Om en B1 i ond tro overdrar videre til en B2, hindrer vel ikke det at B2 ekstingverer etter godtroloven. B1 er jo en selger som mangler rett til å råde over tingen.

Dette blir litt mer komplisert ved kreditorbeslag, altså om B2 et en tvangskreditor som tar beslag hos B1. Her må en nemlig skille mellom SB- og HB-konflikter, siden tvangskreditorer bare ekstingverer i SB-konflikter. Det beste er nok å se dette som en HB-konflikt, slik at tvangskreditor B2 ikke ekstingverer (LF-2020-159047 Vaula, nevnt innledningsvis). Man begrenser med andre ord SB-konflikter til de tilfellene der debitor B1 selv har overdratt til S.

3. Etter det jeg har skissert ovenfor skulle det ikke volde problemer at det både er en S2 og en B2.
4. Som 3. Rettsvernreglene er slik at ikke både B2 og S2 kan ha rettsvern; bare en av dem kan f.eks. få tingen overlevert.

Tilleggsspørsmål 1:

Jeg og kollokviegruppen min har nå fått sett litt mer på flerleddede konflikter, med utgangspunkt i [vår 2020](#) og dommen du sendte. Vi har noen spørsmål til situasjonene, hvis det er ok?

1. I dommen og oppgaven er det trolig ikke grunnlag for tidligere ekstinksjon, grunnet manglende god tro. Dommen diskuterer dermed ikke ekstinksjon i tidligere ledd etter §27. I et slikt tilfelle, hvor det ikke er snakk om eiendommens grenser som grunnboken ikke gir troverdighet for (som i eksamensoppgaven), hvordan ville du drøftet situasjonen ut fra ordlyden i bestemmelsen?

2. I en situasjon som i dommen (og for så vidt eksamensoppgaven), blir da S og A begge hjemmelsmannen etter §27, eller bare S? Slik vi forstår det står konflikten mellom S og B2/3, og at S dermed blir hjemmelsmann?

3. Vi er litt forvirret av dette sitatet i dommen (sitat fra en lærebok):

Tinglysingslova § 23 gjeld derimot ikkje i følgjande situasjon: A pantset sin faste eigedom til S1, som ikkje tinglyser panteretten. A sel deretter eigedomen til S2, som tinglyser sitt erverv, men har full kunnskap om den utinglyste panteretten til S1. Deretter går S2 konkurs. Sjølv om S1 her ikkje har tinglyst sin panterett, må buet respektere panteretten. Grunnen til at tinglysingslova § 23 ikkje kjem i bruk, er at rettsvern ikkje er eit tema ved den disposisjonen som her i så fall skal gje buet større rett, og at S1 her ikkje utleier sin rett frå konkursdebitor S2, slik tinglysingslova § 23 føreset, men frå A som ikkje er konkurs. Sett frå buet Bs side er dette ein heimelskonflikt (der A er H og S2 er A). Buet får då ikkje større rett enn det S2 hadde

Kunne du forklart hva dette? Vi er litt forvirret av hvordan han setter opp konflikten.

4. Vi lurar også på om det blir det samme hvis det er flere Ser, men en B. Altså at man snur situasjonen på hodet (mtp. Konflikttype/ekstinksjonshjemmel).

Svar:

1. Hvis man tar utgangspunkt i at grunnboken ikke gir legitimasjon for grenser, kan ingen av ekstinksjonsreglene som gir rettslig troverdighet for det som står i grunnboka gi grunnlag for ekstinksjon. Altså kan verken tingl. § 20 eller § 27 gi grunnlag for ekstinksjon. Men i en artikkel i [festskriftet til Ernst Nordtveit](#) har jeg hevdet at det ikke er noen forskjell på grensebeskrivelser og andre rettighetsangivelser så lenge man er innenfor matrikkelenhetens grenser. I så fall vil resultatet bli ekstinksjon enten man bruker tingl. § 20 (som jeg synes er naturlig) eller § 27.
2. Det spiller ingen rolle hva du kaller partene. Poenget er om B ekstingverer.
3. Poenget med sitatet er at reglene om kreditorekstinksjon bare rammer den S som har utledet sin rett fra debitor A, og ikke den «S» som har utledet sin rett fra debtors rettsforgjenger H. I det siste tilfellet gjelder hovedregelen om at tvangskreditoren B ikke får større rett enn debitor, mao ingen kreditorekstinksjon. (Her satte jeg S i anførselstegn når det er en S som utleder sin rett fra H, og ikke fra A.)
4. Jeg er ikke helt sikker på hvilken situasjon dere tenker dere, men om «S» i eksempelet ovenfor overdrar til «S2» får tvangskreditor B fremdeles ingen ekstinksjonshjemmel.

Tilleggsspørsmål 2:

(Spørsmålene under er fortsatt under forutsetning at C (kjøp) var i god tro og dermed spørsmål om denne kunne ha ekstingvert)

Jeg er enig i at dersom grunnboken ikke gir legitimasjon for grenser, så kan ingen av hjemlene brukes (som i eksamensoppgaven). Men i dommen, hvor det ikke gjaldt eiendmsgrensenes utstrekning (etter det jeg skjønner), men retten til hele eiendommen, hvordan blir da drøftelsen etter §27? Tror vi har sett oss litt blinde på det. Faller det på at grunnbokshjemmelen til C (i dommen) som var en B ikke skyldes et ugyldig dokument fra A (S, men blir en H hvis man ser på det som en hjemmelmannskonflikt?) fordi det aldri har vært en overdragelse fra A (som vinner etter først i tid= best i rett) til C (B-leddet)? Jeg sliter med å plassere situasjonen i ordlyden når det ikke er den tradisjonelle proforma-situasjonen hvor H selv har gitt legitimasjonen, ikke gjelder eiendommens grenser eller faktisk ugyldighet. Legger ved noen illustrasjoner.

Svar:

Jeg synes ikke det er lett å få taket på akkurat hvilken problemstilling du tenker på her. Men dreier det seg om et dobbeltsalg av en hel eiendom, vil man vanligvis bruke tingl. § 20 og kalle konflikten en SB-konflikt. Nå er imidlertid SB-konflikter bare et spesialtilfelle av HB-konflikter, for også i SB-konflikter selger A noe hen ikke eier. En kunne da godt tenke seg, som et teoretisk tankeeksperiment, at en forsøkte å bruke § 27 på dobbeltsalg. Da ville jeg si at den første kjøperen S hadde latt A sitte igjen med grunnbokshjemmelen når hen (S) unnlot å tinglyse. Da ville B stole på As grunnbokshjemmel, som ikke skyldes et ugyldig dokument, men noe som må likestilles med det, og tingl. § 27 kunne da i tankeeksperimentet anvendes analogisk. S har ved sin passivitet (unnlatte tinglysing) latt A stå igjen med en proforma grunnbokshjemmel.

Som en ser, er tankegangen i tingl. §§ 20 og 27 nært beslektede, og det spiller ofte liten rolle hvilken merkelapp man setter på konfliktene ved godtroerverv.

Var det i disse baner dere tenkte?

Tilleggsspørsmål 3:

Problemstillingen jeg hadde i tankene er hvordan du tror dommerne i LF-dommen ville ha drøftet spørsmålet om godtroerverv i det tidligere leddet til konkursboet (som heller ikke utleder sin rett fra samme person som A), dersom det ikke var klart at de var i ond tro. I dommen blir jo dette bare slett fast, uten en drøftelse. Hvilken hjemmel ville de ha brukt, og hvordan ville de argumentert? Altså at det først ble et spørsmål om ekstinksjon i et tidligere ledd av en avtaleerverver, som kunne kommet boet til gode.

Jeg skjønner ikke helt om man her ville brukt §20/21, eller om man ville brukt §27, og hvordan drøftelsen sånn ca ville blitt mpt. ordlyden og hensynene i bestemmelsene.

Og i forbindelse med dette: kan man bruke §20/21 når det kommer til en avtaleerverver som ikke utleder sin rett fra samme person som S begrunnet med at denne personen ikke burde stilles dårligere, og deretter komme til at konkursboet ikke kan ekstingvere etter §23 i leddet deretter? Og hvordan kunne man da eventuelt argumentert dersom det var et utlegg istedenfor et konkursbo? I det tilfellet ville jo hjemmelen også vært §20, og det fremstår som litt mer underlig for meg om man da kan komme til det motsatte bare fordi det er en kreditor.

Svar:

Jeg tror grensen mellom HB- og SB- konflikter for enkelhets skyld bør trekkes likt ved godtroerverv og kreditorekstinksjon. Sondringen er uansett ikke veldig viktig ved godtroerverv, jfr. det jeg skrev litt ovenfor om at tankegangen i tingl. §§ 20 og 27 nært beslektede. En unngår på denne måten problemet du nevner med at det blir forskjell på hva som regnes som SB-konflikter i § 20 ift. Utlegg og godtroerverv.

Det følger av dette at jeg tror lagmannsretten ville drøftet konflikten mellom «det tidligere leddet til konkursboet» (som vel må være C) og de dom hadde kjøpt eiendommen i et tidligere ledd (A/B) som en HB-konflikt. Partene utleder jo ikke rettighetene av samme person. Siden jeg tror de ville sett dette som en HB-konflikt, tror jeg de ville brukt tingl. § 27 og resonnert slik jeg gjorde i svaret på ditt forrige tilleggsspørsmål. Om de hadde brukt tingl. § 20, ville de ha spurt hvem som tinglyste først. I begge tilfeller ville C kunne ekstingvere.

1088

Spørsmål:

Ut fra panteloven kan man ikke etablere salgspant i fast eiendom. Derimot har jeg det for meg at et forbehold om som sikkerhet for kjøpesummen kan avtales etter tingl. §21 (3), og at dette kan anses som et salgspant (men som ikke reguleres av panteloven)? Kan man dermed si at «salgspant» kan etableres i fast eiendom gjennom forbehold?

Svar:

Bruken av ordet forbehold i tingl § 21(3) må nok iallfall etter panteloven leses som forbehold med hjemmel i avtale. Kontraktspanterett kan ikke etableres ved ensidig forbehold (Rt-1968-1188 Pakkseddel). At skjøttet ikke kan holdes tilbake når kjøperen har oppfylt sine plikter etter avtalen, følger også av avhendingsl. § 5-5.

Etter dette er tingl. § 21(3) ikke en hjemmel for å ensidig etablere «salgspant» i fast eiendom. Bestemmelsen er bare et unntak fra reglene i tingl. § 20 at prioritet følger tinglysingsdatoen. Legg merke til at det følger forutsetningsvis at også forbehold ved avhendelse må tinglyses.

Tilleggsspørsmål 1:

Jeg mener å har lest et sted at dersom selgeren ikke overdrar skjøttet (og kjøper kan dermed ikke bli innehaver av grunnbokshjemmelen) så har han rettsvern/er trygg etter §21 (3). Når selgeren ønsker et forbehold mtp. kjøpesummen vil jo dette ofte være før kjøperen har betalt, og dermed ikke oppfylt sine plikter etter kontrakten. F.eks. hvis det er snakk om nedbetaling. Vil ikke dette da ha samme virkning som et avtalt salgspant? Altså at man kan si at selger er trygg så lenge han ikke har overgitt skjøttet, eller det fremgår av tinglysingen at han har tatt forbehold om eiendomsrett dersom kjøper ikke betaler etter avtale?

Svar:

Det er mange utsagn i litteraturen som er omtrent slik du beskriver. Men tenk deg følgende situasjon: jeg selger en fast eiendom til deg, med overtakelse nå og betaling om et år. Det er ikke avtalt noe om pantesikring av restkjøpesummen. Kan jeg da ensidig erklære at den skal være

pantesikret og få det tinglyst? Kan jeg alternativt holde skjøtet tilbake, selv om du har gjort alt du skal etter kjøpekontrakten? Og holder jeg skjøtet tilbake, kan det hindre at ditt konkursbo beslaglegger eiendommen, som du etter avtalen er blitt reell eier av? Og tar boet ditt beslag, har jeg separatistrett i ditt bo for restkjøpesummen?

Tilleggsspørsmål 2:

Så du mener at man ikke kan holde tilbake skjøtet, og dermed være trygg på den måten?

Hvordan ville du svart på det i en eventuell oppgave, hvor anførselen var at det ikke var nødvendig å tinglyse etter §21 (3), fordi skjøtet ikke var overlevert eller at forbehold var tatt/tinglyst?

Svar:

Jeg ville svart at rettsvernet kan være i orden, men spørsmålet er hva man har rettsvern for. Det må man gå til avtalen for å finne ut av. Her, som ellers, gjør notoritetshensyn seg gjeldende.

Tilleggsspørsmål 3:

Jeg har funnet igjen oppgaven hvor jeg har hentet spørsmålet mitt fra, nemlig oppgave 53 i [oppgavesamlingen](#), så du kan se i tilfelle jeg forklarte feil. Etter det jeg skjønner du så mener du at dette er feil? At det avtalte forbeholdet og mangelen på overgitt skjøte ikke kan strekke seg så langt, og at avhender dermed ikke er beskyttet fordi kjøper er den reelle eier av eiendommen selv uten overdragelse av skjøtet? Selger har dermed ikke rettsvern, fordi han heller burde ha stiftet en panterett (etter panteloven kapittel 2) i eiendommen for sitt krav ved avhendelsen?

Altså at §21 (3) egentlig bare gjelder når man ikke mener å selge hele eiendommen ved overdragelsen, og ikke når man forbeholder seg en eiendomsrett som sikkerhetsstillelse for et krav man har mot kjøper?

Svar:

Jeg er enig i det som står i oppgavesamlingen. Her er det tatt forbehold i avtalen om pant for restkjøpesummen, slik jeg mener er nødvendig. Alle er enige om at man da kan få rettsvern ved tinglysing, og at tinglysing ikke trenger å skje før tinglysing av den nye eierens hjemmelsdokument.

1089

Spørsmål:

Etter tingl. § 23 må "rett som er stiftet ved avtale" være registrert senest dagen før konkursåpningen for å stå seg overfor konkursen. Vi vet at "rett som er stiftet ved avtale" må tolkes som frivillige stiftede rettigheter, så utlegg faller utenfor. I tillegg vet vi at konkursdebitor ikke behøver å ha hjemmelen for at konkurskreditorene skal kunne ta beslag, jf. Rt. 2008 s. 586 Fagutleie.

Det vi derimot lurer på er der konkurskreditor aldri har hatt retten i det hele tatt. Kreditorer kan jo ikke ta beslag i hjemmelskonflikter, jf. Rt. 1935 s. 981 Bygland og Rt. 2015 s. 979 Borettslagsandel. Det virker for meg derfor mest nærliggende å tolke "rett stiftet ved avtale" i tingl § 23 som "rett stiftet ved avtale med konkursdebitor", slik at den kun omfatter suksessjonskonflikten, og retter som derfor er utledet fra konkursdebitor. Dette vil for meg være den tolkningen som går best overens med prinsippet om at ingen andre enn debitor skal hefte for debitors gjeld.

Vil det være riktig å tolke ordlyden i tingl. § 23 som "rett som er stiftet ved avtale (med konkursdebitor)"?

Svar:

Ja, dette er den riktige tolkingen på bakgrunn av den sterke enigheten om at tvangskreditorer ikke ek스팅verer i HB-konflikter. Denne formuleringen passer også bra med den sontringen mellom HB- og SB-konflikter som er lagt til grunn i LF-2020-159047 Vaula. Tolkningen følger etter mitt syn ikke klart av ordlyden i § 23.

1090

Spørsmål:

Kjapt spørsmål ifm. [vår 2019-eksamen](#). Der har Peder Ås (medkontrahent) i del 1 påberopt seg hevingsrett overfor konkursboet.

Når det er tale om en allerede levert ytelse, må man ta "gyldig forbehold" for å kunne heve det som allerede er levert. Sensorveiledningen drøfter imidlertid ikke dette overhodet. Det drøftes bare stansings- og hevingsrett under ett, som om det er tale om akkurat samme vurdering.

Strengt talt må man i hevingsvurderingen se på om det er tatt gyldig forbehold etter dekn. 7-2 (2) nr. 1. I denne vurderingen må man naturligvis vurdere om det for salgspantets vedkommende (forutsatt at det er tale om løsøre) er oppnådd rettsvern etter pantel. § 3-17 (2).

Synes det er veldig, veldig merkelig at dette ikke engang tas opp i sensorveiledningen. Hvordan ville det hele vært på eksamen i dag? Skal man bare forholde seg til dekn. 7-2 om stansingsrett, eller bør man også drøfte hevingsretten?

Svar:

Er du sikker på at det ikke er [2019H](#) du mener? I tilfelle kan [eksempelløsningen på nett gi litt veiledning](#).

Tap av stansingsrett etter dekn. § 7-2, tap av hevingsrett etter dekn. § 7-7, siste frist for å ordne rettsvernet for salgspant etter pantel. § 3-17 og flere andre bestemmelser knytter seg til overlevering (begrepene varierer), og er alle uttrykk for når eiendomsretten går over på debitor. Dette vet sensorene, og det er neppe nødvendig å utbrodere det i sensorveiledningen. De forstår hva du skriver uansett.

Spørsmål:

Hvordan kan et konkursbo **praktisk sett** sikre seg mot at formuesgoder som enkle gjeldsbrev og aksjer ikke avhendes videre fra boet? Slik jeg har skjønnet det har vi ikke ekstinksjonsregler i tilfeller hvor konkursboet er S og en avtaleerverver er B for disse formuesgodene, men jeg vil anta at det er en tungvint prosess for boet å prøve å få tilbake aksjene på (eller stemmer denne antakelsen ikke?).

Så det jeg lurer på er: har vi regler for at konkursboet kan sikre seg mot at skyldner avhender formuesgoder som aksjer eller enkle gjeldsbrev videre?

Om avhendelse av disse formuesgodene har skjedd, hvordan går boet frem for å ta dem tilbake?

Svar:

Det kan være vanskelig for en bobestyrer å få oversikt over slikt. De virkemidlene man har er de som står nevnt i konkursloven §§ 101 fg. og det som fremgår av offentlige og andre registre. Selv om man finner spor av at en aksje er kjøpt eller en fordring oppstått f.eks. ved å granske skyldnerens regnskaper eller e-poster, kan det være partene sier at oppgjør allerede har skjedd. Oftest blir det et rent bevissspørsmål å finne ut av dette.

Siden det kan være så vanskelig både å finne frem til formuesgoder og bevise hva som har skjedd, er utgangspunktet at tredjeperson ikke kan påberope seg godtroerverv overfor boet. Konkursl. § 100 tolkes som en regel som begrenser debtors legitimasjon. Men finner boet aldri ut at skyldneren eide en fordring eller en aksje ved konkursåpningen, hjelper det lite at den som har ervervet formuesgodene ikke kan påberope seg godtroerverv.

I teorien hevdes det at det skal gjøres unntak fra reglen skissert i forrige avsnitt f.eks. for ekstinksjon av løsøre som skyldneren selger (etter godtroloven), men ikke for ekstinksjon av enkle gjeldsbrev som debitor selger.

Helt parallelle problemstillinger reiser seg f.eks. ved fast eiendom, der det kan være vanskelig å finne frem til skylderens eiendommer der en stråperson («stråmann»; proformaeier) står som eier i grunnboka. Også i disse tilfellene er boet beskyttet mot at skyldneren får stråpersonen til å selge eiendommene (tingl. § 23 går etter forarbeidene foran tinglysingslovens regler om godtroerverv).

Det er ikke vanskelig å se at det kan være behov for å beskytte boet mot ekstinksjon i disse tilfellene. Det som kan være vanskelig å begrunne, er at konkursboer er så vidt godt beskyttet, mens godtroende er verver vinner frem i nær sagt alle andre tilfeller, f.eks. mot en del andre typer boer.

Om boet først oppdager formuesgjenstandene, kan det sikre seg mot et debitor selger dem f.eks. ved å ta besittelsen eller ved å notisere debitor cessus/selskapet. Vi har få skrevne regler om fremgangsmåten ved boets beslag. Har skyldneren allerede solgt formuesgodene, kan boet vindisere ved å reise vanlig søksmål ved domstolene. Du har rett i at dette ikke alltid er bryet verd.

Spørsmål:

1. Hva omfattes av andre ledd i tgl. §21? Lilleholt forklarer det litt knotete, og har ikke helt skjønnet det ut fra andre kilder heller. Hva er det som omfattes av "har tinglysning ingen betydning" (rettigheter som ikke må tinglyses for å ha rettsvern), og hva omfattes av "særlig bestemt"?

- Ut fra noen kilder virker det som at legalpant har vern uten registrering, mens andre fremstiller det som at legalpant må registreres
- og hva slags hevd omfattes av siste punktum i andre ledd "det samme gjelder rettserverv ved hevd"?

2. Har jeg forstått riktig at man alltid skal starte i dekl. §2-2 ved spørsmål om kreditorekstinksjon?

- (vet at man ikke skal skrive de forskjellige konflikttypene på eksamen - men for tanken:) Og ved hjemmelsmannskonflikt må man se om H har heving- eller stansingsretten i behold? Mens ved suksjonskonflikt må man supplere med reglene om rettsvern for å se om S har rettsvern for sitt erverv?

I forlengelse av spørsmål 2 har jeg laget meg en oversikt over rettslig grunnlag og metode ved kreditorekstinksjon. Jeg synes det er ganske rett frem mtp. suksjonskonflikt hvor man først går til dekl. §2-2 og så supplerer med rettsvernsregler for det gjeldende formuesgodet, jf. forarbeidene. Derimot synes jeg hjemmelskonflikten er litt vrien mtp. metoden for krav og aksjer. Vi er her opptatt av hvem som er den reelle eier/rettighetshaver til tingen. Jeg har notert meg at man begynner i dekl. §2-2, og at det ofte blir spørsmål om opprinnelig hjemmelshaver (H) har hevings- eller stansingsretten i behold. Da må man supplere med spesialbestemmelsene om heving/stansingsrett for det spesifikke formuesgodet. Hvis kreditor er konkursbo så må man alltid innom dekl. kap. 7, og så gå inn i spesialbestemmelsene etter det. Dersom kreditor er utleggstaker så hopper man over kap. 7 og går rett til spesialbestemmelsene.

Jeg har videre notert meg at spesialbestemmelsene er de følgende:

- Ikke-realregistrerbart løsøre:

- stansingsrett - kjl. §61 (2) (ved antasipert mislighold gjelder kjl. §61 (1)) / tilsvarende bestemmelse i fkjl
- hevingsrett - kjl. §54 (4) (har hevingsrett i behold selv etter levering dersom det er tatt gyldig forbehold - hevingsforbehold likestilles med salgspant og følger reglene for det - pantel. §§3-22 og 3-17) / fkjl. §45 (3)

-Fast eiendom:

- Stansingsrett: **avhl. §5-5** (hvis konkursåpning skjer før betalingstidspunktet har kommet - så er det snakk om antasipert mislighold - for skyldner kommer ikke til å kunne betale når konk er åpnet så da må vi til **avhl. §6-1**)
- Hevningsrett: **avhl. §5-3 (4)** (hvis det er tatt hevingsforbehold - se om det har rettsvern etter tgl. §21(3))

3. Stemmer det jeg har skrevet?

4. Videre lurar jeg på hvilke spesialbestemmelser for hevings- og stansingsrett man går til ved enkle gjeldsbrev, uregistrerte aksjer, VPS-registrerte aksjer og omsetningsgjeldsbrev? Eller

hvordan er gangen i vurderingen ved hjemmelskonflikt ved kreditorekstinksjon for krav og aksjer?

Tilslutt lurer jeg på hva som er rettslig grunnlag for godtroerverv av enkle gjeldsbrev, uregistrerte aksjer, VPS-registrerte aksjer og omsetningsgjeldsbrev? Har lest en del om det, men føler meg fortsatt litt usikker på hva som er det riktige rettslige grunnlaget.

Svar:

1. Poenget med tingl. § 21 andre ledd er at ikke noen skal fratas sine lovbestemte rettigheter pga manglende tinglysing. Har jeg vern etter husleieloven mot usaklig oppsigelse, kan ikke dette vernet ekstingveres av en godtroende kjøper av huset. For en kjøper som ikke kjenner loven eller vet at det bor en leietaker i huset, er dette et hull i grunnbokens troverdighet.
Hevd er spesielt nevnt, siden hevdsreglene ikke var lovfestet da tinglysningsloven ble skrevet. Det er som kjent en diskusjon om dette også gjelder såkalt rettsvernhevd, se HR-2021-1773-A.
Heller ikke når det gjelder legalpant er lovtekstene klare, men den alminnelige oppfatningen er at lovbestemt pant i fast eiendom må tinglyses med mindre unntakene i pantel. § 6-1 (og § 6-4) gjelder. Det er ikke helt avklart om dagen før-regelen i tingl. § 23 også gjelder lovbestemt pant som knytter seg til en avtale, f.eks. avhendingsl. § 2-9.
Eksempler på en lovbestemt rettigheter som kan tinglyses finner vi f.eks. i kulturminnel. § 5. Slike bestemmelser finner vi typisk der det er spesielt vanskelig for en godtroende erverver å skjønne at den lovbestemte rettigheten får anvendelse på vedkommende eiendom. Det kan ofte være vanskelig å si om en adgang til tinglysing av en slik rettighet også medfører at rettigheten kan ekstingveres av godtroende erverver dersom den ikke er tinglyst. Ofte tolkes nok bestemmelsene ikke slik.
2. Ja, begynn gjerne med dekningsloven § 2-2 når det er tale om kreditorbeslag. Dersom debitor ikke eier formuesgodet (reelt sett), er utgangspunktet at kreditorene ikke kan beslaglegge formuesgodet.
Reglene om kreditorekstinksjon er unntak fra dette rettslige utgangspunktet. Her kan kreditorene beslaglegge mer enn det debitor eier. Slike regler om kreditorekstinksjon har vi hos oss bare når debitor tidligere har eid formuesgodet (SB-konflikter). Det er ikke alltid lovteksten er klar på at reglene kreditorekstinksjon (f.eks. tingl. § 23) bare gjelder i SB-konflikter, men slik må de etter den alminnelige oppfatningen leses.
Hvis det er klart at kreditorene kan ekstingvere, trenger en ikke først å drøfte om de også kan beslaglegge på det grunnlaget at debitor fremdeles var reell eier - om det er uklart. Rettsvernreglene skal gjøre ting enklere i slike tilfeller.
Stansingsretten gjelder i HB-konflikter, og klargjør når debitor har fått eiendomsrett (slik at hans kreditorer kan ta beslag). Poenget er altså ikke at H kan stanse overleveringen til debitor, men at debitor har fått eiendomsrett. Det kan derfor være like bra å vise til dekn. § 7-7(2) som til § 7-2. Har vi ikke spesielle regler om stansingsrett, må vi avgjøre på fritt grunnlag om eiendomsretten har gått over til debitor på beslagstingspunktet. Her vil reglene i dekningsloven om stansingsrett kunne gi veiledning, også f.eks. ved utlegg.
3. Det ser ut som du har fått taket på spesialbestemmelsene om stansingsrett.
4. Vurderingen ved hjemmelskonflikt ved kreditorekstinksjon for krav og aksjer skulle fremgå ovenfor. Spesialbestemmelser for hevings- og stansingsrett:
Enkle gjeldsbrev, uregistrerte aksjer og VPS-registrerte aksjer: Ingen spesielle regler
Omsetningsgjeldsbrev: Her vil man nok legge avgjørende vekt på overlevering etter analogi fra det som gjelder for løsøre
5. Hjemmel for godtroerverv:
Enkle gjeldsbrev: Gjeldsbrevl. § 29 andre ledd

27.5.24

1093

Spørsmål:

Bevitnelse av et pantedokument i fast eiendom (2 myndige) eller av 1 advokat/megler osv, iht tinglysingsforskriften, er jo forankret i tgl. § 17 med videre henvisning til tinglysingsforskriften.

«Skal et skjøte eller pantedokument som ikke er utstedt av offentlig myndighet, kunne registreres i grunnboken, må underskriften være bekreftet i samsvar med forskrifter gitt av departementet. Det skal uttrykkelig bekreftes at underskriften er skrevet eller vedkjent i vedkommendes nærvær, og erklæres om utstederen er over 18 år. Dette gjelder også meddelelse av samtykke som nevnt i § 13 første og femte ledd.»

Spørsmålet er om du skulle være kjent med flere vilkår enn det som fremgår av lovens ordlyd.

I et tenkt eksempel at vitner først tilkalles lang tid etter dokumentet ble gjort, og der den som har signert kanskje erkjenner selve signaturen, men bestrider at var den gjeldende underliggende «avtale» (jf tgl 36) mellom partene.

Dette reiser spørsmål om det kan oppstilles noen tilleggsvilkår utover lovens ordlyd til det å foreta en bevitnelse, for eksempel om det gjelder et krav om at bevitnelse må være *ubetinget* hva angår det underliggende avtaleforhold.

Det er praktisk, der skyldner bekrefter underskriften, men for øvrig nekter for at det eksisterer et underliggende skyldforhold/underliggende avtale. Påvirker det *muligheten* til å foreta bevitnelse?

Har funnet litt fragmentert rettspraksis, som tyder på at det *ikke* finnes et tilleggsvilkår, fordi reglene om bevitnelse handler om å motvirke falsk. Eller om det må løses som et vanlig spørsmål om (u) gyldighet, sml. tgl. 27. Fleischer har skrevet litt om det i en artikkel om det.

Svar:

Jeg kjenner ikke til noen som hevder at et tinglysningsvitne skal bevitne f.eks. like mye som et testamentsvitne. I arbeidsgrupperapporten om elektronisk tinglysing pkt. 4.3.2 og 8.3.5 legger vi vel til grunn at vitnes plikter ikke går lenger en lovens ordlyd. At vitnekravene nå er sløffet ved elektronisk tinglysing, bekrefter vel også dette. Hadde vitnet skulle bekrefte mer enn det som fremgår av den elektroniske underskriften, ville det ikke gitt mening å sløyfe vitnekravet i disse tilfellene.

Selv om vitnet i utgangspunktet ikke skal bekrefte at underskriveren anerkjente den underliggende forpliktelsen, kan det hevdes å være villedende om underskriften bekreftes uten at det klargjøres at dette kom frem. En slik villedning kan nok medføre erstatningsansvar. Helt sikker vil imidlertid vitnet være om det gir en påtegning om det som har kommet frem. Etter mitt syn må dokumentet likevel godtas til tinglysing.

Selv om en slik påtegning ikke er gitt, er jeg tilbøyelig til å mene at vitnet har sitt på det tørre. Det gir jo mening å underskrive og anerkjenne et pantedokument uansett om det da foreligger et underliggende forhold. Pantedokumentet gjelder bare panteretten, og sier ikke noe om et eventuelt underliggende forhold. Og selv om pantsetteren ved undertegningen hevder at det ikke foreligger et underliggende forhold, kan partene senere sikre et (annet) underliggende forhold ved panteretten etter det dokumentet som undertegnes.

6.11.23

1094

Spørsmål:

Jeg lurer på om du har noen tanker rundt ekstinksjon etter avtl. § 34 der H og A muntlig avtaler at A skal fremstå som proforma patenthaver, og registrerer A i Patentregisteret. Spørsmålet er i så fall om B kan bygge sin gode tro utelukkende på Patentregisteret (som ikke har positiv troverdighet)?

Jeg tenker at systembetraktninger taler imot dette. A får en tilfeldig fordel av at det foreligger en proformaavtale, men jeg synes det er vanskelig å argumentere for en slik løsning ut ifra ordlyden i avtl. § 34, som tillater ekstinksjon også ved muntlige proformaavtaler, jf. forarbeidene.

Kan man egentlig si at tredjemann bygger sin gode tro på en proformaavtale dersom denne utelukkende er muntlig og den eneste ytre faktor som beviser at en slik erklæring foreligger, er patentregisteret?

Svar:

Hs vindikasjonssøksmål må vel være et slikt som er regulert i patentl. § 52 fjerde ledd. En godtroende B vil da være beskyttet etter tre år, men ikke før. Dette er iallfall ganske nær en (forsinket) legitimasjonsvirkning.

Jeg har ikke undersøkt i litteraturen om det er meningen at § 52 skal utelukke andre legitimasjonsserverv. Jeg tror i utgangspunktet ikke det.

Hvis det er riktig at avtalel. § 34 kan brukes selv om den gode tro bygger på en muntlig avtale, er det kanskje et problem at B her ikke har stolt på avtalen, men på patentregisteret. Det er vel dette du peker på i den siste setningen din.

Hvordan ville Bs situasjon være om hen trodde at B opptrådte etter fullmakt fra H? Hvordan har lovgiveren avveid interessene i de tilfellene?

I en avveining av reelle hensyn er det nokså klart at den villende H bør vike for den villedede B. Om A har fått noen fordel av arrangementet, tilfeldig eller ikke, tror jeg er irrelevant.

En mellomløsning kunne være at B mister patentet, men får et erstatningskrav mot H og A.

8.11.23

1095

Spørsmål:

Jeg synes det er uklart hva som blir konsekvensen av ekstinksjon i proformatilfellet etter avtaleloven § 34 for mitt tilfelle. Jeg ser for meg et tilfelle der selger og rette patenthaver har inngått en avtale om at selgeren skal fremstå som patenthaver utad.

Bestemmelsen fastslår:

Er en skriftlig viljeserklæring avgitt på skjømt, og har mottageren overdratt ret etter den til en tredjemand, som var i god tro, kan det ikke overfor ham gjøres gjeldende, at erklæringen var skjømtet

«Ordlyden "ret etter den" tilsier at det er retten som er beskrevet i avtalen mellom selgeren og kjøperen som er avgjørende for hva kjøperen kan ekstingvere.»

Dersom det står i avtalen mellom selger og kjøper av et patentbeskyttet løseøre at kjøper erverver en lisens til å også bruke løseøret som kjøpers mot royaltys til **selger**, blir konsekvensen av ekstinksjon (dersom vilkårene foreligger) at kjøper må betale lisens til feil patenthaver. Det gir lite mening. Trolig vil kjøper heller ikke gå med på en slik løsning.

Det kan også tenkes at kjøper betaler et engangsbetrag for løseøret. Konsekvensen av ekstinksjon blir i så fall at patenthaver ikke kan få lisens fra kjøper mot utnyttelse av gjenstanden. Det er imidlertid litt lite praktisk å se for seg at kjøper betaler et engangsbetrag for det patentbeskyttede løseøret uten at hele patentet også overdras på kjøpet.

Hva tenker du om konsekvensen av ekstinksjon etter § 34 her?

Svar:

Nå ble jeg litt forvirret om hvem du tenker på i teksten nedenfor. Jeg tenker meg at rette eier av patentet H gir en A en proforma legitimasjon som rettmessig eier av det. A selger så patentet til B. Da vil H å avgitt en viljeserklæring på skjømt, og mottakeren A kan ha overlatt denne til tredjemann B enten direkte eller via patentregisteret. Da vil H ikke kunne gjøre gjeldende overfor B at As legitimasjon etter viljeserklæringen var proforma.

Avtaleloven fastsetter ikke at B kan tre inn i avtalen mellom H og A, men bare at innsigelsene mot As rett ikke kan gjøres gjeldende.

Bestemmelsen passer dårlig om B aldri har hørt om avtalen mellom H og A, eller om H har gitt A proforma hjemmel ved bare å forholde seg passiv og ikke protestere på As patentsøknad.

Tilleggsspørsmål:

Jeg skjønner at du blir forvirret når jeg ikke forklarer situasjonen helt tydelig. Jeg tenker på situasjonen der patentet er materialisert i løseøret. Det er **det patentbeskyttede løseøre** som selges fra A til B, og ikke patentet i sin helhet.

B overdrar løseøret i god tro om at hun får overdratt både løseøret og bruksretten til løseøret (lisens). B bygger sin gode tro på at A er patenthaver, fordi H og A har fremstilt A som innehaver ved en proformaavtale. Det innebærer at A registreres i registeret mv.

H sin innsigelse blir at B ikke kan erverve en bruksrett/lisens i patentet og bruke det ervervede løsøret fritt uten å krenke hans patentrett. Dersom vilkårene i avtaleloven § 34 foreligger, mener jeg H må bære risikoen for dette. H må da la B bruke det patentbeskyttede løsøret.

Så tenker jeg på en typetiffelle der det i avtalen mellom B og A står at B må betale royaltys mot bruken av det patentbeskyttede løsøret. Dersom det i avtalegrunnlaget mellom A og B fremgår at B må betale royaltys for bruksretten i patentet (sånn at hun kan utnytte løsøret). Hva blir konsekvensen av ekstinksjon etter avtaleloven § 34? Må hun fremdeles betale royaltys til A, eller må H godta at B får bruksrett mot at B betaler royaltys til H? (som en slags tvangslisens etter avtaleloven § 34).

Hva B kan ekstingvere, avhenger av hva som følger av avtalegrunnlaget mellom **B og A**. (B trer altså ikke inn i noen avtale mellom H og A, det som oppfylles er det hun er avtalt med A, dersom vilkårene i avtaleloven § 34 er oppfylte). Dersom det her forutsetningsvis eller eksplisitt fremgår at B kan erverve en lisensrett i patentet, slik at hun kan bruke det patentbeskyttede løsøret, erverver hun en slik rett.

Svar:

Da tror jeg at jeg forstår problemet.

Vi er enige om at B fortsatt må betale for bruken. Det er Hs innsigelse som ekstingveres, ikke dette avtalevilkåret mellom A og B.

Om B skal betale til H eller om hen i stedet skal betale til A, er ikke et spørsmål om ekstinksjon. Jeg kan vanskelig se noen grunn til at betalingen skal gå gjennom A eller at A skal kunne beholde pengene. I verste fall får B deponere etter deponeringsloven og la H og A krangle seg imellom.

3.12.23

1096

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål i forbindelse med massekonkurs. Jeg har forstått det slik at massekonkurs ikke har en særbestemmelse, men at konkursboet må subsumeres under kkl. § 60. Videre har jeg inntrykk av at betryggende sikkerhet er en måte å komme seg ut av konkurs på, men jeg lurer på hvor omfattende sikkerheten må være, eks. om den må dekke alle anmeldte massekrav eller også sannsynlige massekrav. Konkursboet har jo nettopp i sin natur begrensede midler, så derfor lurer jeg på om det er noen egne terskler eller annet man må hensynta når man vurderer om et konkursbo skal begjæres konkurs. Finner ingen lovbestemmelse om dette, så lurer egentlig på hvor dette eventuelt kan begrunnes.

Svar:

Reglene om sikkerhetsstillelse for å avverge (masse)konkurs finner du i konkurssl. § 64. Det kreves ikke mer enn sikkerhet for fordringen til den som begjærer (masse)konkurs.

6.5.24

Spørsmål:

Dersom man i en praktikumsoppgave anser at omstøtelse av sikkerhetsstillelse for eldre gjeld kan føre frem både på objektivt og subjektivt grunnlag, bør man drøfte både dekn. § 5-7 og § 5-9?

Svar:

Utgangspunktet er at man drøfter de grunnlagene som er påberopt. Dersom ingen spesiell omstøtelseshjemmel er påberopt, begynner man med de objektive reglene dersom det ikke er åpenbart at de ikke vil føre frem. Særlig dersom det er tvil om de objektive reglene kan føre frem, og man har grunnlaget for å si noe om god tro, drøfter man også den subjektive regelen.

Tilleggsspørsmål:

Har også et spørsmål angående forholdet mellom dekn. § 5-5 og § 5-10.

Dersom man har betalt med varer og dette regnes som et «usedvanlig betalingsmiddel» etter § 5-5, når anses betalingen «foretatt»? Vil § 5-10 ha betydning her?

Svar:

Ja, betalingen regnes ikke som skjedd før varene er overlevert til kreditor. Det er jo da betalingen får rettsvern ift debtors bo. Dette vil si at det ikke holder å avtale betaling i varer før tremånedersfristen (om betalingen etter sin art rammes av § 5-5); varene må også overleveres.

Dersom debitor selger varene til kreditor, som så motregner debtors gjeld og debtors krav på kjøpesummen, kan det nok også rammes av dekn. § 5-5 (og § 8-3). I tilfelle må vel motregningen ha skjedd før tremånedersfristen.

16.5.24

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål knyttet til hvilken type konflikt man står overfor når det kommer til fast eiendom og manglende tinglysing.

Jeg har forstått det slik at i H-A-B konflikter gir A en rett vedkommende ikke har til B. Spørsmålet i disse er da om B kan ekstingvere H sin rett.

For dobbeltsuksjonstilfeller selger A et gode til både B og S. Den som er først i tid får best i rett. Spørsmålet her tror jeg blir om B kan ekstingvere S sin rett.

Men hva slags tilfelle står man overfor dersom man har noen som eier noe sammen, hvor kun den ene parten har tinglyst sin rett og dette selges videre? Står man da overfor en hjemmelskonflikt hvor

H er den ikke-tinglyste eieren, A er den som urettmessig selger og B er den som kjøper? Eller står man overfor et dobbeltsuksjonstilfelle ettersom begge utleder rett fra samme person? Hvordan blir i så fall bokstavene? Har man da H-A-B (bare at begge utleder fra H) eller er det H-A-S-B? Hvem blir i så fall S?

Svar:

Når en eiendom er i sameie mellom to, er trikset i forhold til HASB å analysere hver av eierandelene for seg. La oss si at kona og jeg eier en hytte sammen, men bare hun står oppført som eier i grunnboken (tinglysingen). Hvis hun selger hele hytta, er det ingen tredjepersonskonflikt for hennes halvdel. For min halvdel er hun A, kjøperen B og jeg H.

Et eksempel på en slik konflikt finner du i Rt-1991-352 (Hopsdal). Her hadde mannen A pantsatt (ikke solgt) hele hytta, som kona H eide halvparten av. Her kunne panthaverne B ekstingvere retten til kona H.

Tilleggsspørsmål:

Ok, det gir noe mening. Men står man da i en hjemmelskonflikt for mannens del? Med tanke på at både mannen og kjøperen utleder sin rett fra samme ledd.. Eller er det et suksjonstilfelle som tegnet opp nedenfor? Hvor blir i så fall A av da?

H (kona) ---S (mannen)

\

B (køper)

Svar:

Hvis mannen har solgt eller pantsatt sin halvdel av hytta, er det ingen tredjemenn som krever denne halvdelen. Eventuelle konflikter er mellom mannen som selger og kjøperen. De vil eventuelt være av kontraktsrettslig natur, og løses av kontraktsrettslige regler og ikke av reglene i dynamisk formuerett.

Tegningen din passer bedre på en situasjon der kona har eid en hytta alene og har grunnbokshjemmel til hele eiendommen. Så blir mannen medeier f.eks. ved å kjøpe seg inn, men uten at mannen tinglyser sitt erverv av en sameiedel. Hvis kona da selger hele eiendommen til B, blir det en SB-konflikt mellom mannen og denne kjøperen. For konas andel trenger B ikke å ekstingvere, hen har jo kjøpt den av henne, som er rette eier (parallelt til mannens posisjon i forrige avsnitt).

8.10.24

1099

Spørsmål:

Hvorfor kan ikke en godtroerøver vinne rett overfor et konkursbo?
(Det står i lilleholt sin penumbok)

Svar:

Når omsetningsserververe kan ekstingvere, er det fordi de skal kunne stole på det de ser (legitimasjonen), typisk at hen (A) som vil selge meg en bil har den i sin besittelse. Dersom B på tross av besittelsen ikke er i god tro om at A har rett til å selge bilen, faller hele grunnlaget for slik ekstinksjon bort. Derfor må omsetningsserververen B være i god tro om As rett for å kunne ekstingvere tidligere kjøper S' rett til bilen.

B kan ekstingvere svært mange innsigelser mot As rett til å selge f.eks. en bil på denne måten. Spørsmålet ditt gjelder om B også kan ekstingvere den innsigelsen mot As rett at A er konkurs og at hens konkursbo derfor allerede har beslaglagt bilen, jfr. konkurssl. § 100. Vi ser her at As konkursbo er første erverver, og altså en S i HASB-modellen. Vi kan tenke oss at konkurs nettopp er åpnet hos A, og hen skynder seg å selge bilen til B i strid med konkursbeslaget for å skaffe seg kontanter. A vil jo typisk da enda ha besittelsen av bilen, fordi konkursboet ikke har rukket å hente den.

Om konkursboets rett kan ekstingveres, avhenger av hvilken ekstinksjonshjemmel som gjelder. Det vanlige er å tolke godtroloven slik at også konkursboets rett kan ekstingveres. Dette gjelder også mange andre ekstinksjonsregler. Men tinglysingslovens ekstinksjonsregler (§ 20!) kan etter sikker rett ikke brukes til å ekstingvere konkursboets rett. Så selv om konkursboet ikke har rukket å tinglyse konkursen, kan debitor ikke skaffe seg kontanter ved å selge en eiendom uten at salget kan gjøres om senere. For B blir dette et digert hull i grunnbokens troverdighet.

At tinglysingsloven må tolkes slik, følger direkte av ordlyden i og forarbeider til tingl. § 23. Bs erverv er jo ikke tinglyst før konkursåpning; ervervet skjedde jo forutsetningsvis etterpå. Her har hensynets til konkursbestyrerens problemer med å holde styr på As eiendommer og registrere konkursen i grunnboken fått forrang foran Bs behov for å kunne stole på grunnboken.

Du finner denne konfliktsituasjonen for fast eiendom i rute G3 i [skjemaet](#) fra ressursiden.

Et par refleksjoner om denne siden av tingl. § 23:

- Problemet med tingl. § 23 i SB-konflikter her blitt mindre etter at konkurser registreres automatisk i grunnboka. Men det kan oppstå feil, og den automatiske registreringen av konkursen gjelder ikke eiendommer som eies av skyldneren A, men som en annen er registrert som eier av.
- Konkursbestyrerens problemer med å holde styr på skylderens eiendommer har fått veldig stort gjennomslag sammenlignet med f.eks. den sinnssykes problemer med å hold styr på sine egne eiendommer og avtaler. I det siste tilfellet kan B ekstingvere, for sinnssykdom er ikke et av de unntakene fra grunnbokens troverdighet som er listet opp i tingl. § 27 andre ledd.

Legg merke til at dette er et spørsmål om god tro står seg overfor konkursboet, ikke om konkursboet kan ekstingvere på grunnlag av god tro (nei) og manglende notoritet (ja). Disse spørsmålene må holdes atskilt, selv om vernet av kreditorfellesskapet nok er viktig i alle sammenhenger.

9.10.24

1 Til oppgave 5 «Parkeringsavtale» i kursheftet:

Vi lurte litt på hva du egentlig mente i oppsummeringen fra oppgave «parkeringsavtalen» med dette:

I Rt-2009-203 Øyer statsallmenning avsnitt 36 legger Høyesterett imidlertid til grunn at grunnboken ikke gir legitimasjon for rettighetens «omfang», og at en feilaktig beskrivelse av rettigheten i grunnboken ikke kan gi grunnlag for ekstinksjon etter tingl. § 27.

Betyr det at tingslysningssdokument ikke kan tolknes rent objektivt, altså at man må ta hensyn til hva partene har ment ved det tinglyste dokumentet? Eller betyr det bare at når det er tvil om «omfanget» av rettigheten så må man se til den opprinnelige avtalen mellom historisk hjemmelshaver og A?

2 Til oppgave 6 «Fjellhytta»

Kan en pantehaver være kreditor, altså at han får pant ved tvang? Eller er pantehaver alltid en avtaleerverver? I forhold til oppgaven, kunne det tenkes at banken som hadde pant i hytta hadde vært en kreditor?

Svar:

I Øyer sto valget mellom eiendomsrett og bruksrett, så det må ha vært dette HR siktet til da de brukte sitatet om «omfang» av rettigheten. Rettstilstanden er ikke klar.

Når det gjelder fjellhytta-oppgaven, tenke jeg at også en utleggstaker er panthaver. Det er ingen språklige føringer i motsatt retning. En pantsetter, derimot, er nok en kontraktspantsetter. I forhold til oppgaven synes jeg det er nokså klart at banken er kontraktspanthaver.

16.10.24

1101

Spørsmål:

I forelesningen i går ga du et eksempel som gjaldt det å ha et erstatningskrav mot en som kjører på deg med en sykkel, når du snakket om pant i enkle fordringer. Du sa at vedkommende da kunne gå til banken og stille pant i erstatningssummen som sikkerhet for summen han ville få utbetalt for å få råd til å føre saken for retten, men spørsmålet mitt er - kan ikke banken nekte å godta formuesgodet som pant? I en sak som skal gå for retten vil man jo risikere å tape, og da er det jo ikke sikkert at pantet er verdt noe som helst.

Tenker da også på det du sa første forelesning om at man ikke kan pantsette en god idé.

Svar:

Jo, det er ingenting som tvinger banken til å godta et mulig fremtidig erstatningskrav som pant, og en av grunnene kan være at de slett ikke er sikre på at bankkunden/pantsetteren/saksøkeren vil vinne saken. Men det kan også være at banken synes dette iallfall er bedre enn ingenting.

En i de kan, som en rettsak, gi fremtidige fordringer som kan pantsettes. Som pant kan begge deler være usikkert. Mitt poeng på fredag var at pantelovgivningen ikke kanaliserer kreditt til gode ideer, men til dem som allerede eier mye. Det er kanskje ikke det samfunnet trenger mest ...

17.10.24

1102

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål i forhold til dette med salgspant i motorvogn. Du nevner at rettsvern etter panteloven ikke er til hinder for at man kan vinne rett etter godtroloven, fordi rettsvern etter panteloven dreier seg i utgangspunktet bare om rettsvern i konkurs. Men så leser jeg i pantel. § 3-8 (2) at «enkeltvis pantsettelse av registrert motorvogn blir panteretten da også beskyttet mot rettserverv etter lov 2. juni 1978 nr. 37 om godtroerverv av løsøre». Spørsmålet mitt er da hvordan skal jeg forstå bestemmelsens andre ledd? Vil det si at at man ikke kan vinne rett etter godtroloven dersom det er snakk om flåtepant, men at man kan vinne rett i en enkelt motorvogn?

Svar:

Hovedregelen om at rettsvern etter panteloven ikke er til hinder for godtroerverv etter godtroloven står i pantel. § 1-2(4). Det er gjort unntak fra denne hovedregelen for pant motorvogner som det er lett å finne i Løsøregisteret, se pantel. §§ § 3-8(2), 3-15(3) og 5-5. Du har altså forstått bestemmelsen i pantel. § 3-8(2) rett.

Det finnes til svarende regler om at registrering av pant i Løsøreregisteret ikke gir rettsvern mot godtroende omsetningsserververe i pantel §§ 4-10 og 5-7. For f.eks. fast eiendom er rettsvernakten (tinglysing i grunnboken) den samme for kreditorvern og vern mot omsetningsserververe, slik at presisering av hva rettsvern betyr i panteloven ikke er nødvendig.

19.10.24

1103

Spørsmål:

Slik jeg leser ordlyden i panteloven 4-10, kan et inkassoselskap være panthaver. Men i Rt.1992 s.492 tolker jeg Høyesterett dit at inkassator-krav faller utenfor factoringpant-tilfellene.

Stemmer dette? Hva er eventuelt begrunnelsen for det?

Umiddelbart tenker jeg det er fordi inkasso er lovregulert i egen lov. Kunne du utdypet dette nærmere?

Svar:

Det stemmer at et inkassoselskap kan være factoringpanthaver; det er ikke noe unntak. Jeg tror imidlertid ikke de vanligvis har pant i innkasserte fordringer; de ordner seg på annen måte.

Førstvoterende i Rt. 1992 s. 492 sier: «Ved aktsomhetsvurderingen legger jeg også vekt på at det ut fra kontraktsforholdets helt særegne karakter og bakgrunn var naturlig for Lafopa og Teigen å oppfatte Formo mer som en innkassator [sic] enn som en reell debitor for deres del av oppgjøret.» Dette viser nok ikke til inkassovirksomhet, men til at han ikke synes det var opplagt at pengene Lafopa og Teigen skulle ha, virkelig hadde gått inn i Formos formuessfære. I så fall ville hans resultat vært enda sikrere. For hadde pengene ikke gått inn i Formos formuessfære, kunne Formos kreditorer ikke beslaglegge dem, og da ville Lafopa og Teigen ha rett til pengene uansett om factoringpantet kunne gjøres gjeldende mot dem. Pengene ville jo i så fall ikke være en del av det banken med factoringpant hadde pant i.

Førstvoterende sier ikke at pengene ikke gikk inn Formos formuessfære, og den vanlige oppfatningen er tvert imot at penger som en innkasserer og skal betale videre går inn i vedkommendes formuessfære og kan beslaglegges av hans konkursbo (dekningssl. § 2-2). Grunnen til at førstvoterende likevel nevner dette, er at det kunne være relevant i aktsomhetsvurderingen vedrørende Lafopa og Teigen om de hadde misforstått litt her.

19.10.24

1104

Spørsmål:

Spørsmål 1: Hvis Bergen bunkers pantsatte alle fordringen de hadde og kom til å få - hvorfor fikk de ikke medhold i henhold til panteloven 4-10? Den regulerer jo alt eller deler av kundefordringer? Skjønte ikke hvorfor Høyesterett ikke godtok dette i Bergen Bunkers dommen?

Spørsmål 2: Er det pantsetter eller panthavere som må oppfylle kravet til notifikasjon/Indivualseringsvilkåret? Altså kunne peke på en "navngitt skyldner"

Spørsmål 3: Hvor relevant er unntaket i tingl. §22 nr. 1. - overdragelse av panterett? Her må man jo inn i Gjeldsbrevlova og skille mellom tilfellene hvor panteretten er et omsetningsgjeldsbrev eller et enkelt gjeldsbrev - er dette pensum? Se side 693-694 i Falkanger Falkanger.

Svar:

Spørsmål 1: Det er riktig at avtalen kunne anses som en faktoringavtale etter pantel. § 4-10. Men den var ikke tinglyst og hadde derfor ikke rettsvern. Banken argumenterte derfor med at pantet kunne få rettsvern etter pantel §§ 4-4 og 4-5 for så vidt de enkelte kundene hadde fått melding om pantsettelsen. De var slik man ordnet med factoringpant før 1980, da panteloven § 4-10 ble vedtatt. Flertallet sa imidlertid at dette ikke lenger var mulig å ordne rettsvernet på denne måten.

Spørsmål 2: Om hvem som kan notifisere, se pantel. § 4-5. Det er panthaver som har størst interesse i at dette blir gjort.

Spørsmål 3: Jeg tror det er vanskelig å oppfylle læringskravet om «God kunnskap om rettsvernaktene rettighetsregistrering, besittelse og notifikasjon» uten å kjenne unntakene fra tinglysingskravet i tingl. § 22 nr. 1. Sier Falkanger Falkanger noe annet?

Tilleggsspørsmål:

Spørsmål 2: så er kreditor (f.eks. en bank) som har størst interesse etter panteloven 4-5?

Spørsmål 3: skjønner! Hvorfor er ikke dette da gått nærmere inn på noen av forelesningene? Jeg synes det er vanskelig å forstå gjeldsbrevlova sitt system når det kommer til unntaket i tingl. 22 nr. 1 ettersom man må innom gbl 15-17 eller 14 for omsetningsgjeldsbrev og gbl. 25 for et enkelt gjeldsbrev - har du noen tips/forklaring her?

Nytt spørsmål 4: Hva er forskjellen mellom et omsetningsgjeldsbrev og et enkelt gjeldsbrev? Er et enkelt gjeldsbrev et enkelt pengekrav?

Svar:

Til spørsmål 2: Det er banken som har interesse i å kunne realisere pantet, og derfor også i at rettsvernet er i orden.

Til spørsmål 3: Det er dessverre ikke slik at alt som er pensum kan dekkes på forelesningene. Men i dette tilfelle tok jeg spørsmålet opp; se det siste punktet på lysbilde 3 ([Panterett \(JUS3213 UiO\) - Erik Røsæg forelesninger 2024H](#)). Det store skillet i tingl. § 22 nr. 1 går for øvrig mellom panteretter som er dokumentert på papir (der regelen gjelder) og panteretter som er dokumentert elektronisk (der regelen ikke gjelder). Når det gjelder panteretter på papir, har sondringen mellom de forskjellige typene interesse for så vidt de rettsvernregler som gjelder for overdragelse av pantefordringen varierer med typen, og det bare er disse rettsvernreglene som gjelder når det etter tingl. § 22 nr. 1 ikke er et tinglysingskrav. De tre typetilfellene for fast eiendom er:

- Pantobligasjoner, definert i gbl. § 11 nr. 3. Her er rettsvernkravet overlevering.
- Enkle gjeldsbrev med pantesikring, som er gjeldsbrev som ikke er pantobligasjoner. Her er nok rettsvernkravet melding til debitor cessus også for pantefordringens del.
- Enkle pantebrev, som gir uttrykk for en pantefordring, men ikke en pantesikret fordring, og som derfor ikke er gjeldsbrev. Her er trolig rettsvernkravet melding til debitor cessus.

Du finner ellers mye om tingl. § 22 i mine [samlinger av spørsmål og svar](#).

Til spørsmål 4: Forskjellen mellom et omsetningsgjeldsbrev og et enkelt gjeldsbrev er at omsetningsgjeldsbrev er de som er definert i gjeldsbrevl. § 11, og alle andre er enkle gjeldsbrev. Dokumenterer man et enkelt pengekrav på papir, blir det et enkelt gjeldsbrev.

19.10.24

Spørsmål:

Jeg og kollokvien min ble veldig engasjert i en sak vi leste om i media for et par dager siden, og i den forbindelse dukket det opp et par spørsmål vi lurer på om du kunne svare på ved anledning.

Kort om faktum:

- Opprinnelig eier mistet katten sin i sommer.
- Katten var ikke chippet, men den var sterilisert av opprinnelig eier
- I september dukket katten opp hos dyrebeskyttelsen
- I oktober ble katten adoptert bort
- Opprinnelig eier oppdager en mnd etter adopsjon at det var hennes katt
- Ny eier ville ikke gi katten tilbake til opprinnelig eier

Til info: saken er oppklart nå, ny eier ga katten tilbake etter at det ble en sak i lokalavisen.

Dyrebeskyttelsen viste til at adopsjonen var omfattet av kjøpsloven, men det ble aldri stilt spørsmål om ekstinksjon. Det var her vårt engasjement oppsto.

Lovavdelingen har uttalt at katter er et "løsøre", så vi la derfor til grunn at godtroervervloven kunne komme til anvendelse. Vårt spørsmål knytter seg til om en avtaleerverver egentlig noen gang kan være i aktsom god tro ved adopsjon av et dyr hos dyrebeskyttelsen der dyrets historie er usikker? Her tenker vi særlig på dyrebeskyttelsens rolle i samfunnet, og arten av kjøpet.

Svar:

Ja, dyr kan eies og ekstingveres. [Aftenposten](#) hadde nylig en artikkel om en hund, der ekstinksjonsreglene kunne spilt en rolle.

Godtrolovens utgangspunkt er at man skal kunne stole på selgerens besittelse. Har man ikke grunn til å undersøke nærmere, trenger man ikke gjøre det, spesielt når det er såpas komplisert som å sjekke en chip og finne frem til den registrerte eieren. Dette likner litt på at man ikke trenger å sjekke eierforholdene f.eks. med veimyndighetene når man kjøper en bil for å være i god tro. (Løsøreregisteret har ikke oversikt over eierforholdene og det er ikke hjemmel for å registrere noe om eierforholdene der, jfr. tingl. § 34.) Men sier selgeren uttrykkelig at det dreier seg om et dyr som bare dukket opp, ekstingverer man kanskje ikke uten nærmere undersøkelser, spesielt om man vet om chiper og hvordan man får lest dem. I slike tilfeller betaler man vel ikke ofte for dyret uansett, og ekstinksjonslovens godtrokrav er irrelevant av den grunn. En annen sak er at dyrebeskyttelsen kanskje må sjekke chiper før omplassering for å unngå erstatningsansvar, se Lovavdelingens uttalelse JDLOV-2006-8346 (som du finner på Lovdata).

Som det nevnes i JDLOV-2006-8346, kan det tenkes ekstinksjon på ulovfestet grunnlag når det ikke betales vederlag. Det kan også tenkes ekstinksjon utenom godtroloven når dyr regnes som hittegods og omplasseres ved politiets hjelp, se JDLOV-2004-10708.

1106

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål om panteloven paragraf 1-3 annet ledd. Jeg fant nummeret ditt fra forelesningspresentasjonen din, og håper du synes det er okei at jeg sender deg en melding.

I boken [Skoghøy, Pant 5. utg.] står det (s. 36) at det følger av bestemmelsen at begrensninger i adgangen til å omsette formuesgodet, «skal gjelde ved etableringen av avtalepantet». Hva betyr dette? Det står også at dette er i motsetning til hva som gjelder for utleggspant: hva er det konkret som gjelder for utleggspant? Forstår ikke helt forskjellen...

Svar:

Tenk på pant som et betinget salg; betinget av at fordringen som sikres ved pantet ikke betales tilbake. Da følger det naturlig at begrensninger på salgsadgangen også må gjelde pantsettelse. Har pantsetteren ikke rett til et salg av en ting, har hen heller ikke rett til et betinget salg.

Det samme gjelder om pantsetteren bare har rett til å selge på visse vilkår, typisk slik at salg må godkjennes av f.eks. den som har gitt hen eiendommen. Da må også en pantsettelse av eiendommen, som jo kan føre til salg, godkjennes på samme måte.

Disse begrensningene gjelder bare pantsettelse, dvs. kontraktspant. Man kan ikke hindre utleggspant (tvangspant) ved en klausul om at salg må godkjennes eller at eiendommen overhodet ikke kan selges (med mindre man følger reglene i dekningsl. kap. 3). Men når et utleggspant eventuelt skal realiseres og eiendommen selges, kan slike klausuler i prinsippet gjøres gjeldende. Men det kan jo være at de settes til side f.eks. etter reglene om objektiv proforma.

24.10.24

1107

Spørsmål:

I Del 2 av kursoppgaven i dynamisk formuerett skal man vurdere om pantavtalen er gyldig stiftet. Det er snakk om pant i varelager, så vilkårene etter § 3-11 vurderes først, tror jeg. Jeg er likevel litt usikker på hvordan jeg skal vurdere dette, og hvor slaget står. Er det f.eks. om kunstmaleriene rammes av «varelager»-begrepet (fant ingenting om dette i forarbeidene), eller blir spørsmålet heller om det er snakk om en «underpantsettelse» (contra håndpant)?

Svar:

Du har rett i at du har skal vurdere om Frisk Finans har varelagerpant eller håndpanterett i bildet, eller om de ikke har (rettsvernet) panterett i det hele tatt. Her må du se på avtalen, rettsvernaktene og lovens bestemmelser for øvrig. Når det gjelder bilder, kan det vel være at de kan anses som varelager, f.eks. hos en kunsthändler. Men hvis de ikke lagres for å selges, men som

spekulasjonsobjekter, går de da under lovens definisjon av varelager? Kunne en annen bestemmelse i panteloven passe bedre?

31.10.24

1108

Spørsmål:

1. Inneholder interesselæren et krav om at formuesgodet skal være leveringsklart?
2. Gjelder interesselæren som unntak fra overleveringskravet i godtroervervloven § 1?

Svar:

1. Ja. Det ligger et krav om dette når man sier at varen skal bero hos selgeren i kjøperens interesse. Beror varen hos selgeren for (ikke uvesentlig) klargjøring, beror den ikke hos selgeren i kjøperens interesse. Dette gjelder nok uansett om klargjøringen på sett og vis er i kjøperens interesse; det er jo typisk han som har ønsket klargjøringen. Men selv er jeg tilbøyelig til å mene at om selgeren kan avbestille klargjøringen eller andre tilleggsytelser, er det helt opp til hen å bestemme om varen skal kunne hentes, og da beror vel varen hos selgeren bare i kjøperens interesse.
2. Nei, godtroloven har ikke noe tilsvarende unntak. Her har man vel ansett det viktig at selgeren blir fratatt legitimasjonen, noe som er uten betydning ved kreditorekstinksjon. Vi får da pussig nok en mer fleksibel regel ved kreditorekstinksjon enn ved godtroerverv; vanligvis er det motsatt.

1.11.24

1109

Spørsmål:

Spørsmål om interesselæren. Jeg forstår innholdet og tilfeller der den anvendes, men;

Falkanger og Falkanger: "Når S kjøper en løsøre-gjenstand fra A uten å overta besittelsen, kan A fortsatt utnytte gjenstanden. På dette vis ytes A kreditt, og S er da ikke synderlig beskyttelsesverdig. Som andre kredittytere må S avfinne seg med dividende i tilfelle av konkurs."

Hvorfor er det "dumt"/negativt at S yter A kreditt - hvorfor er man ikke beskyttelsesverdig?

Handler dette om at S ikke bør få beskyttelse for feks et salg fordi hen ikke har "giddet" å foreta de nødvendige handlinger for å sikre notoritet og unngå mulighet for kreditorsvik?

Jeg synes særlig dette poenget med om kjøper har ytt kreditt er vanskelig å få forståelse av.

Svar:

Kreditt er et annet ord for lån.

Det vi vil unngå, er at selgeren/konkursskyldneren A skal få et lån fra kjøperen S med sikkerhet i salgsgjenstanden. Det ville jo være i strid med håndpantregelen (pantel. § 3-2). Men hvis S betaler kjøpesummen på forskudd og kan hente salgsgjenstanden om A går konkurs, ville virkningen av det være akkurat som et lån fra kjøperen S med sikkerhet i salgsgjenstanden. Det ville være vanskelig å skille fra de tilfellene der S ønsker å gi A et lån med sikkerhet i en løsøre-gjenstand A beholder hos seg og kamuflerer det som en forskuddsbetaling, i strid med håndpantregelen.

Slik sett er det ikke vanskelig å forstå at en løsørekjøper ikke kan få salgsgjenstanden utlevert fra konkursboet selv om hen har betalt den. Situasjonen vil være vanskelig å skille fra et pantelån i strid med håndpantregelen. Det som er vanskelig å forstå, er at interesselæren tillater dette dersom kjøperen har ytt et forskudd på kjøpesummen som ikke likner på et lån, altså der «kredittmomentet» ikke er fremtredende. For hva er egentlig dette kredittmomentet? Har det noe med selgerens eller kjøperens indre tankeliv eller motiver å gjøre? I det ytre ser jo et lån med sikkerhet i en løsøre-gjenstand som selgeren beholder, helt likt ut som et lån med panterett i løsøre-gjenstanden. Likevel godtar de fleste – og Høyesterett (HR-2021-2248-A Aurstad avsnitt 58) – interesselæren der kredittmomentet ikke er fremtredende.

Det er et sunnhetstegn når du synes det er vanskelig å få forståelse av poenget med om kjøper har ytt kreditt.

5.11.24

1110

Spørsmål:

Min kollokvie og jeg har et spørsmål angående panteloven § 1-2 (4). I bestemmelsen står det at det ikke er til hinder for rettsvinning etter godtroervervloven at en panterett får rettsvern etter panteloven.

Har tinglysning i Løsøreregisteret (som f.eks. gir rettsvern for pant i driftstilbehør etter pantel. § 3-6) da noen funksjon som rettvernsakt, utover å gi vern mot kreditorer? Er registreringen av betydning for vurderingen av god tro etter godtroervervloven?

Svar:

Tinglysning i Løsøreregisteret av pant i ikke realregistrert løsøre hindrer godtroerverv av panteretten etter godtroervervsloven dersom det gjelder biler, se pantel. §§ 3-8(2) (enkeltpantsettelse), 3-17(3) og 5-5. I slike tilfeller er godt tro irrelevant; en kjøper av bilen ek스팅verer ikke panteretten uansett. I andre tilfeller (ikke-biler eller andre rettigheter i biler enn de registrerte panterettene, f.eks. eierskap) kan det teoretisk tenkes at en undersøkelse i

Løsøreregisteret kan frarøve en kjøper av løsøret hens gode tro, og slik hindre godtroerverv. Dette er imidlertid upraktisk fordi det ikke er vanlig ved annet enn bilkjøp å sjekke i Løsøreregisteret, og man kan være i god tro uten å ha sjekket (Rt-1992-492 Lafopa; Rt-1990-59 Myra båt). Og selv om man skulle søke i Løsøreregisteret, får man neppe opplysninger som er egnet til å rokke ens gode tro:

- Det er stort sett ikke hjemmel for å registrere andre rettigheter enn panteretter etter panteloven i Løsøreregisteret (tinglyingsl. § 34). Opplysninger som fremkommer i registeret uten å være registrert, f.eks. om eierforholdene til en salgspantsatt bil eller en hest, verifiseres ikke av Løsøreregisteret og vil etter mitt syn sjelden nødvendiggjøre ytterligere undersøkelser av en kjøper for at hen skal bevare sin gode tro.
- En løsøregjenstand man kjøper, kan stort sett ikke gjenfinnes i Løsøreregisteret. Biler er et unntak. Her er jo heftelsene ordnet etter navnet på den heftelsen retter seg mot, og ikke etter f.eks. navnet på hesten Blakken som man har kjøpt (jfr. pantel. § 1-1(4)). Det kan til og med være at man må søke på navnet til den tidligere eieren av Blakken (tinglyingsl. § 34 første ledd siste punktum).

Etter dette mener jeg Løsøreregisteret, og langt mindre registreringen av panteretter i det, ikke av praktisk betydning for vurderingen av god tro etter godtroervervloven.

Av større betydning for godtrovurderingen er nok registre som [Kjøretøyregisteret](#). Her står det hvem veimyndigheten har registrert som eier av bilen. Mister man sin gode tro om det er en annen enn selgeren står oppført som eier i disse registrene? Gjelder dette også om alt går greit med [salgsmeldingen](#)?

7.11.24

1111

Spørsmål:

Hei, jeg har et spørsmål om pant og utlegg.

Hva er egentlig forskjellen på pant og utlegg? Sånn når noen tar utlegg for sitt krav, "sniker" de da i køen for tidligere pantsettelse? I lovkommentaren til deknl. § 5-8 står det blant annet at regelen er viktig for å hindre omgåelse av omstøtelses reglen i § 5-7 som gjelder sikkerhetstillegg for eldre gjeld, ved at pantsettelser maskeres som utlegg. Jeg tror jeg sliter litt med å forstå hvorfor noen vil ta pant og noen vil ta utlegg, hvis det ikke skal ha noen betydning for prioritetsrekken.

Svar:

Utlegg er en undergruppe av pant. De viktigste gruppene vi har er:

- Kontraktpant, der pantet er stiftet ved avtale (pantel. kap 2-4) til sikring av et lån eller hva som helst
- (Tvangs)utleggspant, der pantet er stiftet ved tvangsforretning (pantel. kap. 5 og tvangsfullbyrdselsl. kap. 7) i forbindelse med tvangsinn drivelse av et eksisterende, forfalt krav

- Legalpant, der panteretten følger av loven (pantel. kap. 6)

Prioriteten til både kontraktspant og utleggspant bestemmer av rettsverntidspunktet, se f.eks. tingl. § 20. Bl.a. i tingl. § 20 er det imidlertid gitt noen fordeler til utleggspant, slik at de går foran om de tinglyses samme dag som kontraktspant. Utleggspanthaveren har imidlertid den ulempen at hen må skaffe seg et tvangsgrunnlag (f.eks. dom) og få et vedtak av tvangsmyndighetene (namsmyndighetene, politiet) om utlegg før det kan bli tale om å skaffe rettsvern. Alt i alt kan en da ikke si at namspanthaveren sniker i køen. Det er bedre å ordne seg med (kontrakts)pant med en gang f.eks. i en låneavtale. Men for noen, f.eks. de som har et erstatningskrav, har de jo ikke noen kontrakt de kan sikre seg pant i, og må ta seg til takke med utleggspant.

Det du nevner om omstøtelse er litt andre problemstillinger. Etter dekl. § 5-8 kan kontraktspant omstøtes dersom det er tinglyst senere enn tre måneder før fristdagen OG kravet som sikres eksisterte før pantsettelsen. Man vil unngå at noen kreditorer får særfordeler i form av pant like før konkursen. Etableres pantet i forbindelse med at man får et nytt lån, ser man imidlertid på dette som så positivt at omstøtelsesregelen ikke gjelder.

På liknende måte omstøtes et utleggspant om utlegget er tinglyst senere enn tre måneder før fristdagen. Heller ikke på denne måten skal en kunne skaffe seg en særfordel; særlig ikke om skylderen samarbeider med utvalgte kreditorer og gjør det lettere for dem å få tatt utlegg og få denne særfordelen. (Proessen gir mange muligheter til slikt samarbeid.) Utlegg tas alltid for krav som eksisterer før utlegget, så her er det ikke nødvendig med et unntak for tilfeller der pantet etableres i forbindelse med at man får et nytt lån.

9.11.24

1112

Spørsmål:

Nå strever jeg litt med å få grep om prioritetsrekkefølgen ved flere panteheftelser i fast eiendom, og verdifordelingen mellom disse ved en evt realisasjon. Som her fra en oppgave i oppgavesamlingen til Haaskjold:

En eiendom er verdt kroner 1 million, og har følgende tre heftelser: A) 600 000 NOK i form av et utinglyst avtalepant, B) 300 000 NOK i form av et tinglyst avtalepant, men der B kjenner til As panterett og C) 500 000 NOK i form av et tinglyst avtalepant, men der C bare kjenner til Bs panterett.

Løsningsforslaget skal ha det til at C får best prioritet av disse, men hvilken betydning har det da at B har tinglyst før C? Håper du kan gi en oppklaring! :)

Svar:

Du kan se min kommentar til dette problemet bl.a. i [Spørsmål dynamisk formuerett.pdf](#) nr. 32 og 926, skrevet for en stund siden. Hvordan argumenteres det i oppgavesamlingen?

20.11.24

1113

Spørsmål:

Jeg kom over et spørsmål på eksamen i JUS3212 Høst 16 som jeg ikke forstod meg helt på.

Spørsmålet var om Marte Kirkeruds utlegg kunne stå seg overfor Boet.

For det første var det gjort gjeldende at utlegget måtte stå seg fordi det var tatt til dekning av gjeld som hadde oppstått lenge før Peder Ås ble insolvent.

For det andre var det gjort gjeldende at utlegget måtte stå seg uavhengig av om boet hadde rett til beslag eller ikke.

Sensorveiledningen løser det slik:

- Anførsel 1: Fører klart ikke frem, jf. likhetsprinsippet i konkursretten
- Anførsel 2: Fører ikke frem, jf. dekl. § 5-8.

Mitt spørsmål: Hvorfor brukes ikke dekl. § 5-8 ved løsningen av anførsel 1 også?

Slik jeg har forstått det, er et av hovedformålene bak konkursinstituttet likebehandling av kreditorene, og hensynet til likebehandling tilsier at man ser bort fra utlegg som er tatt i tiden før konkursåpningen. Dette er også den reelle begrunnelse for dekl. § 5-8. Hvorfor tyr sensorveiledningen da til likhetsprinsippet i konkursretten, fremfor å bruke § 5-8?

Mulig det ikke er så ufattelig viktig hvor man hjemler dette, men ble forvirret av at § 5-8 ikke ble brukt i begge tilfeller.

Svar:

Dekningsloven § 5-8 handler ikke om (utleggs)pant for eldre gjeld, men om når rettsvern må være etablert i forhold til en etterfølgende konkurs. Derfor passer det dårlig å vise til denne bestemmelsen når det gjelder den første anførselen. Men siden utlegg nettopp tas for å pantesikre eldre gjelde som ikke er pantesikret ved kontrakt ved stiftelsen, er det opplagt at anførselen ikke kan føre frem.

22.11.24

Spørsmål:

Jeg sitter å leser om omstøtelse i konkursretten og deknl. Kap. 5. Jeg klarer da ikke helt å forstå eller se sammenhengen mellom de subjektive og objektive omstøtelsesreglene. Jeg gikk i utgangspunktet utifra at reglene hadde selvstendige betydninger, men når jeg leste i Andenæs «Konkurs» så står det at man kan finne veiledning for ordlyden «disposisjoner» i deknl. § 5-9 kan søkes i deknl. §§ 5-2 - 5-7. Men dette er jo bestemmelser som omhandler den objektive omstøtelsesregelen, og jeg sliter da litt med å se denne sammenhengen. Hvordan skal jeg anvende disse bestemmelsene her for veiledning, for slik jeg tenker det, så vil jo ikke § 5-9 komme til anvendelse dersom tilfellet faller innenfor §§ 5-2 - 5-7?

Svar:

De objektive og subjektive reglene overlapper hverandre. Gaver og ekstraordinære betalinger kan f.eks. omstøtes både etter § 5-2 og § 5-9. Vinner man frem med de objektive reglene, er det imidlertid det enkleste. Da slipper man å vise at den solvente parten visste om f.eks. debtors dårlige økonomi, og det er klarere definert hvilke disposisjoner det er tale om (gavedisposisjoner, ekstraordinær betaling etc). Men er man utenfor tidsrammen til de objektive reglene (tremånedersfristen), må en bruke den subjektive regelen.

Når man bruker den subjektive regelen i slike tilfeller, kan de objektive reglene være til støtte. For det er klart at slike ekstraordinære betalinger som er definert i § 5-5, også vil være utilbørlige etter § 5-9. Da slipper man å drøfte det momentet i detalj.

Dersom man står overfor en disposisjon som man ikke har en objektiv regel for – f.eks. ekstraordinær betaling av annet enn «gjeld» – må en bruke den subjektive regelen. Men da må en argumentere grundigere for at disposisjonen er «utilbørlig».

22.11.24

Spørsmål:

1) Kan man bruke utgangspunktene "først i tid, best i rett" og "ingen kan overføre større rett enn de selv har" også i tilfellene der en kreditor er involvert? Jeg vet at man bruker utgangspunktene i godtroekstinksjon/avtaleervert, men skal man også starte med disse utgangspunktene i kreditorekstinksjon?

2) Kan du forklare forskjellen på den subjektive og objektive omstøtelsesregelen i dekningsloven? Og gi eksempel på hvordan de brukes?

Svar:

- 1) Ja, utgangspunktet er det samme. Deknl. § 2-2 gir uttrykk for dette utgangspunktet.
- 2) Se spørsmål nr. 1114 ovenfor. Eller var det noe litt annet du lurte på?

Tilleggsspørsmål:

Er det da slik at man starter i dekningsloven. § 2-2 uansett om man er i en hjemmelmannskonflikt med kreditor? At man viser til dette utgangspunktet før man går inn på spørsmålet om "tingen" tilhører H eller A? :)

Svar:

I en HB-konflikt der B er As tvangskreditor kan H like gjerne si

- at tingen tilhører hen og derfor ikke kan beslaglegges av B etter regelen i deknl. § 2-2
- at hun eide tingen før B tok beslag, og derfor er først i tid og best i rett.

I begge tilfeller blir det et bevisspørsmål om tingen eies av H eller f.eks. er overdratt til A. Det er formodningsregler til hjelp i denne vurderingen i tvangsfullbyrdsesl. §§ 7-13 og 7-14.

26.11.24

1116

Spørsmål:

S1 kjøper en eiendom av A. I stedet for skjøte får hen (bl.a.) et sikringspant ved et tinglyst, elektronisk pantebrev. Eiendommen og sikringspantet overdras senere til S2 uten at noe blir tinglyst. A går konkurs. Kan S2 kreve eiendommen ift As konkursbo? S2 står jo uten rettsvern.

Svar:

Det er riktig at S2 står uten rettsvern. Regelen i tingl. § 22 nr. 1 om at overdragelser av panterett ikke trenger tinglysning, gjelder jo ikke for elektroniske pantsettelsler, og da gjelder det alminnelige tinglysingskravet for rettigheter i fast eiendom (tingl. § 12, som riktignok bare sier hva som ikke kan tinglyses).

Spørsmålet er imidlertid om S2 trenger rettsvern i forhold til As konkursbo. Her er det jo ingen ekstinksjonsregel som kan anvendes. As konkursbo vil påberope seg tingl. § 23, men pantavtalen er jo registrert. Det er ikke noe vilkår at den skal være registrert med riktig pantekreditor (og for overdratte papirdokumenter vil den ikke være det, tingl. § 22 nr. 1). Mer rettsvern enn dette trenger S2 ikke.

At overdragelsen til S2 ikke er tinglyst, blir da bare viktig om S1 går konkurs. Da vil S2 ikke ha noen særrett til panteretten i forhold til S1s andre kreditorer. Men det er ikke tilfellet her.

At sikringspant står seg like godt som annet pant, fremgår bl.a. av Rt-2012-335 Sandum avsnitt 72.

26.11.24

1117

Spørsmål:

Jeg lurer på noe om ulovfestet ekstinksjon.

Jeg har forstått det slik at det som utgangspunkt må legges til grunn at de øvrige ekstinksjonsvilkårene må være oppfylt før man vurderer ulovfestet ekstinksjon.

For det første lurer jeg på hvor man kan forankre dette - her må jeg sikkert ta selvkritikk for å ikke ha lest godt nok på dette teamet 😊

For det andre ser jeg i sensorveiledningen til vår 2021 i jus3212 at det er omtvistet om sikringsakt må ha vært foretatt - hvorfor det?

Svar:

Det kan nok være at det sies at 'de øvrige ekstinksjonsvilkårene må være oppfylt før man vurderer ulovfestet ekstinksjon'. I tilfelle betyr vel det at man først må vurdere om noen av de lovfestede ekstinksjonshjemlene kan gi grunnlag for ekstinksjon. I Norske Fjellhus sa førstvoterende at «det skal etter min mening i alle fall sterke grunner til for å godta slikt [ulovfestet ekstinkti]t] erverv uavhengig av tinglysingsreglene» (Rt-1986-1210, 1217), og finnes det anvendelige lovfestede regler, er det ikke sterke grunner for ulovfestet ekstinksjon.

Ulovfestet ekstinksjon vil typisk kunne vurderes der grunnboken ikke gir legitimasjon, men det kan være grunn til å beskytte en erververs forventninger som bygger på annet grunnlag. Og skal man først lage hjemmesnekrede regler, står en vel nokså fritt når det gjelder andre ekstinksjonsvilkår også. Selv kan jeg vanskelig tenke meg å la en som ikke er i aktsom god tro ekstingvere, og heller ikke en som har slurvet med eller helt hoppet over tinglysingen. Men etter Rt-1992-352 Sigdal kan det neppe settes noe absolutt vilkår om tinglysing. Her var jo problemet nettopp at ervervet ikke var tinglyst på den eiendommen det gjaldt (men på en annen eiendom, og det gjelds ikke).

Jeg minner ellers om at diskusjoner som dette viser hvor uklare reglene om ulovfestet ekstinksjon er. Da tilfredsstiller de neppe klarhetskravene i EMK P 1-1, og kan ikke anvendes uten å bryte menneskerettighetene. Om klarhetskravet, se [Centro Europa](#) para 139 fg.

26.11.24

Spørsmål:

I ditt [skjema for tredjepersonkonflikter](#) for fast eiendom står det i kolonnen hvor B er utleggstaker at det i tvangsfullbyrdelsesloven §§ 7-1 og 7-13 ikke skjer ekstinksjon.

Men så sier Knut Sande i sin video om kreditorbeslag del 4 (1 time og 26 minutter ut i videoen) at Høyesterett i Rt. 1999 s. 901 (Skjeldal) har uttalt at tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 7 bare er legale presumsjonsregler til pedagogisk veiledning for namsmannen, ikke materielle beslagsregler. Altså er dette ikke unntak fra ekstinksjonsreglene.

Har jeg misforstått noe eller er dette motstridende?

I tillegg lurer jeg på hva noen ting i tredjepersonkonflikt-skjemaene dine betyr:

- Står «fg» for følgerig?
- Hva står tgl. § 21 «(2 if)» for?
- I skjemaet for løsøre står det i rute nr. 6 bokstav a, b, c, d: "Som over om hhv salgspant og ting-innbegrepsant». Jeg skjønner ikke hva du sikter til her da det er ulike bestemmelser for hhv. salgspant og tingsinnbegrepsant

Svar:

Knut og jeg (og alle) er enige om at det ikke skjer ekstinksjon på grunnlag av tvangsfullbyrdelsesloven §§ 7-1 og 7-13. Spørsmålet er om de er til hinder for ekstinksjon på annet grunnlag. Her er det også enighet: Bestemmelsene er ikke til hinder for ekstinksjon etter tgl. § 20 i SB-konflikter. Det er mange måter å begrunne dette på, men å si at dette bare er legale presumsjonsregler til pedagogisk veiledning for namsmannen er vel ingen begrunnelse, men bare et navn på resultatet. Og når det ikke er tale om ekstinksjon, er det vel meningen at reglene skal gi mer enn pedagogisk veiledning; de sier når det kan tas utlegg.

Høyesterett har gitt flere forskjellige begrunnelser for hvorfor § 7-13 ikke er til hinder for ekstinksjon, se f.eks. Rt-1995-1122 Bauer og - Rt-1997-1698 Sparebanken NOR. Ingen av dem berører problemet at ekstinksjonsreglene i seg selv ikke gir rett til å få utlegg, og får man ikke utlegg, kan man heller ikke tinglyse det, og da er vilkårene for ekstinksjon etter tingl. § 20 ikke oppfylt. Lovteksten i tvfl. § 7-13 er slik sett litt uheldig utformet.

Så om uklarheter i skjemaene:

- fg står for følgende
- if står for in fine, dvs. «på slutten»

Jeg skal se hva jeg kan gjøre med dette for å unngå problemet.

Jeg er enig i at teksten i den ruten i løsøreskjemaet du nevner er kryptisk, og jeg har rettet den til «ingen hjemmel for ekstinksjon».

Tilleggsspørsmål:

Hvilke situasjoner gjelder egentlig rute 6a-6d i [løsreskjemaet](#), der du sier det ikke er ekstinksjon?

Svar:

Det er situasjoner der noen har pantsatt en bestemt motorvogn identifisert ved kjennetegn, som de ikke eier, eller som noen har håndpant i. Panthaveren har da rettsvern i pantsetterens konkursbo, men ikke overfor rette eier og håndpanthaveren, og kan mao ikke ekstingvere. Det er simpelthen ikke hjemmel for ekstinksjon i disse tilfellene, selv om pantsetteren er uærlig. Det går nok bra, for panthaverne er nok mer bekymret for pantsetterens betalingsevne enn for hans ærlighet.

Lenger til høyre i linje 6 i skjemaet ser vi tilfeller der begge rettighetene i konflikt kan registreres i Løsøreregisteret. Da vil tingl. § 34 være styrende for løsningen.

29.11.24

1119

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål angående forbudet mot videresalg av eiendeler som er beheftet med salgspant i panteloven § 3-16. Jeg lurar på hvordan dette forbudet forholder seg til panteloven § 1-2 (4), som sier at en panterett som har fått rettsvern etter panteloven, ikke hindrer rettsvinning i henhold til godtroerervsloven.

Vil en panthaver som har oppnådd rettsvern måtte respektere et godtroererv, slik det fremgår av ordlyden i panteloven § 1-2 (2), til tross for det tydelige forbudet mot videresalg i panteloven § 3-16?

Svar:

Svaret er ja – selv med rettsvern etter pantel. § 3-17(1) eller (2) står ikke salgspantet seg mot ekstinksjon etter godtroloven. Rettsvernet etter panteloven gir bare rettsvern for en særrett til dekning (jfr. pantel. § 1-1(1)) i forhold til tvangskreditorer.

Pantel. § 3-16 er der bare som en påminnelse om at salg ikke er tillatt (i tillegg til § 3-15(2)). Det ville man vel kommet frem til uansett ved å tolke avtalen når resultatet av et salg kan bli at salgspanteretten ekstingveres.

Legg merke til at salgspant i motorvogn ikke kan ekstingveres etter godtroloven, se pantel. § 3-17(3).

28.11.24

1120

Spørsmål:

Panteloven § 1-2 forvirrer meg litt når den i første ledd gir uttrykk for fravikelighet, mens den i annet ledd oppstiller et påbud om lovhjemmel. Kan du si litt om forskjellen her?

Svar:

Jeg er enig i at dette er forvirrende. Det er kanskje greiest å ta utgangspunkt i pantel. § 1-2 andre ledd. Når det gjelder hva som kan pantsettes og hvilken type pant et formuesgode kan pantsettes som, er det loven og ikke pantavtalen som er avgjørende. En kan f.eks. ikke bestemme at en fast eiendom skal pantsettes uten tilbehør, fordi tilbehøret skal være med etter pantel. § 2-3. Men ellers kan loven fravikes mellom partene, og det er det første ledd uttrykker. Man kan f.eks. avtale at pantet ikke skal forsikres på tross av regelen i pantel. § 1-7(4).

29.11.24

1121

Spørsmål:

Jeg har forsøkt å se litt på hensynene bak å akseptere og ikke akseptere ulovfestet avtaleekstinksjon, og særlig hensynene bak det at man skal kunne stole på det som står i grunnboka. I den forbindelse er det særlig noen av uttalelsene i Øyer Statsallmenning som jeg ikke forstår. Slik jeg forstår faktum i saken (gjørne korrigert meg hvis det er feil) er det tale om noen hytter som har eget matrikelnummer, som er kjøpt av noen som eide hytta før. Likevel har matrikelnummeret ikke noe med hvem som faktisk eier grunnen å gjøre, ettersom det er Statskog som eier grunnen, og matrikelnumrene ble bare laget slik at de som eide hytter skulle betale skatt. Det jeg ikke helt forstår med dette er hvem som da skulle eie hyttene - hvorfor eier statskog de hvis ikke de har "kjøpt" dem? Altså - hvem laget og solgte hyttene i utgangspunktet?

En annen ting jeg ikke forstår er forskjellen på de to spørsmålene høyesterett fremmer i avsnitt 40 og 41. I 40 sier de at det i rettspraksis er lagt til grunn at det "kan skje ekstinksjon av grunneigedomsrrett på ulovfesta grunnlag", men at "seterhavarane ikkje har gjort gjeldande at dei har investert i setereigedommane, og går elles ikkje nærare inn på vilkåra for ulovfesta ekstinktiivt erverv, i det denne synsmåten då klart ikkje kan føre fram". I avsnitt 41 vurderer de likevel amfnørselen om at "passivitet og ulovfesta rettsgrunnsetningar kan gjere at dei får grunneigedomsrett til setrane". Hva er forskjellen på de to typene ekstinksjon?

En annen ting jeg synes er litt rart, som jeg lurte på om jeg har misforstått, er at de legger vekt på at Statskog ikke kunne "sikret" seg på en måte, og at det derfor ikke legges vekt på passivitet. Kune de ikke tinglyst retten til eiendommen? Jeg tenker særlig på hvordan det virker som om det ikke var noe staten kunne eller trøegte å gjøre her, mens i andre saker, for eksempel Rt 1974 s

710, sies det at staten burde tinglyst sin lovregulerte rett en eller annen gang etter de vedtok at de ville bruke den, og nettopp det faktum at de ikke tinglyste forskjøpsretten gjorde at de ikke kunne gjøre den gjeldende likevel. Selv om dommen handler om en annen bestemmelse, synes jeg det er litt rart at det stilles så ulik ekrva til hvor mye staten må "sikre" seg i situasjoner der de egentlig "har rett".

Svar:

I Øyer var det ikke omtvistet at gårdbrukerne hadde bruksrett til setrene. Spørsmålet var bare om de hadde full eiendomsrett (avsnitt 3). Det er nok tomten (setervollen) tvisten står om; jeg tror ikke eiendomsretten til selve seterbygningene var omstvistet. Jeg innhentet saksdokumentene og gikk igjennom dem for noen år siden og mener å huske at det var gårdbrukerne som i sin tid bygde husene. Men la oss holde oss til setervollene.

For HR ble det ikke hevdet at gårdbrukerne var eiere etter derivativt erverv (avsnitt 8). Om de skulle vinne frem, måtte da altså være etter reglene om ekstinktivt erverv. Dersom gårdbrukerne ikke ekstingverte, var det ikke tvil om at det var staten som var grunneier. Det er jo derfor det heter statsallmenning.

Det er riktig at Høyesterett drøfter passivitet i tillegg til ekstinksjon. Passivitet kan til forveksling likne ulovfestet ekstinksjon der rette eiers passivitet er et viktig moment i interesseavveiningen. Grunnen til at HR tar det opp særskilt her, er nok prosedyren (avsnitt 23), men noen klar forskjell på de to grunnlagene er det ikke.

Du har rett i at staten kunne tatt initiativ til å få avklart rettsforholdene. Men det kunne gårdbrukerne også. Og så lenge Staten som grunneier ikke hadde skapt uklarheten (avsnitt 35), kunne vel ikke den ha noen spesiell oppfordring til å skape klarhet. Og når grunnboken ikke gir legitimasjon for slike forhold som de omtvistede (avsnitt 36) hastet det vel heller ikke med noen avklaring.

29.11.24

1122

Spørsmål:

Jeg skjønner ikke helt om vi skal forholde oss til skillet mellom passivitet og momentane godtroerverv?

Svar:

Jeg tror ikke det er mye vunnet ved denne distinksjonen. Et momentant godtroerverv på ulovfestet grunnlag ble avvist av HR i Rt-1986-1210 Norske Fjellhus, og et godtroerverv på grunnlag av passivitet ble avvist av HR i Rt-2009-203 Øyer statsallmenning. Det forhindrer imidlertid ikke at man kan tenke seg at argumentasjonen fører frem i andre tilfeller.

Den saken der HR har godtatt ulovfestet ekstinksjon, Rt-1992-352 Sigdal, bygget ikke på passivitet og var ikke momentan. En sak der ulovfestet ekstinksjon var påberopt og der passivitet var viktig, Rt-2015-1157 Fårøya, bygget ikke på legitimasjonsserverv, men førte frem på annet grunnlag.

Jeg minner ellers om at diskusjoner som dette viser hvor uklare reglene om ulovfestet ekstinksjon er. Da tilfredsstiller de neppe klarhetskravene i EMK P 1-1, og kan ikke anvendes uten å bryte menneskerettighetene. Om klarhetskravet, se [Centro Europa](#) para 139 fg.

1.12.24

1123

Spørsmål:

Gjelder ulovfestet godtroekstinksjon for hjemmelskonflikter og/eller dobbeltsuksesjonskonflikter? Og gjelder det kun for fast eiendom?

Svar:

Reglene gjelder begge konflikttyper. Det spiller mao. Ingen rolle om det er tingl. § 27 eller tingl. § 20 som ikke følges. I Rt-1992-352 Sigdal ville det f.eks. ikke være noen fornuftig grunn til å komme til et annet resultat om rette eier eller faren hans først hadde kjøpt tomten av den samme personen A som solgte tomten til hytteeierne, alle andre omstendigheter like.

Et eksempel på ulovfestet ekstinksjon av løsøre er Rt-1940-519 Kassaregister.

Jeg viser ellers til bemerkninger i svaret i foregående svar om betydningen av uklarheten i disse reglene.

1.12.24

1124

Spørsmål:

Jeg har to spørsmål dersom du har mulighet til å svare.

1. Jeg sliter med å forstå diskusjonen rundt det substansielle og funksjonelle eiendomsbegrepet. Har du noen enkel måte å forklare det på?

2. tingl. § 14 (2): kan man få grunnbokshjemmel ved å tinglyse en ubetinget kjøpekontrakt, og kun det? (Altså uten å tinglyse skjøtet)

Svar:

Vi har et funksjonelt eiendomsrettsbegrep. At et eiendomsbegrep er funksjonelt, innebærer at hvem som anses for å ha eiendomsretten kan variere etter hvilken funksjon eiendomsretten har i forbindelse med det enkelte regelsettet. Hvem som anses som eier i skatterettslig henseende kan f.eks. være en annen en hvem som anses som eier i forhold til reglene om tvangskreditorbeslag. Det følger av denne synsmåten at eiendomsretten f.eks. ved et kjøp går gradvis over fra selger til kjøper, altså til forskjellig tid i forskjellige funksjonelle sammenhenger.

Motsetningen til dette er et substansielt eiendomsbegrep, der alle eierbeføyelsene og -pliktene går over på samme tid f.eks. i et kjøp. En vil da kunne slutte at om en person anses som eier i sammenheng med én rettsregel, skal hen også anses som eier i sammenheng med en annen.

Nyansene får en da frem ved at ikke alle regler er knyttet til eiendomsretten, slik at beføyelsene og pliktene uansett kan gå over gradvis fra selger til kjøper. I skandinaviske fremstillinger rendyrker en av og til karikerte fiendebilder av rettssystemer med et substansielt eiendomsrettsbegrep.

Det funksjonelle eiendomsrettsbegreps forbannelse er at et det ikke alltid er greit å finne ut om eiendomsretten har gått over i den sammenhengen man diskuterer. En kan jo ikke henvise til klargjøringer i en annen funksjonell sammenheng. Noen ganger må en da lage seg en regel basert på reelle hensyn. Det kan gi en god regel om man analyserer grundig, men kan også bære galt av sted og gi liten forutberegnelighet.

Med et funksjonelt eiendomsbegrep blir det mindre viktig å bli betegnet som eier. At man er eier, blir bare én av mange rettigheter og plikter i et knippe av rettigheter og plikter knyttet til en formuesgjenstand. Det eneste som skiller er eiendomsretten fra de andre rettighetene og pliktene, er at det er eieren som har en rett eller plikt dersom man ikke kan peke ut noen andre som har den. Vi sier om dette at eiendomsretten og -plikten er negativt avgrenset, mens alle de andre rettighetene og pliktene er positivt avgrenset.

2

For at et dokument skal gi grunnbokshjemmel, må det gi uttrykk for et ubetinget eiendomserverv (tingl. § 14 andre ledd). Et skjøte er pr. definisjon et slikt dokument. En kjøpekontrakt er en rett til å bli eier, men gir ikke i seg selv uttrykk for et ubetinget eiendomserverv. Dersom man bekrefter på kjøpekontrakten at kjøpesummen er betalt og andre vilkår oppfylt, kan den imidlertid gjøre nytten når den avtalte overleveringstiden er kommet. Legg merke til at det ikke kreves noen overleveringsforretning eller en bekreftelse av noe slikt, selv om det er vanlig at selger og kjøper møtes for å lese av strømmåler mv.

I praksis er det vanskelig å bruke kjøpekontrakten som hjemmelsdokument ved tinglysing på papir fordi skjøtet da må være på et fastsatt skjema, se [tinglysforskr. § 2](#) og [Alle skjema | Kartverket.no](#).

1125

Spørsmål:

Jeg forsøkte å løse H23 – kanskje en av de vanskeligere oppgavene gitt til eksamen. https://www.uio.no/studier/emner/jus/jus/JUS3213/Tidligere%20eksamensoppgaver/sensorveiledning_jus3213_host-2023_endelig-versjon.pdf

Under del I er det et spørsmål om S (Nordvind) har oppnådd rettsvern for noen dynamoer som stod på konkursskyldneren A sitt lager da konkursboet B ble åpnet. Mer presist er det en

problemstilling om det kan gjøres unntak fra hovedregelen om overlevering etter interesselæren. Jeg syns grensedragningene her er svært utfordrende.

Faktum: «Daglig leder i [S] ringte [A] den 21 mai 2022 og de ble enige om at [A] skulle bestille de nye fra leverandøren [H] i Frankrike og skifte ut de fire dynamoene». Situasjonen er at A og S inngikk en avtale hvor A både skulle bestille dynamoer og montere disse inn hos S.

Sensorveiledningen: «Den mest nærliggende konklusjon er kanskje å anse monteringen som et tilleggsarbeid, særlig siden det er dynamoene som er betalt og ikke også monteringen, men som så ofte må det være drøftelsen og ikke konklusjonen isolert sett som er det viktigste». https://www.uio.no/studier/emner/jus/jus/JUS3213/Tidligere%20eksamensoppgaver/jus3213_eksamensoppgave_h23.pdf

Om tilleggsarbeider syns jeg lagmannsrettens vurdering i LF-2010-133423 (Why Worry) gir god veiledning: «En tilleggsytelse forutsetter at selger er klar til å levere, men at kjøper ønsker tillegg eller tilpasninger. Slik var det ikke her. 'Why Worry' var ikke leveringsklar. Land & Sjøfritid hadde inngått avtale med Dolvik før salget, nettopp for å gjøre båten salgbar. Dette arbeidet inngikk i avtalen med Arnstad og skulle gjennomføres. Det dreier seg om omfattende og kostnadskrevenende arbeider».

Jeg er litt usikker på om en skal anse monteringen som et *tilleggsarbeid*. Jeg leste faktum slik at avtalen var en slags sammensatt tjenestekontrakt hvor A skulle stå for (1) bestillingen, (2) frakten av dynamoene og (3) monteringen av disse inn i de nye vindmøllene. Gitt min forståelse tenker jeg at kontrakten ikke er oppfylt etter sitt innhold når dynamoene fortsatt står på lageret til A. Når S betaler fakturaen for kjøpesummen, tolker jeg dette som en delbetaling, eller kredittytelse om man vil. Dynamoene står i tilfellet ikke på lageret *utelukkende* i S sin interesse. A har altså en interesse i å montere disse dynamoene inn i vindmøllene for å oppfylle kontrakten.

Slik jeg tolker sensorveiledningen er det lagt større vekt på at kredittmomentet i dynamoene ikke er fremtredende. Dynamoene var mottatt av A, og S ble fakturert for kjøpesummen. Sett at vi kan skille skarpere mellom kjøp og montering, har kanskje ikke A noen interesse i å ha dynamoene på lageret hos seg. Tvert om opptar de kun plass på lageret til A. Til inntekt for en slik forståelse kan sensorveiledningens skille mellom betalingen av kjøpesummen og selve monteringen, gi en viss støtte.

Det som skiller den ovennevnte saken i lagmannsretten fra dette tilfellet er at *dynamoene* i seg selv nok kan sies å være leveringsklare. Det blir noe kunstig å snakke om vindmøllene som leveringsklare, da disse allerede tilhører S. Når dynamoene står på lageret til A, og A både kan og vil levere, har A krav på betaling for disse. Denne delen av avtalen kan dermed ikke likestilles med en kredittytelse. Monteringen kan dermed ses på som et tillegg til kjøpet. Gitt en slik forståelse, virker det mer naturlig å snakke om unntak fra overleveringskravet her.

Svar:

Jeg tror du må skille spørsmålene om tingen er klar til levering og om det er ytt kreditt (lån) fra kjøper til selger. Det siste er et spørsmål om håndpantregelen rammer transaksjonen, slik at interesselæren ikke gjelder. Jeg går ikke inn på dette her.

Tingen er ikke klar til levering om selgeren kan utsette levering fordi den har bruk for den. Det at selgeren nyter eller nytter tingen, spiller i seg selv ingen rolle; den kan ha et solgt maleri

hengende på veggen eller ri en solgt hest hver dag (det hører også med til omsorgen for en hest). Poenget er om selgeren når som helst kan kreve levering.

Tingen er heller ikke klar til levering om selgeren skal ferdigstille den før levering. Her er poenget ikke at selgeren har en interesse i ferdigstillingen (det kan være hen helst ville ha sluppet dette arbeidet), men at kjøperen ikke kan hente den når som helst. Her kan det imidlertid tenkes unntak om kjøperen kan avbestille resten av selgerens arbeider, evt. mot erstatning. Da kan hen jo hente gjenstanden når som helst. Avbestilling av ferdigstillingen, evt. mot erstatning til selgeren, tror jeg ofte ville bli godtatt under gjeldende kontraktsrett. Men det er ikke vanlig å nevne avbestilling i denne sammenhengen.

Et ytterligere unntak har vi om det selgeren skal gjøre noe mer, og hovedytelsen kan avhentes uavhengig av dette. Venter man f.eks. på en reservedel fra utlandet, er det vel klart at hovedytelsen er klar til levering når som helst om ikke annet er uttrykkelig avtalt. Her må det gås opp en grense mot de tilfellene hovedytelsen ikke er ferdig. Det kan være vanskelig i et tilfelle som dette, der det skal skje en montering. Mange synes da å mene et vurderingstemaet er om hovedgjenstanden ikke er salgbar uten monteringen. Men om kjøperen ber om å få varen utlevert uten monteringen, kan man vel vanskelig si at den ikke er salgbar overfor denne kjøperen. Da må den vel være klar til avhenting. Men det er ikke vanlig å tenke slik.

2.12.24

1126

Spørsmål:

Hei:) jeg syns det er vanskelig å forstå sammenhengen mellom de ulike lovene (godtroloven, gjeldsbrevloven, panteloven, dekningsloven, konkursloven, tvangsfullbyrdsloven og tinglysingsloven).

Jeg har forstått det slik at man må skille mellom avtaleervert og kreditorekstinksjon. Og dette vil jo ha noe å si for hvilken lov man skal gå til.

Men kan jeg vise til gbl, tingl og panteloven uansett om noe gjelder avtaleervert eller kreditorekstinksjon?

Svar:

Lovgivningen er ikke helt systematisk her. Dette beror på tolkingen av de enkelte reglene. Du vil finne en oversikt over forskjellige konfliktsituasjoner og de reglene som gjelder i skjemaene på ressurssiden (<https://rosaeg.no/uo/Ressursside/RessurssideDT#skjema>).

Tinglysingsloven har både regler om kreditorekstinksjon (f.eks. § 23) og godtroervert (f.eks. § 20).

Panteloven gjelder primært rettsvern for pant, og siden dette er en særrett til dekning, dreier det seg om (vern mot) kreditorekstinksjon. Men de fleste rettsvernaktene som foreskrives gir også panteretten vern mot godtroervert, f.eks. tinglysing av fast eiendom etter tinglysingsloven.

Tinglysing i Løsøreregisteret gir imidlertid (med få unntak) ikke slikt vern, se f.eks. pantel. §§ 1-2(4) og 4-10.

Gjeldsbrevloven kap. 2 om omsetningsgjeldsbrev gjelder bare godtroerverv, mens kap. 3 om enkle gjeldsbrev også regulerer kreditorekstinksjon.

Godtroloven gjelder bare avhendelse mot vederlag, og derved ikke kreditorbeslag.

Dekningsloven, konkursloven og tvangsfullbyrdsloven har (med få unntak) ikke ekstinksjonsregler.

2.12.24

1127

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål vedrørende rettsgrunnlaget for avtalerververs ekstinksjon i hus på fremmed grunn-tilfellene.

Det foreligger en hjemmelskonflikt. H (Eier av bygget, med festerett), A (Grunneier), og B (Kjøper av eiendommen).

Tingl. § 27 er ikke direkte anvendelig ettersom hjemmelsproblematikken ikke skyldes et "ugyldig dokument". Tingl. § 15 medfører ikke at A har legitimasjon som eier av byggverket, så B har ikke stolt på A's legitimasjon vedrørende eiendomsretten til bygget.

Det virker som at man er enige i teorien om at avtaleerververen bør kunne ekstingveres, men det er uklart hva som er grunnlaget. Jeg har sett noen skrive tingl. § 27 analogisk, til tross for at A ikke har legitimasjon.

Dersom § 27 ikke er analogisk anvendelig, må man nøye seg med "sterke grunner" jf. Sigdaldommen? Det virker som at denne terskelen er alt for høy sammenlignet med B's berettigete forventning om å få bygget på den solgte eiendommen. Er løsningen at en hus på fremmed grunn-situasjon av sin art er slik at man lettere oppnår "sterke grunner".

Svar:

Her må en skille mellom bygget og festeretten. En utinglyst festerett på As eiendom kan ekstingveres av B på vanlig måte. Det vil typisk være en SB-konflikt.

Som du sier: På tross av ordlyden i tingl. § 15 gir grunnboken ikke legitimasjon om eierforholdene til hus på fremmed grunn, se forarbeidene (<https://lovdata.no/pro/#document/PROP/forarbeid/otprp-9-193535?from=NL/lov/1935-06-07-2/%C2%A715>). Forarbeidene antyder imidlertid at en kan tenke seg ekstinksjon på ulovfestet grunnlag i et slik tilfelle som du skisserer. Med en slik støtte trenger en nok ikke like sterke grunner for ulovfestet ekstinksjon som ellers, som du antyder.

Bakgrunnen for at grunnboken ikke gir legitimasjon for hus på fremmed grunn, er nok en erkjennelse av at den var nokså ufullstendig da tinglysingsloven ble til. Slik kan det nok fortsatt være mange steder, men neppe i bymessige strøk, tror jeg. Derfor kan jeg lettere tenke meg ulovfestet ekstinksjon i bystrøk enn om det dreier seg om en liten jakthytte på en større fjelleiendom.

Analogisk anvendelse av tingl. § 27 har jeg liten sans for her. Slik analogi bruker en jo når grunnboka gir legitimasjon, og det gjør den jo i utgangspunktet ikke.

Legg merke til at om A ikke selger, men pantsetter eiendommen til B, er H trygg. Panteretten omfatter ikke hus på fremmed grunn, se pantel. § 2-2(1)(b).

3.12.24

1128

Spørsmål:

Jeg lurte på hvordan det blir når man har aksjeposter med visse salgsbegrensninger i vedtektene, f.eks. at de ikke kan selges før om 5 år etc., er det da fortsatt mulig å pantsette aksjen?

Svar:

Dette er regulert i pantel. § 1-3(2). Jeg vil tro at aksjene kan pantsettes, men slik at pantet ikke kan realiseres før fem år har gått.

3.12.24

1129

Spørsmål:

Jeg sliter litt med å få grep om bestemmelsen i pantel. § 3-15 (2) om at det ikke kan avtales slagspant i ting som kjøper har rett til å selge videre før betaling. Hr har jo tolket dette som at det gjelder ting som *forutsetter* videresalg, ikke at det sier meg så mye. Hva er egentlig den praktiske betydningen av denne bestemmelsen? Jeg skjønner at virkningen dersom salgspantet er i strid med bestemmelsen er ugyldighet. Jeg tror jeg bare sliter med å forstå hvilke situasjoner den rammer?

Svar:

Dersom jeg kjøper varer til forretningen min fra en grossist og trenger et lån for å betale varene, kan man typisk tenke seg at varene jeg kjøper kan tjenes som sikkerhet for lånet på flere måter:

1. Grossisten eller en bank yter lånet med salgspant i varene.
2. En bank yter lånet med sikkerhet i varelageret mitt (varelagerpant).
3. Jeg selger varene som kommisjonær, slik at grossisten («kommittenten») har sikkerhet (eiendomsrett) i kommisjonsgodset (kommisjonsl. § 53)

Alt. 1 er utelukket av pantel. § 3-15. Alt. 3 synes mange ikke er greit, bl.a. fordi salget fra grossisten da ikke er endelig og grossisten kan bestemme prisen, og det er uansett ikke pensum. Da blir det til at bankene finansierer vareinnkjøp etter alt. 2, og det er nok greit for dem. Da har de kontroll over det hele.

Tidligere var diskusjonen om salgspant (eiendomsforbehold) i varer som skulle videreselges preget av at en kjøper fra butikken ikke ekstingverte salgspantet. Salgspantet kunne da bli en ubehagelig og dyr overraskelse, som man ville beskytte kjøperen mot. Slik er det ikke lenger; salgspantet ville blitt ekstingvert ved videresalg fra butikken.

3.12.24

1130

Spørsmål:

Vi løser H23 del 2.

Vi er på spørsmålet om vindmøllene omfattes av reglene om pant i fast eiendom.

Her står det at dette spørsmålet må løses ved å vurdere om avtalen mellom Norvind og Jærbanken er en gyldig panteavtale, hvilket krever en vurdering av hva slags avtale som egentlig er inngått mellom Norvind og Ramm (ref panteloven 2-1).

Hvorfor det? Og på hvilke grunnlag kan man si at partene har inngått en avtale om pant i fast eiendom?

Svar:

Oppgaveteksten fines på

<https://www.uio.no/studier/emner/jus/jus/JUS3213/Tidligere%20eksamensoppgaver/>. Jeg nevner dette fordi en del av lenkene på nett ikke virker som de skal.

Det fremgår av oppgaveteksten at den eneste pantavtalen som er inngått er en avtale om driftstilbehørspant. De fleste av oss vil vel gjette på at vindmøllene har en slik tilknytning til den faste eiendommen at de anses som en del av denne, og da er de ikke driftstilbehør (pantel. § 3-4(4)). Følgelig er vindmøllene heller ikke pantsatt.

Avtalen mellom Norvind og Ramm er nok en festeavtale, men jeg kan ikke skjønne at det er viktig i spørsmålet om panteretten.

Dere har godt tak på dette.

1131

Spørsmål:

Jeg sliter med å forstå forskjellen mellom omsetningsgjeldsbrev og enkle fordringer/pengekrav, samt finansielle instrumenter. Er sistnevnte bare en samlebetegnelse på de to andre? Og hva er de tydeligste forskjellene på omsetningsgjeldsbrev og enkle fordringer?

Svar:

Hovedsondringene i terminologien når det gjelder pengekrav går på om de inneholder en gjeldserkjennelse (som et gjeldsbrev) og om de er sannsynliggjort på papir, elektronisk eller på annen måte. I tabellen nedenfor ser du hvordan noen vanlige begreper plasserer seg i forhold til disse sondringene:

	Inneholder gjeldserkjennelse	Inneholder ikke gjeldserkjennelse
Papirdokument som tilfredsstiller kriteriene i gjeldsbrevl. § 11	Omsetningsgjeldsbrev Pantobligasjon Verdipapir	[Fins ikke]
Papirdokument som ikke tilfredsstiller kriteriene i gjeldsbrevl. § 11	Enkle gjeldsbrev	Vanlig, enkelt pantedokument
Elektroniske data	Finansielt instrument/ fondsaktiv	Elektronisk pantedokument
Ikke sannsynliggjort på noen av de ovennevnte måtene	Enkelt pengekrav Muntlig fordring	Fordringstransport

Du ser at gjeldsbrev på papir som tilfredsstiller kriteriene i gjeldsbrevl. § 11 er omsetningsgjeldsbrev, mens andre er enkle gjeldsbrev. Enkle fordringer likner på enkle gjeldsbrev, men det foreligger ikke noe gjeldsbrev på papir eller elektronisk. Reglene for enkle gjeldsbrev brukes analogisk på enkle fordringer, se Rt-1957-778 sirkustelt.

Finansielle instrumenter er elektroniske gjeldsbrev (og andre forpliktelser dokumentert elektronisk). Det er det samme som fondsaktiva.

4.12.24

1132

Spørsmål:

Så på skjemaet ditt om ekstinksjon ved løsøre.

I tilfelle der B har håndpant og S er kjøper, har du ført opp godtroloven i ruten sammen med rettsvern.

Etter lovens § 1 er det jo et krav om at tingen skal være **solgt** for at bestemmelsen kommer til anvendelse. Hvordan sammenfaller dette med håndpant? Er det her første ledds siste punktum kommer til anvendelse?

Svar:

Ja, akkurat!

4.12.24

1133

Spørsmål:

Hei! Kollokviegruppen min har noen spørsmål:

1) Når det gjelder ulovfestet ekstinksjon; Er det forskjellig rettspraksis vi må vise til hvis tilfellet gjelder godtroekstinksjon eller kreditorekstinksjon?

Kan man f.eks bruke rt-1986-1210 hvis det gjelder godtroekstinksjon? Og hvem dom skal man bruke hvis det gjelder kreditorekstinksjon?

2) Vi har også et spørsmål angående forarbeidene til panteloven. § 2-2 bokstav b som sier:

Ot. Prp. Nr. 39 (1977-1978) side 103, «Spørsmålet om panterettens forhold til byggverk som tilhører andre enn pantsetteren (og eventuelt seinere eiere av den pantsatte grunn), reguleres som nevnt ikke av bestemmelsen her. Det blir et spørsmål om tredjemanns rett er beskyttet (har rettsvern) overfor panthaveren, eller, sett fra den annen side: om panthaveren vinner rett etter reglene om godtroerverv».

Denne uttalelsen viser kun til "godtroerverv". Skiller vi ikke her mellom godtroerverv og kreditorekstinksjon? Hvorfor står det kun godtroerverv, og kan man bruke den uttalelsen i kreditorekstinksjonstilfellene?

Svar:

1

De dommene vi har om ulovfestet ekstinksjon, dreier seg om godtroekstinksjon. Rt-1986-1210 Norske Fjellhus er en av dem. Kreditorrekstinksjonsreglene bygger på notoritet og publisitet og ligger nok mer fast, selv om noen av dem er ulovfestede (f.eks. overleveringsregelen for løsøre). Likevel er det stadig presiseringer og klargjøringer som må gjøres (f.eks. HR-2021-2248-A Aurstad avsn. 68).

Dommene om ulovfestet godtroerverv kan iallfall ikke brukes ved kreditorrekstinksjon; her er det notoritets- og publisitetshensyn som gjelder.

Den viktigste utviklingen som har skjedd som kan likne på ulovfestet kreditorrekstinksjon er nok Deutsche bank (HR-2018-1265-A).

2

Uttalelsen gjelder bare godtroerverv og dreier seg om hus på fremmed grunn, altså hus som eies av en annen enn grunneieren. Da er problemet at det kan se ut som huset eies av grunneieren/pantsetteren. I forhold til tvangskreditorbeslag, der eventuelt kreditorrekstinksjon kunne vært aktuelt, spiller hvem som ser ut til å være eier (legitimasjonen) ingen rolle. Her er det som nevnt notoritets- og publisitetshensyn som gjelder.

Ved kreditorrekstinksjon er det i utgangspunktet avgjørende om huset på fremmed grunn eies av den kreditorforfølgningen retter seg mot (dekningsl. § 2-2). Da kan grunneierens kreditorer ikke ta beslag i et hus han ikke eier og aldri har eid, selv om det står på hans grunn. Regler om kreditorrekstinksjon er eventuelt et unntak fra dette. Men når det gjelder hus som grunneieren ikke eier og aldri har eid, ville dette være kreditorrekstinksjon i en HB-konflikt. Det er det en veldig sterk tradisjon som avviser, og det i seg selv ville vel hindre enhver tanke om ulovfestet kreditorrekstinksjon. Er det grunneieren som har bygget huset og solgt det til festeren (altså en SB-konflikt), har vi vidtfavnende ekstinksjonsregler (tingl. § 23), slik at ulovfestede ekstinksjonsregler neppe er nødvendig.

5.12.24

1134

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål om utlegg i fast eiendom.

Hvis utlegget ble stiftet tidligere enn tre måneder før fristdagen ved konkurs, vil det jo ikke omstøtes etter deknsl. § 5-8 (1).

Hvis man også forutsetter at utlegget ved en feil hos namsmannen ikke blir sendt til tinglysing: Må konkursboet respektere utlegget? Utlegget er jo ikke "stiftet ved avtale", jf. tingl. § 23.

Svar:

Nei, her slår publisitetshensyn gjennom, se dekl. § 5-10.

5.12.24

1135

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål i forbindelse med skyldners disposisjoner etter konkursåpning. Hvordan står stillingen seg til en senere godtroerverver? Kan senere godtroerververe ekstingvere boets rett til bomassen?

Etter konkursloven § 100 er skyldneren uberettiget til å forføye over boets eiendeler, til å ta imot oppfyllelse av boets fordringer eller oppsigelse o l på boets vegne, og til å pådra boet forpliktelser. Dette innebærer at skyldnerens disposisjoner ikke får virkning overfor boet. Hvor absolutt er denne regelen?

I tingl. § 23 fremgår det at for at en rett stiftet ved avtale skal stå seg overfor konkurs, må rettsstiftelsen være registret senest dagen før konkursåpningen. Dette innebærer at en senere godtroende erverver ikke kan ekstingvere boets rett etter konkurs er åpnet, selv om de skaffer rettsvern for sitt erverv.

Vi har imidlertid ikke slike klare regler ved konkurs i f.eks. godtroervervloven, overdragelse av aksjer etter aksjeloven, enkle gjeldsbrev/pengekrav, overdragelse av omsetningsgjeldsbrev osv.

Spørsmålet mitt er derfor følgende:

- Hvordan løser man det dersom skyldneren overdrar en aksje i strid med kkl. § 100 og den godtroende erverver har oppnådd rettsvern ved notifikasjon etter asl. § 4-13? Kan godtroende erverver ekstingvere boets rett til aksjen?
- Gir godtroervervloven egne legitimasjonsregler som innebærer at en godtroerverver av løsøre kan ekstingvere boets rett?
- Hva skjer om en skyldneren overdrar et enkelt pengekrav til en godtroende erverver i strid med kkl. § 100?

Svar:

Du må skille mellom det å ha rettsvern og det å ha dividenderett i boet. Har jeg rettsvern for et kjøp av fast eiendom, kan jeg kreve den faste eiendommen utlevert (separatistrett). Har jeg dividenderett for kjøp av en fast eiendom, er boet forpliktet til å oppfylle slik boer gjør – med dividende av eiendommens verdi. Dette er selvsagt en særlig viktig sontring dersom jeg har forskuddsbetalt kjøpesummen og derfor ikke har noen kjøpesum å holde tilbake.

Kkl. § 100 første ledd handler for det første om dividenderetten. Etter konkursåpning har debitor verken rett eller legitimasjon til å stifte avtaler.

Dernest handler § 100 første ledd om debtors rett og legitimasjon til å forføye over boets eiendeler, herunder å foreta rettsvernakter. Etter konkursåpning har debitor verken rett eller legitimasjon til å gjøre slikt.

For fast eiendom følger en strengere regel allerede av tingl. § 23: Avtaler om fast eiendom må (normalt) være tinglyst dagen før konkursåpning for å stå seg i konkurs. Dette vil si at tinglysing senere enn dette, etter forarbeidene også etter konkursåpning, ikke gir separatistrett. Dette gjelder uansett om konkursen er tinglyst. Bestemmelsen hinder imidlertid etter vanlig oppfatning ikke at debitor kan pådra boet en dividendeforpliktelse frem til konkursåpning.

For enkle pengekrav (gjeldsbrevl. kap. 3) gjelder det ikke noen dagen før-regel, men fra konkursåpning mister debitor etter vanlig oppfatning både rett og legitimasjon til å råde over pengekravet ved salg. For å få separatistrett, må også rettsvernet være i orden før den tid. Noe tilsvarende gjelder vel overdragelse av aksjer.

Disse reglene er et skår i den rettslige troverdigheten grunnboka og legitimasjonsreglene for enkle pengekrav skulle gi. I andre tilfeller lar teorien legitimasjonsreglene gå foran kkl. § 100, slik at også den innsigelsen at debitor ikke har rett til å råde over boet kan ekstingveres. Resultatet er at medkontrahenten sitter igjen med en separatistrett. Dette gjelder legitimasjonsreglene i godtroloven (løsøre) og gjeldsbrevloven kap. 2 (omsetningsgjeldsbrev). En kunne kalle dette sterke ekstinksjonsregler.

Lov om finansiell sikkerhetsstillelse § 5 andre ledd gir også godtroende erverver et vern mot en nyåpnet konkurs.

Legg merke til at kkl. § 100 andre ledd etter lovhistorien ikke handler om slike spørsmål som er diskutert her, men om debtors legitimasjon til å motta en ytelse.

5.12.24

1136

Spørsmål:

Jeg sliter litt med å forstå ordlyden i omstøtelsesreglene som gjelder for skyldnerens nærstående. Hva menes med at eksempel gave til skyldnerens nærgående kan omstøtes når den er "fullbyrdet tidligere, men senere enn to år før fristdagen"? Siktes det til tidligere enn ett år før fristdagen?

Ser de bruker samme formulering for alle de objektive reglene.

Svar:

Ja. Nøkkelordet i dekl. § 5-1 andre ledd er "også". Etter "fullbyrdet tidligere" er det underforstått noe slikt som "enn tidspunktet som er nevnt i første ledd". Regelen blir da at ettårsfristen er utvidet fra ett til to år for nærståendes disposisjoner, men for disposisjoner i den utvidede perioden kan de unngå omstøtelse ved å bevise solvens ved fullbyrdelsen.

6.12.24

1137

Spørsmål:

Vi synes det er litt vanskelig å løse oppgaver i dobbeltsuksjonstilfellene der A er gått konkurs, og pantaver (S) og kreditor (B) krever rett i det samme formuesgodet. Vil panten gå foran fordi det er en "særrett" eller må man se på hvem som har foretatt sikringsakten først?

Svar:

Vanlige prioritetsregler gjelder. Dette vil f.eks. si at et kontraktspant i fast eiendom må være tinglyst dagen før tinglysing av et konkurrerende utlegg for å få bedre prioritet enn dette (tingl. § 20) og dagen før konkurs er åpnet for å kunne gjøres gjeldende i konkurs som en særrett (tingl. § 23). Har panteretten prioritert, sier vi like gjerne at den har rettsvern i forhold til de konkurrerende rettighetene den har bedre prioritet enn.

Det er når panteretten har fått tilstrekkelig prioritet at den kan gjøres gjeldende som en særrett til dekning i forhold til andre tvangskreditorer. I konkurs kalles en slik særrett separatistrett.

6.12.24

1138

Spørsmål:

Jeg og kollokvien min har følgende spørsmål i dynamisk tingsrett som vi lurte på om du har anledning til å hjelpe oss litt med:

1. Kommer tingl. § 21 aldri til anvendelse når B er konkursbo? Må konkursbo i så fall aldri forholde seg til hevdede rettigheter, siden det ikke er gjort unntak for hevd i § 23, eller gjelder det som et ulovfestet unntak? Eller bruker man dekl. § 2-2 og sier at den hevdede retten «tilhører» eller ikke «tilhører» skyldneren?
2. Kan man bruke tingl. § 27 analogisk i andre tilfeller enn proforma? Vi er kjent med at spørsmål om § 27 kan brukes analogisk også kan nevnes (men avkreftes) ved spørsmål om hus på fremmed grunn og samlivserverv.
3. Bruker man gbl. § 29 analogisk ved overdragelse av pantekrav for å oppnå rettsvern?
4. Ved hus på fremmed grunn ser det ut til å være litt ulike fremgangsmåter. Er det "mest riktig" å vurdere hus og grunn separat, eller foreta en samlet vurdering? Dersom man må vurdere separat - hvilket regelsett bør man bygge på? Er det ulovfestet ekstinksjon, men uten kravet om "sterke grunner" (hvis legitimasjonen følger av grunnbokshjemmelen til grunnen, jf. tingl. § 15)?

Svar:

1. Nei. Tingly § 21 første ledd om god tro gjelder bare når rettighetshaveren som vil ekstingvere (B) har en rett som er stiftet ved rettshandel, og det utelukker konkursbo og andre tvangskreditorer. Ellers gjelder § 21 etter ordlyden også ved tvangskreditorbeslag. Tingly § 21 tredje ledd er det uttrykkelig henvist til i § 23, men også eller gjelder det at tvangskreditorene ikke får større rett enn debitor (dekl. § 2-2) med mindre det er hjemmel for kreditorekstinksjon. Dette vil si at tvangskreditorene må respektere vanlig hevdserverv. I HR-2021-1773-A Hvaler ble det klargjort at tvangskreditorene iallfall normalt også må respektere rettsvernhevd, som ikke er uttrykkelig regulert i tingly § 21 andre ledd.
2. Ja. Mens tingly § 27 nok ble skrevet som en regel om ugyldighet, har vi gjort tingly § 27 første ledd til en hovedregel om grunnbokens positive troverdighet. I alle tilfeller der en B påberoper seg å ha stolt på det de leser ut av grunnboken, bruker vi regelen i første ledd analogisk. Vi ser ikke på om tilfellet vårt likner et ugyldig dokument, men vi ser om resultatet bør bli at B kan stole på grunnboken. Ofte kan hen nok det, f.eks. i samlivserverv (Rt-1991-352 Hopsdal). Men legg merke til:
 - a. Det er mange ting som fremgår av grunnboken, som etter regler etablert uavhengig av tingly § 27 ikke gir legitimasjon og grunnlag for ekstinksjon. Hvem som eier et hus på grunnboksenheten er et eksempel på dette; et annet er opplysninger om grenser. I Rt-2009-203 Øyer statsallmenning avsn. 35 og 36 trekker HR snevre grenser for hva grunnboken gir legitimasjon for.
 - b. Regelen i § 27 første ledd brukes analogisk, og det er da alltid som for skjønn basert på resultatets rimelighet.
 - c. Tingly § 27 andre ledd har preg av å være en positivrettslig oppramsing, og den analogiserer vi ikke fra.
 - d. Hvis en ikke bygger på det som grunnboken gir legitimasjon for, må en bruke reglene om ulovfestet ekstinksjon.
3. Jeg synes det er fornuftig, men spørsmålet er helt uavklart. Sensorveiledningen 2017H sier noe om dette.
4. Det er flere forskjellige rettsspørsmål som gjelder hus på fremmed grunn. I ekstinksjonsspørsmålet dere nevner er det helt nødvendig å vurdere tomten (med festeretten til huset!) etter de lovfestede reglene, atskilt fra selve huset, som vurderes etter reglene om ulovfestet ekstinksjon. Dere har rett i at siden forarbeidene til tingly § 15 nesten inviterer til ulovfestet ekstinksjon, trengs det ikke spesielt sterke andre grunner til å gå for dette. Legg merke til at ved samlivserverv har man i rettspraksis ikke skilt mellom hus og grunn selv om det bare er selve huset som er ervervet felles og derved er hus på fremmed grunn for den ene ektefelles del (f.eks. Rt-1991-352 Hopsdal, der faktum fremgår av førsteinstansens avgjørelse). Dette kan skyldes at poenget ikke er tatt opp i prosedyren.

6.12.24

Jeg og kollokviegruppen sliter litt med å forstå dette om stansings- og hevingsrett. Kommer det bare inn ved løsøre i suksesjonskonflikt (kreditorbeslag), eller gjelder det i andre tilfeller også? Slik vi har forstått det drøftes det i tilknytning til dekl. § 2-2. dersom man ikke kan stanse eller heve, "tilhører" det skyldner, og kreditor kan ta beslag. Er det riktig forståelse?

Svar:

Bestemmelsene du nevner gjelder IKKE suksesjonskonflikter, men hjemmelskonflikter, altså formuesgjenstander på vei inn i debtors formuessfære. En selger H selger til konkursdebitor A, som senere går konkurs og får formuen sin beslaglagt av boet B, altså en HB-konflikt.

Deknl. §§ 2-2, 7-2 og 7-9(2) peker alle på den samme grensen. Det er litt umoderne, men jeg liker å si det slik at det dreier seg om eiendomsrettens overgang. Ved overlevering

- faller muligheten til å stanse forsendelsen bort
- faller selgers hevingsrett bort i den forstand at den ikke kan ta tingen tilbake på grunn av kjøpers betalingsmislighold
- inntreffer boets beslagsrett; boet kan beslaglegge tingen (nettobeslag; boet beslaglegger gjenstanden uten å betale for den) og ikke bare retten etter kjøpekontrakten til å få tingen levert (bruttobeslag; boet trer inn i kontrakten).

Dekningsl. kap. 7 er slik sett en presisering av dekl. § 2-2, akkurat som kap. 4 er det. Kapitlene sier noe om hvordan beslag av henholdsvis løpende kontrakter og selskapsandeler skal skje.

Det er sikkert flott å bruke overlevering som tidspunktet for eiendomsrettens overgang, for iallfall i noen tilfeller gir det en viss notoritet. En kan se om tingen er overlevert eller ikke. Men dette er et helt annet notoritetshensyn enn det man bruker som begrunnelse for kreditorekstinksjon pga manglende overlevering når det er konkursdebitor som er selger (varer på vei ut av boet, SB-konflikter). Her er man opptatt av å hindre kreditorsvik, og ikke først og fremst eiendomsrettens overgang. I SB-konflikter kreves det som kjent at kjøperen S må ha fått salgsgjenstanden overlevert før konkursåpning med mindre den kan påberope seg intereselæren; ellers kan konkursboet beslaglegge salgsgjenstanden. I HB-konflikter har vi visst ikke regler om kreditorekstinksjon.

En føler også behov for å ha tilsvarende grensedragninger som i §§ 2-2, 7-2 og 7-9(2) for når eiendomsretten går over når det gjelder andre formuesgoder enn løsøre på vei inn i debtors formuessfære. For fast eiendom er det tinglysing av skjøtet, der grunnbokshjemmelen går over fra selger til kjøper, som er avgjørende. Dette følger forutsetningsvis av tingl. § 21 tredje ledd, som direkte bare regulerer hvor sent man kan tinglyse forbehold ved avhendelse (for eksempel pant for restkjøpesummen). For andre formuesgoder kan det være ganske uklart når eiendomsretten går over.

Spørsmål 1:

Dersom en har en dobbeltsuksesjonskonflikt der S er kjøper og B er konkursbo, og S har fått overført en bolig til seg, som tilhørte A. Alt av rettsvern er i orden, tinglyst og tinglyst tidligere enn dagen før etter § 23. Kan denne disposisjonen da likevel omstøtes etter dekl. § 5-9 forutsatt at vilkårene for omstøtelse er oppfylt?

Synes det er vanskelig å se for meg at det er riktig at en som har gjennomført rettsvern og oppfylt kravene til notoritet og publisitet, likevel ikke skal få tingen de har kjøpt, men det er kanskje derfor det er et krav om ond tro etter § 5-9.

Spørsmål 2:

Kursholder Morten Nadheim sa at rettsvernsakten for opphavsrettigheter og eller forretningshemmeligheter, er avtalen mellom partene. Husker dessverre ikke begrunnelsen for dette, har du noen tanker her? Er det fordi det ikke er lovregulert og at man da bare skal falle tilbake på avtale mellom partene?

Svar:

Spørsmål 1

Ja, for å være trygg må kjøperen både ha rettsvern og omstøtelsesvern. Har man rettsvern, er man stort sett trygg, for de fleste disposisjoner kan ikke omstøtes.

Legg merke til at også de objektive omstøtelsesreglene kan gjøres gjeldende selv om kjøperen har rettsvern. De kan ramme en kjøper i god tro, som er helt intetanende. Her er imidlertid fristene relativt korte.

En annen risiko kjøperen har er også at kjøpet blir satt til side etter reglene om (objektiv) proforma.

Den troverdigheten grunnboken gir, er i denne sammenhengen en mager trøst.

Spørsmål 2

Når en sier at avtalen er rettsvernakt for visse avtaledisposisjoner, betyr det egentlig at det ikke kreves noen rettsvernakt utover avtalen. Det mest kjente eksempelet er nok pantel. § 3-17(1) og (2) om salgspant i løsøre.

Her er det ikke lett å finne en egnet rettsvernakt om man ønsket en. Det er ikke noe register å registrere i og ingenting å overlevere. En kunne nok notifisert noen, men det er ikke åpenbart hvem dette skulle være.

Det finnes flere rettsvernakter som ikke er lovregulerte; overleveringskravet for løsøre solgt av en konkursdebitor er skoleeksempelet. Jeg ville si at grunnen til at man ikke har rettsvernkrav i tilfellene du nevner, er at det ikke er etablert slike krav i lov eller sedvane.

Det at en kan overdra bl.a. disse rettighetene uten rettsvernakt medfører tilsynelatende ikke mye kreditorsvik eller dobbeltsalgskonflikter. Kanskje en skulle vurdere å slappe litt av på rettsvernkravene i andre sammenhenger også?

7.12.24

1141

Spørsmål:

Vi sitter i kollokvie nå og diskuterer muligheten for analogisk anvendelse av gbl § 29 (2) der S er utleggstaker. Dersom du ikke har svart på dette tidligere - Har du en god begrunnelse for analogisk anvendelse i slike tilfeller? Det virker noe vilkårlig om utleggspanthaver stiller dårligere kun fordi han tar utlegg og ikke er kjøper.

Svar:

Jeg ville bygd på pantel. § 5-7(5), sml. motsetningsvis (6). Kan det passe i situasjonen dere tenker på?

7.12.24

1142

Spørsmål:

Jeg sitter å leser i en av tilleggslitteraturbøkene, og der står det at unntaket for tinglysning i tgl. § 22 nr. 1 og 2 må løses etter gjeldsbrevlovens regler, og at man derfor ikke må slå opp i tinglysningsloven når man skal løse konflikter som blir berammet av bestemmelsene. Jeg finner ikke noe mer info om dette, og klarer ikke helt å se hvordan jeg skal anvende tgl. på konflikter som blir berammet av disse bestemmelsene. Hvordan skal jeg gå frem hvis vi får en praktikum om dette?

Svar:

Hvis du eier en tinglyst rett, f.eks. en bryggerett, er det underforstått i tinglysningsloven at denne lovens regler gjelder også for bryggeretten. Det vil si at et salg av bryggeretten må tinglyses for å få rettsvern. Rettsvernet for bryggeretten i forhold til grunneieren berøres ikke av om overdragelsen er tinglyst, men tinglysingen av overdragelsen kan spille en rolle f.eks. i SB-konflikter om DU (A) går konkurs etter salget til S (konkursboet blir da B) eller dobbeltselger bryggeretten (til S og B).

Tingl. § 22 nr. 1 og 2 er unntak fra denne underforståtte regelen. Unntaket gjelder panteretter. Det viktigste er nr. 1, og jeg holder meg til den her. Den bestemmer at regelen om at tinglysing er nødvendig ved overdragelse av en tinglyst rettighet IKKE gjelder for panteretter på papir. For elektroniske panteretter gjelder imidlertid tinglysingskravet på vanlig måte.

Spørsmålet blir da hvilke rettsvernregler som gjelder f.eks. i slike SB-konflikter som er skissert ovenfor når tinglysing ikke trengs. En følger da trolig reglene for rettsvernet til pantekravet. Hvilke regler dette er, kommer an på om panteretten er dokumentert ved en pantobligasjon etter gjeldsbrevloven kap. 2 (se gjeldsbrevl. § 11 nr. 3) eller ved et vanlig, enkelt pantedokument. For pantobligasjoner trer da overlevering av obligasjonen i stedet for tinglysing og for enkle pantedokumenter trer da notifikasjon av pantsetteren/debitoren i stedet for tinglysing.

Hvis man ikke hadde hatt denne regelen, ville en overdragelse av en pantesikret gjeld både kreve rettsvern etter pantelovens regler og tinglysing. Regelen er slik sett en forenkling. Forenklingen er imidlertid blitt litt komplisert, med mye å vurdere og tenke på.

8.12.24

1143

Spørsmål:

I forarbeidene til dekl. §5-1 står det; "Som følge av at opprømsingen [I dekl. §5-1] er uttømmende, har ikke enkeltforfølgende kreditor rett til gjennomskjæring eller til å kreve omstøtelse etter reglene, se NOU 1972: 20 s. 284.

Vil dette si at omstøtelse kun gjelder ved konkurs, og ikke utlegg? Forstår jeg det riktig at en enkeltforfølgende kreditor er en utleggstaker?

Svar:

Det stemmer at omstøtelsesreglene ikke gjelder ved utlegg, og at en enkeltforfølgende kreditor betyr utleggstaker på det stedet du viser til. Tankegangen er at det vil være vanskelig å fordele godene ved en omstøtelse på alle kreditorene dersom det ikke skjer i konkurs.

I HR-2018-1265-A Deutsche Bank ble det hevdet at regler om objektiv proforma påberopt av en utleggstaker ville passe dårlig med lovgiverens synspunkt om at utleggstakere ikke kan omstøte.

8.12.24

1144

Spørsmål:

Jeg står overfor en litt vanskelig problemstilling, se bilde og tekst nedenfor.

H er morselskap. Har inngått flåtepant etter § 3-8.

For å få inn mer penger overfører (pro forma) H motorvognen til S (datterselskap). S pantsetter bilen etter § 3-8, enkeltvis. Sparebanken, som du ser på bilde, tinglyser sin pant på H sin bedrift. B tinglyser på A og direkte i bilens registreringsnummer. Det oppstår her tvist mellom de to bankene og deres prioritet.

Mine tanker:

- Spørsmålet må være om A kan stifte pant med B, når en besitter løsøre(motorvogn) som en ikke eier. Her bygger B sin avtale på at A har motorvognen i hende.

Tenker at det er problematisk å inngå gyldig avtale pant i løsøre en ikke eier. Dersom det hadde vært flåtepant, ville det aldri bli et spørsmål. Ved flåtepant vil bilen aldri tilhørt A og pantet er difor ikke inngått rettsgyldig.

For at B skal kunne ekstingvere kan mulig grunnlag være ekstl. § 1. Her er ikke motorvognen overlevert.

Mulige grunnlag: § 20/27, jf. § 34?

Men A er ikke «innehaver av grunnbokshjemmel» etter § 27.

Etter § 20 forutsettes det en rettighets kollisjon. Foreligger vel ikke her?

Mulig grunnlag: Ulovfestet ekstinksjon.

I såfall veldig høy terskel når lovens vilkår i ekstl. § 1 ikke er oppfylt.

Hovedspørsmålet er i hovedsak om det kan stiftes rettsgyldig avtalepant når besitteren ikke eier løsøre, selv om panthaveren bygger sin avtale på legitimasjon på at A har bilen).

Tegning

Svar:

Vi er her i rute f6 i skjemaet for løsøre

(<https://rosaeg.no/uio/Ressursside/RessurssideDT#skjema>). Både flåtepantet og pantet i den ene bilen er registrert i Løsøreregistret, som viser til tingl. § 20 for å løse konflikten. Flåtepantet går altså foran fordi det er registrert først.

Flåtepantet er ikke falt bort etter reglene i pantel. § 3-7 og ikke ekstingvert etter godtroloven. Noen annen ekstinksjonsregel finnes ikke. Løsøreregisteret gir jo ikke legitimasjon for eierskap, som du peker på. Disse panterettene skal beskytte mot debtors solvens og ikke hens uærlighet. Rettsvernet for flåtepantet er uberørt av at bilen er overdratt, tingl. § 34 første ledd siste punktum.

Alternativt kunne en se det slik at datterselskapet ikke har rett til å pantsette bilen, og da følger det av prinsippet i pantel. § 3-4(3) at det pantet som datterselskapet stifter, er gjenstandsløst.

Spørsmål:

Jeg sliter litt med å få tak på ordlyden "avhendelse" i bl.a. asl. § 4-13 og gjeldsbrevloven §§ 25 og 29.

Hvordan er stillingen til en panthaver i disse bestemmelsene?

I gjeldsbrevloven § 14 er formuleringen "avhender ... til eige eller pant" brukt, men i gjeldsbrevloven §§ 25 og 29 gjelder det etter ordlyden kun avhendelse. Er det noe realitetsforskjell her? Kan en panthaver (B) ekstingvere (S) sin rett i dobbeltsuksjesjonskonflikten jf. gjeldsbrevloven § 29 (2)?

Aksjelovens bestemmelser er nærmest en kopi av reguleringen av enkle gjeldsbrev. Spørsmålet mitt er derfor panthavers stilling etter bestemmelsen. Etter overskriften i bestemmelsen regulerer asl. § 4-13 tredjemannsproblemene ved "eierskifte". Kan dette forenes med en pantsettelse?

Ordlyden av avhendelse utelukker også en tvungen rettsstiftelse som et utlegg. Hvordan står utleggstakere seg i dobbeltsuksjesjonskonflikten etter reglene i aksjeloven og gjeldsbrevloven?

Svar:

Jeg er enig i at lovgivningen ikke er godt utformet her. Dette har nok sammenhengen med at norsk rett ikke tillot (åpen) pantsettelse av enkle krav før panteloven og at kreditorbeslag faller utenfor de fellesnordiske gjeldsbrevlover. Fremdeles er det slik at enkle pengekrav ikke kan pantsettes i like stor utstrekning som de kan selges, se pantel. § 4-4(1).

Rettsvern for kontraktspantsettelse

Avhendelse i gjeldsbrevloven § 29 må etter dette tolkes slik at avhendelse ikke gjelder kontraktspantsettelse. I panteloven ble det imidlertid etablert tilsvarende rettsvernregler, basert på notifikasjon, også for kontraktspantsettelse (pantel. § 4-5). Samme teknikk bruker man når det gjelder pantsettelse av aksjer, se aksjel. § 4-8/ pantel. § 4-2a, sml. aksjel. § 4-13.

Kontraktspantsettelse av omsetningsgjeldsbrev (gjeldsbrevl. Kap 2, se § 11) får rettsvern ved overlevering, pantel. § 4-1 og gjeldsbrevl. § 14.

Her er rettsvernaktene de samme enten man ønsker vern mot tvangskreditorer eller omsetningsserververe.

Rettsvern for utlegg

Utlegg i omsetningsgjeldsbrev, enkle krav og aksjer får rettsvern mot tvangskreditorer etter reglene i pantel. § 5-7. Når rettsvernreglene er de same som ved kontraktspantsettelse og salg, gir selvsagt rettsvern for utlegg også rettsvern mot konkurrerende omsetningsserververe. Det er imidlertid også mulig å få rettsvern mot tvangskreditorer ved registrering i Løsøreregisteret (pantel.- § 5-7(6)), men slikt rettsvern gir ikke rettsvern mot omsetningsserververe.

9.12.24

1146

Spørsmål:

Er det slik at alle kreditorene går inn i konkursboet dersom det åpnes konkurs hos A? Altså vil panthavere aldri gå inn i et konkursbo?

I så fall, hvordan stiller dette seg til prioritetsrekkefølgen, feks. dersom en panthaver har dårligere prioritet enn en utleggstaker?

Og vi lurte på om salgspant (eiendomsforbehold) bare kan gjøres gjeldende overfor kreditorer?

Svar:

Pantsatte eiendeler går inn i konkursboet og administrerers av konkursstyreren inntil de eventuelt er abandonert el.l. (kkl. §§ 117a fg.). Men ved fordelingen av boets midler har panthaverne en særrett til dekning av pantets verdi (jfr. pantel. § 1-1). Bare det som blir igjen fordeles av boet etter deknl. kap. 9. Legg merke til at boet selv også har en viss legal panterett i de pantsatte eiendommene, pantel. § 6-4.

Dersom det er flere panthavere, kommer boet bak alle disse. Prioritetsrekkefølgen bestemmes f.eks. av tingl. § 20; først tinglyst best rett. Har en kontraktspanthaver dårligere prioritet enn en utleggstaker blir rekkefølgen ved fordelingen av verdien av pantet:

1. Utleggstaker
2. Kontraktspanthaver
3. Boet (fordeles etter deknl. Kap. 9)

Mange utlegg vil imidlertid bli omstøtt i konkurs etter deknl. § 5-8.

Salgspant kan ikke bare gjøres gjeldende overfor kreditorer. Pantsetteren er bundet av avtalen, og en som kjøper pantegjenstanden må respektere pantet dersom vilkårene i godtroloven ikke er oppfylt. Men poenget med salgspant er å skaffe en særrett til dekning i forhold til tvangskreditorene.

9.12.24

1147

Spørsmål:

1. På manduksjon i dynamisk formuerett sa Erlend Haaskjold at panteloven kun gjelder for kreditorer og ikke avtaleerververe. Jeg ble litt usikker på hva dette betydde. Betyr det at det rettsvern en kreditor får etter panteloven, kun får betydning overfor øvrige kreditorer, siden avtaleerververe kan godtroekstingvere formuesgoder fra kreditor?

2. Så denne flerleddede oppgaven i kursmateriellet, men som vi ikke løste på kurs. Hvordan bør man ideelt sett løst en slik flerleddet oppgave?

Oppgavetekst:

33. Skip Ohoi

Lars Holm kjøpte i november 2020 en 1 år gammel fritidsbåt av Marte Kirkerud. Salget ble formidlet av Skip Ohoi AS i Lillevik. Kjøpesummen var på kr 100 000. Etter kort tid angret Lars Holm seg på kjøpet. Han ga derfor Skip Ohoi AS i oppdrag å selge båten til en ny kjøper. Båten var på dette tidspunkt registrert i småbåtregisteret på Lars Holm.

I desember 2020 ble det inngått en kontrakt mellom Lars Holm og den nye kjøperen, Kåre Kjekk. Kåre overtok båten som leietaker inntil kjøpesummen var betalt. Ved overtakelsen betalte Kåre en kontantandel på kr 50 000. Resten skulle betales i fem månedlige avdrag. Etter at hele kjøpesummen var betalt, skulle båten omregistreres på Kåre.

I februar 2021 kom Kåre i kontakt med en person som var interessert i å kjøpe båten. Kjøperen sa han het Sinbad Sørensen. Kåre visste imidlertid ikke at Sinbads identiteten var falsk, ettersom Sinbad var en beryktet svindler. Til tross for at avtalen med Lars Holm forbød fremleie eller utlån av båten, overlot Kåre Kjekk båten til «Sinbad» for en prøvetur.

Sinbad tok båten med seg til Storevik, der han solgte den til Ola Olsen i mars 2021. Ola var i utgangspunktet nølende til båtkjøpet, men gikk med på å kjøpe den til underpris etter langvarig pruting. Sinbad hadde forklart at han hadde behov for raske penger på grunn av økonomiske vanskeligheter. Sinbad kunne ikke fremvise noe gyldig atkomstdokument, men Ola fant likevel ingen grunn til å tvile på at Sinbad var eier da han var i besittelse av båten og båtnøklene.

I desember 2021 kjøpte Peder Ås båten fra Ola Olsen. Under et verkstedopphold ble det avdekket at båten var meldt stjålet, og at Lars Holm var oppført som eier i småbåtregisteret. Lars Holm ble underrettet om hvor båten befant seg.

Lars Holm rettet gjennom sin advokat en henvendelse til Peder Ås og ba om at båten ble utlevert i kraft av at han var den rettmessige eieren av båten. Kåre Kjekk fikk også nyss i at Peder Ås hadde fremsatt et utleveringskrav, og fremsatte selv et utleveringskrav overfor Peder Ås. Kåre Kjekk anførte at han hadde kjøpt båten av Lars Holm, og derfor var den rettmessige eieren av båten.

Svar:

1

En panterrett er en særrett til dekning (pantel. § 1-1), altså en særrett i forhold til tvangskreditorer. Det er da ikke rart at panteloven er mest opptatt av rettsvern i forhold til disse, altså at panteretten skal stå seg mot senere utlegg eller konkurs hos pantsetteren. Men mange av de rettsvernaktene som foreskrives i panteloven er de samme som gir rettsvern også overfor omsetningserververe, altså f.eks. at panteretten ikke skal ekstingveres om pantegjenstanden selges. Da får en som har fått rettsvern for panteretten sin også rettsvern i forhold til

omsetningsserververe med på kjøpet. Dette gjelder rettsvernakter som tinglysing i grunnboken, overlevering og notifikasjon.

Noen ganger foreskriver panteloven likevel andre rettsvernakter enn de som gir rettsvern også overfor omsetningsserververe. Det gjelder tinglysing i Løsøreregisteret av pant i fordringer og løsøre samt rettsvernreglene for salgspant i pantel § 3-17. Her må en kontraktspanthaver ta ytterligere skritt for å beskytte seg mot konkurrerende omsetningsserververe (altså f.eks. at panteretten ikke skal ekstingveres om pantegjenstanden selges). Sentrale bestemmelser er her:

- For løsøre: Pantel § 1-2(4), jfr. unntakene for biler i §§ 3-8, 3-17 og 5-5. Sikring mot omsetningsserververe kan her skje ved overlevering, men ofte ønsker en her at pantet skal forbli hos pantsetteren. Pantsetteren tar da risikoen på at pantsetteren skal selge pantegjenstanden i strid med pantavtalen.
- For fordringer: Pantel. §§ 4-10 og 5-7(6). Sikring mot omsetningsserververe kan her skje f.eks. ved notifikasjon, se pantel. § 5-7.

2

I slike oppgaver kan en diskutere alle hendelser i tidsrekkefølge og avgjøre hvem som på ethvert stadium har rettigheter i formuesgodet. Alternativt kan en begynne i den andre enden, og dra nytte av et ekstinksjonsregler ofte gjør det unødvendig å nøste å eiendomsforholdene bakover i tid. Man kan f.eks. konstatere at vilkårene for ekstinksjon etter godtroloven er til stede. Men da må en vanligvis subsidiært gå gjennom de tidligere disposisjonene. En må uansett kanskje sjekke f.eks. om det er en tidligere eier som har fått tingen det strides om frastjålet, jfr. godtroloven § 2 nr. 1.

10.12.24

1148

Spørsmål:

Hvordan blir situasjonen der cedenten først overdrar et enkelt gjeldsbrev til cesjonaren, og før cesjonaren rekker å notifisere debitor cessus, så pantsetter cedenten pengekravet og skaffer rettsvern før cesjonaren? Kan man trekke analogibetraktninger fra gjeldsbrevloven § 29 (2) og si at panthaver ekstingverer tidligere erverver sin rett? Eller holder det å peke på at panthaver skaffet rettsvern for sitt erverv etter pantel. § 4-5 først og at pantsettelsen derfor står seg?

Svar:

Pantsettelsen står seg i den forstand at rettsvernet sikrer den nødvendige notoriteten i forhold til utlegg og konkurs hos pantsetteren/cedenten. Spørsmålet er hvem som har best rett til den pantsatte fordringen av cedenten og panthaveren. Her må man, som du sier, bruke gjeldsbrevl.

§ 29(2): Først rettsvern, best rett. Panteretten går foran. Jeg ville nok heller si at dette følger direkte av § 29 enn analogisk.

10.12.24

1149

Spørsmål:

Hei! Jeg har et spørsmål til sensorveiledningen i del II i eksamensoppgaven fra Vår2023. Spørsmålet er hvert fall knyttet til notifikasjon av debitor cessus i suksesjonskonflikten (gbl. § 29 (2)). Den første tvisten i del II står tvist mellom Hans Tastad og Furset Finans. Jeg forstår jeg ikke helt løsningen sensorveiledningen legge opp til. Tvisten går ut på at Tastad (S) først har avtalt kjøp av et enkelt krav med A, så har A solgt det til Furset Finans (B) for en høyere pris, og hevet avtalen med Tastad. Når Tastad får vite dette (og dermed kommer ut av god tro) notifiserer han skyldneren raskt, og dermed før B. I sensorveiledningen står det at man må være i god tro ved notifikasjon, og at Tastad dermed ikke er i god tro når han notifiserer skyldneren. Likevel står det at "Kunnskap om en etterfølgende erverver innebærer ikke at han er forhindret fra å skaffe rettsvern for sitt erverv." og "Anførselen til Furuset Finans kan ikke føre frem, og når Tastad notifiserte debitor cessus først, oppnådde han vern mot etterfølgende erverver Furuset Finans.".

Spørsmålet mitt er altså: Hvordan kan Tastad få rettsvern når han ikke er i god tro? I tillegg lurer jeg på hvordan han kan skaffe rettsvern - og hindre Furset fra å ekstingvere - når han selv ikke er i god tro? er ikke poenget med gbl. § 29 (2) at "alle" må være i god tro?

Svar:

God tro i ekstinksjon handler om en ting: Visste eller burde B vite om S krav? Men i dette tilfellet er Tastad første erverver S, og trenger ikke å ekstingvere og trenger ikke god tro. At han visste om et senere erverv av kravet mot Peder Ås, spiller ingen rolle.

Det kan være du oppfatter oppgaven slik at avtalen med Furuset kom før avtalen med Tastad, men det gjør nok ikke forfatteren av sensorveiledningen. Det kan også være at du oppfatter situasjonen slik at boet hadde rett til å heve avtalen med Tastad. Det er i tilfelle en kontraktsrettslig innsigelse som kan gjøres gjeldende uavhengig av om Tastad har rettsvern.

10.12.24

1150

1. Angående begrepene cesjonar og suksessor. Vil en cesjonar også være en suksessor på samme tid? Ettersom personen i begge tilfeller overtar rettigheter fra en annen.

Ja, cedenten er A og cesjonaren S.

2. Angående factoring pant i panteloven § 4-10. Det står i andre ledd, og du sa på forelesning, at panteretten ikke kan gjøres gjeldende mot en avtaleerverver i aktsom god tro, men hvordan er egentlig dette praktisk når andre ledd også sier at rettsvernsakten er tinglysing? Det har blitt sagt flere ganger at man ikke er i aktsom god tro dersom grunnboken inneholder informasjon som ville frattatt deg aktsom god tro dersom du hadde sjekket den. Oppsummert: hvordan kan en avtaleerverver noen gang vinne frem her, dersom det står i grunnboken at det er tinglyst et factoringpant?

Dette dreier seg om Løsøreregisteret, og iallfall det trenger man ikke undersøke for å være i god tro, se Rt-1992-492 Lafopa.

3. Tingl. § 23 - hva er den tilsvarende bestemmelsen for avtalepant i løsøre og verdipapirer osv.?

Det gjelder ingen 'dagen før'- regel her; det er nok at rettsvernet er i orden før konkursåpning. For utlegg gjelder dekn. § 5-8, jfr. § 5-10. For finansielle instrumenter registrert i en verdipapirsentral gjelder verdipapirsentralloven § 7-3 om at registreringen av pantet må skje før registreringen av konkursen. For finansiell sikkerhetsstillelse gjelder loven om finansiell sikkerhetsstillelse § 5.

4. I forelesningen til Inger om opptrinnsrett og opplåning 31.10.24 sier hun at situasjonen kan være mye bedre for de med dårligst prioritet enn det det ser ut som i grunnboka, fordi de gamle heftelsene kan være nedbetalt. Men er det ikke sann at nedbetalte panteretter skal slettes fra grunnboken?

Nei, de *kan* slettes, men ofte skjer ikke det, særlig ved delvis nedbetaling.

5. hvis man overfører en panterett til noen andre, bruker man gjeldsbrevloven da når det gjelder tredjemannskonflikter?

For pant i fast eiendom gjelder tingl. § 22 nr. 1, som nok implisitt viser til gjeldsbrevlovens regler for papirdokumenter. Det er kanskje sånne panteretter du tenker på?

6. i forelesningen til Inger 31.10 rundt minutt 53-54 i opptaket sier hun at luftfartsloven § 3-30 uttrykker at den som har grunnbokshjemmelen kan stifte heftelser med virkning dersom den andre parten var i god tro (selv om personen med grunnbokshjemmel har overdratt eiendommen til datteren sin), men at det selvfølgelig uansett er uberettiget å råde over noe man ikke eier. Spørsmålet mitt er hvor vi kan utlede vilkåret om god tro fra ved bruk av denne bestemmelsen? Jeg lurer også på hvordan vi skal tolke det dersom det står i en oppgave at en eiendom er «overdratt» til noen andre, men ikke noe mer. Skal vi da gå utifra at det er tinglyst? Eller vil dette alltid presiseres?

Godtrokravet i eksempelet følger vel av tingl. § 21 første ledd.

Grunnbokshjemmelshaveren er A, datteren ser S og den som får stiftet en heftelse er B.

I oppgaver er nok det beste å forutsette at det ikke er tinglyst dersom det ikke står noe om det.

Tilleggsspørsmål:

Angående spørsmål 5 så tenker jeg på når et fysisk pantedokument (eks. Bankens pant i min faste eiendom) overdras til noen andre (eks. En annen bank). Er ikke det et gjeldsbrev da som

reguleres av gjeldsbrevloven? Synes det er vanskelig å vite hvilke regler som kommer til anvendelse når det er snakk om et gjeldsbrev, men gjeldsbrevet gjelder fast eiendom.

Svar:

Ja, og det er akkurat derfor vi har tingl. § 22 nr. 1. Når pantedokumentet først er utstedt, er det rettsvernreglene for pantedokumentet som gjelder, og ikke rettsvernreglene for rettigheter i fast eiendom.

10.12.24

1151

Spørsmål:

Jeg lurer på hvorfor tgl. § 27 kunne komme analogisk til anvendelse i Rt. 1991 s. 352 og ikke i Rt. 1996 s. 918.

Jeg forstår at det dreier seg om to ulike konfliktbilder og at det i det ene tilfellet (HAB, den første dommen) fremstår som en mer "beskyttelsesverdig" rettighet (mot kreditorer) når kona har hatt sin ideelle andel og mannen råder over denne uten å være berettiget, mens kona i det i det andre tilfellet har avledet sin rett gradvis gjennom husmorerverv og derfor kanskje ikke har en like "beskyttelsesverdig" rettighet mot kreditorer. Men er det noe mer som begrunner det? Synes det setter ektefelleerververe i en vanskelig posisjon i forhold til de som har hatt sin ideelle andel hele tiden. Hva har HR tenkt? Hva tenker du?

Svar:

Rt. 1991 s. 352 Hopsdal ble oppfattet som en HB-konflikt og Rt. 1996 s. 918 Gangenes ble oppfattet som en SB-konflikt. Derfor brukte man § 27 første ledd i Hopsdal og § 20 i Gangenes. Det er § 27 andre ledd HR ikke vil bruke analogisk i Gangenes.

Det er rett det du sier om årsaken til at det ene ble oppfattet som en HB-konflikt, men ikke det andre.

10.12.24

1152

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål relatert til eksamensoppgaven H19. Er det slik at stansings- og hevingsrett alltid må vurderes i to omganger? Hvis ja, hvilken betydning har det for heving at stansingsretten

er i behold etter deknl. § 7-2? Og i hvilken rekkefølge er det mest hensiktsmessig å vurdere disse to grunnlagene, dersom man skulle bli bedt om det?

Svar:

Nei, overgitt i § 7-2 og levert i § 7-7(2) viser til samme grense, nemlig når eiendomsretten går over fra selger til kjøper. Det kan være greit å ta utgangspunkt i én av bestemmelsene. Du kan forresten se hvordan jeg gjorde det da jeg løste oppgaven du nevner, se <https://rosaeg.no/uio/Ressursside/2019H.pdf>.

Tilleggsspørsmål:

Betyr det at så lenge stansingsretten er i behold, vil det også være adgang til heving, med mindre boet trer inn i avtalen etter deknl. § 7-7 (1)?

Svar:

Ja.

10.12.24

1153

Spørsmål:

Kollokvien min har et/noen spørsmål angående godtroende omsetningsserververs mulighet til å ekstingvere en panterettighet avhendet av konkursdebitor etter at konkursboet er åpnet.

Det følger av tingl. § 23 at en rett må være registrert dagen før åpning for å stå seg mot konkurs og at man derfor ikke kan godtroerverve fast eiendom etter åpning.

Etter gbl § 29 kan man heller ikke erverve enkle gjeldsbrev da gbl § 29 retter seg mot erverv i forkant av konkursåpning og skal tolkes likt som gbl § 23 jf. Lilleholt og Falkanger.

Vi vet at løsøre kan ekstingveres fra konkursbo under hensynet til omsetningslivet og ekstl. § 1.

Det vi lurte på er beslag av panterettigheter som senere selges/avhendes av konkursdebitor til godtroende omsetningsserverver.

For fast eiendom og gjeldsbrev/enkle krav blir vel hjemmelen gbl. § 29 og utfallet at det ikke går å ekstingvere boet når konkursen allerede er åpnet. (Fordi registrering/notifikasjon må komme senest dagen før åpning jf. Tingl § 23)

Salg av panterettighet i løsøre må kunne stå seg ved håndpant fordi du fratar legitimasjonen her ved å overta løsøre, og situasjonen er det samme som erverv av løsøre.

Det vi lurer på er hva som skjer for salg av panterettigheter i driftstilbehørspant og varelagerpant. (eventuelt også salgspant)

Vi tenker at man ikke kan ekstingvere driftstilbehørspant og varelagerpant etter åpning fordi man ikke fratar legitimasjonen på samme måte som ved håndpant eller ved kjøp av løsøre. Ved driftstilbehørspant og varelagerpant registrerer man jo pantet sitt for å få rettsvern. Som igjen er det samme som ved tinglysing av fast eiendom (evt også gjeldsbrev der man notifiserer utgiver). Framfor å faktisk overta besittelsen.

Om det er slik vi tenker, kan man trekke en parallell til at registeringslovgivning bygger på tinglysningsloven? Eventuelt hvilke hensyn gjør seg gjeldene for eller imot vårt synspunkt.

Vi hadde satt stor pris på om du har muligheten til å oppklare dette eller ledet oss på riktig vei.

Svar:

Jeg har skrevet litt generelt om dette i <https://rosaeg.no/uio/Ressursside/Sporsmal.pdf#1135>.

Når det gjelder salg fra varelager eller driftstilbehørspant (utenom enkeltregistrerte motorvogner) hindrer altså konkursen ikke ekstinksjon etter godtroloven. Iallfall fra konkursåpning er salg ulovlig, se pantel. §§ 7-7 og 3-13, og ekstinksjon er nødvendig for at erververen skal vinne rett.

10.12.24

1154

Spørsmål:

Jeg forstår ikke forskjellen på panteloven § 4-5 (1) og gjeldsbrevloven § 29 (1). Er det slik at vi skal bruke gbl. § 29 (1) som grunnlag for rettsvern mot kreditorer fremfor panteloven § 4-5?

Svar:

Her tenker en seg at A eier et krav og enten selger det eller pantsetter det til S. Deretter går A konkurs. Konkursboet B vil gjerne beslaglegge kravet, og det blir en SB-konflikt. Er S en panthaver, avgjøres dette av rettsvernregelen i pantel. § 4-5, og er S en kjøper, avgjøres det av rettsvernregelen i § 29(1). En notifikasjon holder i begge tilfeller.

Det er altså hva slags rett S har fått som avgjør om den ene eller den andre regelen skal brukes. I begge tilfeller er det snakk om rettsvern overfor tvangskreditorer.

10.12.24

1155

Spørsmål:

Jeg lurer på grensene for opplåning i lys av eksamen vår2019 i jus3212. Faktum i en av tvistene er at Tastad har et tinglyst pantedokument i grunnboken til Peder Ås, med et høyest beløp for pantekravet på 4,2MNOK - til sikring for bestilling/levering av fyverkeri. Ås bestiller først fyverkeri til 1MNOK og senere til 3MNOK av Tastad. Så kommer det et utlegg av en tredjeperson, som tinglyses i grunnboken til Peder. Deretter tvangsselges eiendommen til Ås. Tastad ønsker så å rette et regresskrav mot Ås for dekning av import - av de resterende 200 000 i det fastsatte beløpet for pantekravet. Ingen av kravene er nedbetalt underveis. Spørsmål: er både bestillingen på 3MNOK og regresskravet opplåning? og hvordan behandles et regresskrav som fremmes i etterkant av at det er begjært tvangssalg?

Svar:

Du finner ut om bestillingen og de 3 mill er ment som opplåning ved å tolke det som står om panteavtalen i oppgaven. Er det avtalt pant for dette? Sammenlikn gjerne med kravet til panteavtalen i Yousuf-dommen.

Dernest må du se på om opplåningen er tillatt. Også her finner du veiledning i Yousuf.

Svaret på spørsmålet om hvorvidt begjæring om tvangssalg stopper opplåning må du resonnerer deg frem til. Hvordan er det med utlegg og begjæring om utlegg?

Kom gjerne tilbake til meg om du står fast.

12.12.24

1156

Spørsmål:

Vi ser på sensorveiledningen for høst 2023 om eiendomsforbeholdet. Der står det at de pga eiendomsforbeholdet går til panteloven § 3-22. Når vi forsøkte å løse oppgaven gikk vi til kjøpsloven. §54(4). Det står i sensorveiledningen at de ikke kan heve etter kjøpsloven, men ikke hvorfor kjøpsloven ikke kommer til anvendelse på forholdet. Det vi lurer på er hvorfor man her går til panteloven, og ikke kjøpsloven? Er det fordi kjøpesummen ikke er betalt ennå, og da regnes som salgspant?

Svar:

Panteloven § 3-22 fastsetter at «rett til å ta salgstingen tilbake ved betalingsmislighold» skal regnes som salgspant. Det er vel derfor forbehold etter kjøp. § 54(4) drøftes som salgspant. Betaling av kjøpesummen spiller som vanlig ingen rolle når det gjelder eiendomsrettens overgang i samband med kreditorbeslag.

12.12.24

1157

Spørsmål:

Hvorfor er det slik at utleggstaker alltid skal ha best prioritet? Hvor hjemler man dette?

Dersom 1. prioritets panthaver får sitt pant delvis innfridd, og 2. prioritet er avtalepanthaver, og 3. prioritet er utleggstaker, kan utleggstaker da "snike" i køen og ta det ledige rommet hos 1. prioritet? Eller gjelder regelen i luftfartsloven om opprykk med samme innbyrdes prioritet?

Svar:

Regelen om at utleggstaker skal ha beste ledige prioritet synes jeg hjemles best i dekningsl. § 2-2. Utleggstakeren kan beslaglegge det debitor eier med unntak av det noen har fått prioritet til.

De fleste mener at utleggstakeren likevel ikke kan beslaglegge en ledig prioritet forover i prioritetsrekken, som i eksempelet ditt. Utleggstakeren får likevel en fordel av den ledige prioriteten fordi

den (vanligvis) ikke kan fylles ved opplåning, og alle panterettene derfor rykker frem (opptrinnsrett). Selv er jeg skeptisk til at utleggstakeren ikke skulle kunne beslaglegge den prioriteten som har blitt ledig ved delvis innfrielse av en foranstående prioritet. Før kreditorbeslaget ble den jo disponert av pantsetteren (sammen med panthaveren), og annenprioriteten hadde ikke noen berettiget forventning om at den ikke skulle bli skjøvet bakover av opplåning.

12.12.24

1158

Spørsmål:

I Falkanger sin bok på side 686 står det om ekteskapsloven § 32 og 35, og det står at tredjepersonen kan kunne ekstingvere på tross av manglende samtykke «men vedkommende risikerer et omstøtelsessøksmål», men at det at ektefeller velger at bare en av dem skal være registrert som eier ikke medfører at det foreligger et «ugyldig dokument». Samtidig står det på side 690 i boka at «overtredes reglene i ekteskapsl. § 32, fører det som nevnt til at transaksjonen kan omstøtes etter krav fra den ektefelle som ikke har medvirket til transaksjonen. Dvs. at det dokumentet som gir uttrykk for transaksjonen, ikke uten videre kan anses som ugyldig.».

Jeg lurer på forholdet mellom el. § 32 og tingl. § 27, og hva som menes med «ikke uten videre kan anses som ugyldig». Vurderer man omstøtelse før man vurderer ekstinksjon, eller etter? Og når kan dokumentet anses ugyldig mtp. ordlyden «ikke uten videre»?

Svar:

Du tenker deg en situasjon der Ektefelle 1 er H og eier halve eiendommen, mens ektefelle 2 er A og er legitimert til hele heledommen, som hen selger til B. Kan det være slik at den ugyldigheten tingl. § 27 nevner gjelder forholdet H-A, mens den ugyldigheten Falkanger omtaler gjelder forholdet A-B?

12.12.24

1159

Spørsmål:

1) Panterettslig legalitetsprinsipp: I følge lovens ordlyd i 1-4 innebærer det kun beløpsgrense, men står andre steder at prinsippet også innebærer individualisering av pantet/identifisering av pantet. Hvor hjemler man det siste når det ikke fremgår uttrykkelig av lovbestemmelsen?

2) Kan du forklare factoring pant og tingsinnbegrepspant? Syns dette er vanskelig!

Svar:

- 1) Det er riktig at det panterettslige **spesialitetsprinsippet** når det gjelder pantekravet følger av pantel. § 1-4: Man må (om de enkelte bestemmelser i panteloven ikke bestemmer noe annet) oppgi et maksimumsbeløp for panteretten. Det panterettslige spesialitetsprinsippet når det gjelder pantegjenstanden følger av de enkelte rettsvernregler (man må f.eks. oppgi hvilken eiendom det tinglyses på). At man ikke kan tinglyse pant på alt en eier (generalpant), følger også uttrykkelig av pantel. § 1-3(1). **Legalitetsprinsippet** er noe litt annet, og følger av pantel. § 1-2(2). Den innebærer bl.a. om man ikke har en rettsvernregel – og derved et spesialiseringskrav til hva som pantsettes – er ikke pantet gyldig.
- 2) Factoringpant (pantel. § 4-10) og tingsinnbegrepspant (pantel. §§ 3-4 fg) er en tilsnikelse i forhold til spesialitetsprinsippet når det gjelder pantegjenstanden. I stedet for å definere pantegjenstanden, definerer en gruppe formuesgoder, f.eks. alt som er på varelager eller alle kundefordringer. Fordelen med dette er at en slipper å ordne med rettsvernet på nytt når enkelte deler av pantet byttes ut; to kundefordringer betales og en ny kommer til, eller en vare selges og tre nye produseres og lagres. Man pantsetter altså skattkisten og ikke de enkelte juvelene som ligger der.

Legg merke til:

-Et vanlig tingsinnbegrepspant er også tilbehør til fast eiendom (pantel. §

2-3), selv om man ofte ikke omtaler det slik.

-For enkelte tingsinnbegrepspart har man uttrykkelige regler om utskifting, se f.eks. pantel. § 3-7.

-Selve ordet tingsinnbegrepspart er litt sært. Kanskje man skulle tenke på det som gruppepart eller skattkistepart i stedet?

-Om ordet factoring, se <https://no.wikipedia.org/wiki/Factoring>.

13.12.24

1160

Spørsmål:

I sensorveiledningen fra vår 2023 står det at utgangspunktet i gjeldsbrevloven §25 angir utgangspunktet "først i tid best i rett", men vi trodde at det var §29 som angir dette utgangspunktet. Stemmer ikke det? Er det ikke sånn at §25 er hjemmelmannskonflikt, og §29 er dobbeltsuksjonskonflikt?

Svar:

Det stemmer at gjeldsbrevloven § 25 gjelder HB-konflikter og gjeldsbrevloven § 29 gjelder SB-konflikter. Men både i HB- og SB-konflikter gjelder utgangspunktet om først i tid, best i rett. Hvis noen har solgt noe hen ikke eier, må en B som vil ekstingvere ha et grunnlag for dette. I gjeldsbrevl. § 29 har en et slikt grunnlag, mens man for enkle gjeldsbrev ikke har det for HB konflikter i § 25.

Legg merke til at både i SB-konflikter og HB-konflikter selger A noe hen ikke eier. Forskjellen er bare at i HB-konflikter har A aldri eid formuesgjenstanden, mens hen har eid den i SB-konflikter (før hen solgte den til S). Slik sett er SB-konflikter bare et spesialtilfelle av HB-konflikter: I begge tilfeller selger A noe hen ikke eier.

13.12.24

1161

Spørsmål:

Nå har jeg lest mye forskjellig i teorien og rettspraksis om husmorsameierett som ervervsform. Dersom B er avtaleerhverver, er det mest riktig å legge til grunn tgl. §§ 20 og 21 eller analogisk anvendelse av tgl. § 27?

Svar:

Du tenker deg at ektefellen A med grunnbokshjemmel selger hele eiendommen til B, som er i god tro, enda As ektefelle eier halve eiendommen. Hvilken hjemmel man skal bruke for å vurdere om B da ekstingverer As ektefelles rett, avhenger av om A har eid ektefellens halvdel tidligere. Har ektefellene kjøpt eiendommen sammen, er ektefellen en H og Bs stilling skal vurderes etter tingl § 27. Om A eide hele eiendommen fra før ekteskapet, og ektefellen senere har ervervet halve eiendomsretten, er ektefellen en S, og Bs ekstinksjon skal vurderes etter tingl. §§ 20 og 21 første ledd.

Har ektefellen ervervet med eiendomsrett via sin innsats i samlivet (ekteskapsl. § 31 tredje ledd) i en eiendom den andre ektefellen opprinnelig eide, er det normalt naturlig å se denne ektefellen som en S for sin halvdel. Da bruker en tingl. §§ 20 og 21 første ledd.

Når B er en avtaleerhverver, spiller ikke dette så stor rolle. B kan i slike tilfeller normalt stole på grunnboken både i HB- og SB-tilfeller (§§ 20 og 27). Har den ene ektefelle ikke tinglyst sin rett til halve eiendommen, kan B ekstingvere den. Når det gjelder § 27, må en ikke hefte seg ved om forholdet mellom ektefellene likner et ugyldig dokument eller ikke. Det er *resultatet* i tingl. § 27 første ledd en analogiserer fra, og det er at B ekstingverer.

Det er iallfall et par argumenter for at B ikke skal kunne stole på grunnboken som enda ikke er prøvd i rettspraksis. Det en er at ektefellen som ikke har tinglyst har en lovbestemt rett (ekteskapsl. § 31 tredje ledd), som ikke trenger tinglysing (ting l. § 21 andre ledd). (Rt-1996-918 tok ikke stilling til dette!) For det andre kan argumenteres med at grunnboken ikke gir legitimasjon for hvem som eier husene på eiendommen, jfr. forarbeidene til tingl. § 15 (i Lovdata). Da kan selvsagt ikke hva som (ikke) står i grunnboken gi B grunnlag for ekstinksjon. Rettspolitisk ville det også være merkelig om gjeldende rett anerkjenner retten etter ekteskapsl. § 30 tredje ledd for så å tillate at den ekstingveres.

Hvis B er en tvangskreditor, er det kjempeviktig om man klassifiserer konflikten som en HB-konflikt eller en SB-konflikt. Vi har jo ikke ekstinksjonshjemler for tvangskreditorer i HB-konflikter. I LB-2011-177497 Statoil fiksjonerte man at et husmorsameie hadde oppstått fra ervervet av huset, slik at en utleggstaker ikke kunne ekstingvere ektefelles utinglyste rett.

13.12.24

1162

Spørsmål:

Hva er grunnen til at sensorveiledningen til H22 sier at spørsmålet om retten til å ha kontorene stående, er en utinglyst festeavtale - ikke kommer på spissen?

Svar:

Det er simpelthen fordi banken ikke har reist krav om å ekstingvere festeretten, men bare huset. Ved hus på fremmed grunn må en skille mellom retten til selve huset, der huseieren er en H, som ikke har utledet sin rett fra grunneieren A, og retten til å ha huset stående (festeretten), der

huseieren er en S, som utleder sin rett fra grunneieren A. Banken B kunne altså blitt involvert i både en S- og en HB-konflikt, men i denne oppgaven skal bare HB-konflikten drøftes.

13.12.24

Eksamensfred

Jeg poster ikke svar på denne siden etter fredag 13. desember. Lykke til med eksamen.

1163

Spørsmål og svar:

I gbl.§29(2) står det at "alle må være i god tro". Betyr dette at både S og B må være i god tro?

Her har nok lovgiveren tenkt at kravet kan være overdratt tre ganger eller mer. S er alltid i godt tro siden hen per definisjon er førte erverver, og siden den gode troen bare dreier seg om det er eller ikke er noen eldre erverv. S kan jo ikke vite om noen eldre erverv når det ikke er noen.

Et utlegg er jo ikke en frivillig rettsstiftelse, så dvs at at man bruker gbl.§29(2) analogisk. Hvordan løser man dette hvis det gjelder konkursbo? Anses en stiftelse av konkurs som frivillig eller ikke?

Konkursboets rettsstiftelse er ikke noe frivillig erverv; konkursboet er en tvangskreditor. Men på samme måte som konkursboet ikke trenger å tinglyse i tingl. § 23, trenger ikke konkursboet selv å notisere debitor cessus. S notifikasjon må da skje før konkursåpning for at konkursboet B ikke skal ekstingvere. Dette følger vel av gbl. § 29 første ledd.

Hva betyr det at man i panteloven har dobbel rettsvernakt?

Vanligvis er det bare én rettsvernakt som gjelder for hvert formuesgode i panteloven. Snakker en om doble rettsvernakter, kan det gjelde flere forhold:

- Pantnaverer må gjennomføre to rettsvernakter for å få rettsvern for pantet, f.eks. pantel. § 4-2(2)
- Pantnaverer kan velge mellom to rettsvernakter, f.eks. pantel. § 5-6
- Forskjellige panteformer i samme formuesgode har forskjellige rettsvernakter, f.eks. pantel. § 44 a.
- Det er én rettsvern for å sikre panteretten som særrett mot tvangskreditorer og en annen for å sikre panteretten mot omsetningsserververe, f.eks. pantel. § 1-2(4) om tinglysing i Løsøreregisteret og overlevering).

Hva er egentlig vilkårene for selvstendig rettsvernshevd?

De vanlige hevdsvilkårene som bruk og god tro blir nokså meningsløse dersom (rettsvern)hevderen allerede eier eiendommen. Da er det vel bare tidsrammen på 20 år som står igjen – i de tilfellene rettsvernhevd er aktuelt.

Har du noen tips til hvordan man kan se om problemstillingen gjelder aksessorisk eller selvstendig rettsvernshevd?

Den som ikke har annet grunnlag for sin rett til eiendommen må påberope seg eiendomshevd og rettsvernhevd i tillegg (aksessorisk). Den som allerede har eiendomsrett f.eks. etter et avtaleerwerb trenger bare å hevde rettsvern, og da blir rettsvernhevd selvstendig (uten samtidig hevd av eiendomsrett).

Gjelder ordlyden "rettserverv" i tingl.§20(1) også utleggstakere? Eller faller det utenfor fordi utlegg ikke er frivillig stiftet rett? Hva betyr egentlig "rettserverv"?

Ja. At også utleggstakere er omfattet ser du av at tingl. § 20 behandler utlegg som et av de rettservervene som trenger tinglysing og av at tingl. 21 må presisere at godtroreglen bare gjelder rettserverv ved rettshandel (frivillige rettsstiftelser). Rettserverv er en fellesbetegnelse på tilfeller der noen på et eller annet grunnlag får (erhverver) en rett.

18.12.24

1164

Spørsmål:

Det følger av sensorveiledningen til eksamen v23 del II i JUS3213 om enkle pengekrav i gbl. § 29 (2) at "Studentene skal være kjent med at den gode troen må være til stede når rettsvernsakten gjennomføres, og at det ikke er tilstrekkelig å bare være i aktsom god tro ved avtaleinngåelsen". Stemmer dette? Jeg var av den oppfatning at det kun var ved avtaleinngåelsen

Svar:

Ja, det stemmer. Synspunktet har nok kommet frem sterkere etter gjeldsbrevloven. Poenget er at dersom en fordring allerede er overdratt til noen andre, vil en gjerne få vite det når debitor cessus notifiseres. Det ville være uheldig om en kunne påberope seg god tro uten å ha dratt nytte av denne informasjonskilden.

18.12.24

Tilbakemelding

Det er slett ikke opplagt at denne spørsmål- og svargruppen og morgenmøtene vil bli tilbudt til senere studenter i dynamisk tingsrett (eller andre fag). Kunne du tenke deg å bruke noen få minutter av ditt liv til å gi en ærlig melding til fakultetet om hva du synes og om du mener eller ikke mener disse tilbudene bør fortsette? Vi trenger din veiledning når ressursene skal prioriteres.

Du kan gi tilbakemelding på disse skjemaene - på få minutter:

Morgenmøter: <https://nettskjema.no/a/478481>

Spørsmål- og svargruppe: <https://nettskjema.no/a/478511>

Jeg ville sette svært stor pris på om du kunne hjelpe med dette.

Mvh Erik

1165

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål angående vurderingen av om S er i god tro under suksesjonskonflikten ved godtroerverv.

La oss si at det er snakk om fast eiendom, slik at tingl. §21 kommer til anvendelse. I tingl. §21 1.ledd er det krav om at erververen "kjente eller burde kjenne" til den eldre rett. Kan man ved tolkningen av dette burde ekstl. §1 2.ledd som bidrag til tolkningen av ordlyden i tingl. §21? Selv om ordlyden ikke er lik så er "kjente eller burde kjenne" et krav om god tro, og ekstl. §1 2.ledd gir en god anvisning på hvordan dette skal tolkes.

Svar:

Ja, jeg tenker meg at godtroloven § 1 andre ledd er et forsøk på å formulere den samme godtroreglen du finner i tingl. § 21 første ledd og i en rekke andre regler, bare litt mer moderne og utbrodert. Du kan trygt støtte deg på den f.eks. i tolkingen av tinglysingsloven.

17.2.2025

1166

Spørsmål:

Hvorfor henviser HR til håndpantloven i Aurstad maskin?

Svar:

HR flertallet begrunner det selv slik i avsn. 54: «Ut fra hensynet til konsekvens vil et naturlig utgangspunkt for drøftelsen av løssørekjøpers rettsvern overfor selgers kreditorer da være reglene om pant i løsøre.» Men det er også nødvendig å nevne håndpantregelen fordi de uttaler seg om interesselæren, og den begrenses som kjent av kredittmomentet/håndpantregelen. I avsnitt 58 sier imidlertid flertallet: «Men dersom selger har gjort det han skal og både kan og vil levere, har han krav på betaling, og betaling før levering kan i disse tilfellene ikke likestilles med en kredittytelse.» Jeg tror de her må ha glemt at håndpantregelen kan slå inn.

11.3.25

1167

Spørsmål:

Hadde et spørsmål om håndpant. Der en pantelåner har pantet i sin varetekt, og pantsetteren vil belåne pantet ytterligere fordi verdien til objektet er større enn det den er belånt for, kan det da være flere personer som har sikkerhet i pantet selv om én av dem har rådigheten? Og hvordan sikres den som ikke har den i sin rådighet rettsvern for sin panterett?

Svar:

Første panthaver kan sitte på pantet også på andre panthaveres vegne, og slik effektivt hindre at pantsetteren får hånd om det.

11.3.25

1168

Spørsmål:

I panteloven 1-3 annet ledd står det at når en rett bare kan avhendes på visse vilkår, så gjelder samme begrensning for adgangen til å pantsette retten. Vil dette da si at dersom man skal pantsette aksjer, som krever samtykke fra styret for overdragelse, også trenger samtykke fra styret for å pantsette aksjene? Og hvordan stiller dette seg til aksjeloven 4-8, som uttrykkelig sier at aksjer kan pantsettes. Gitt at vedtektene ikke fraviker samtykkekravet eller begrensninger i retten til pantsettelse.

Tillegg:

Nå tror jeg at jeg skjønnte poenget. Panteloven 1-3 kommer ikke til anvendelse direkte på overdragelse av aksjer, selv om de egentlig er underlagt samtykke. Dette er fordi asl 4-8 direkte regulerer det og som følge av spesialitetsprinsippet så går denne foran pantel 1-3.

Men har jeg forstått poenget med panteloven 1-3 annet ledd riktig? At dersom det i utgangspunktet foreligger vilkår for overdragelse av retten, så gjelder samme vilkår for stiftelse av panterett? Så må man se om det finnes lovregulering som fraviker dette utgangspunktet?

Svar:

Siden det kreves lovhjemmel for å (kontrakts)pantsette (pantel. § 1-2(2)), er det nok alltid en bestemmelse som sier at et formuesgode kan pantsettes om det først kan pantsettes. Da ville pantel. § 1-3(2) om begrensinger i pantsettelsesadgangen bli meningsløs om den ikke gjaldt når det finnes en bestemmelse om at formuesgodet kan pantsettes. Aksjel. § 4-8 kan da ikke sette pantel. § 1-3(2) til side.

Det er riktig at pantel. § 1-3(2) betyr at samtykke må innhentes før aksjene kontraktspantsettes. Er det fastsatte i vedtektene at aksjene ikke kan pantsettes, hjelper det ikke med samtykke, og det er vel derfor aksjel. § 4-8 sier at aksjene ikke kan pantsettes i slike tilfeller. Men er det f.eks. et samtykkekrav ved videresalg f.eks. i en avtale om kjøp av aksjer, gjelder pantel. § 1-3(2).

Legg merke til at pantel. § 1-3(2) og aksjel. § 4-8 gjelder pantsettelse (kontraktspant) og ikke utleggspant. Selv om det er omsetningsbegrensninger på aksjene, kan det tas utlegg i dem. Begrensingene må da eventuelt gjøres gjeldende ved et tvangssalg.

13.3.25

1169

Spørsmål:

Jeg kom over en artikkel som heter 'Kreditorbeslag i «ledig plass» i panteretter?' av Hans Fredrik Marthinussen. Der konkluderer han med at det er rettskildemessig grunnlag for at kreditorer kan nyttiggjøre seg av plass i panteretter, men at det ikke har vært foretatt slike beslag frem til 2014 (da artikkelen ble skrevet). Jeg venter fremdeles på at pensumboken skal komme i posten, men lurer litt på om rettstilstanden er lik på dette området nå? Eller om det har skjedd noe nytt.

For øvrig sliter jeg litt med å få godt tak på panteretten og lurer på om du har noen artikler å anbefale for å få litt oversikt.

Svar:

Jeg synes Marthinussens standpunkt har mye for seg, men f.eks. Skoghøy ikke synes noe om det. Jeg tror ikke det har blitt prøvet for domstolene enda.

En bok du kunne prøve er [Falkanger, Introduksjon til panteretten](#).

13.3.25

1170

Spørsmål:

Når man sier at pantobligasjoners utforming 'utgjorde en fare for at forbrukeren ved overdragelse av pantobligasjonen kunne ende opp med mer omfattende gjeldsansvar enn det reelle forholdet til kreditor ga grunnlag for' --- sikter man da til at skylderklæringen for obligasjonen var fiktiv og at det ble satt en øvre ramme for kreditt som skulle sikres med pant slik at forbrukeren kunne bli ansvarlig for den øvre rammen og ikke det som den egentlig skyldte?

Jeg sliter litt med å forstå hvordan pantobligasjoner utgjorde en fare for forbrukere.

Svar:

Jeg er ikke sikker på hvor sitatet er hentet fra, men problemet med pantobligasjoner er at om en pantobligasjonen blir solgt, kan en erverver i god tro ekstingvere skyldnerens innsigelser om f.eks. at kravet er betalt (gjeldsbrevl. § 11 nr. 3 og § 15). Når man nå bruker enkle pantedokumenter og enkle gjeldsbrev, er det ikke grunnlag for et en erverver i god tro ekstingverer f.eks. betalingsinnsigelsen (jfr. gjeldsbrevloven § 25).

14.3.25

1171

Spørsmål:

Jeg gikk gjennom ressurssiden i dynamisk formuerett og fant skjemaene for tredjemannskonflikter. Jeg lurte på om man kan printe de ut og ta de med på eksamen.

Svar:

Dessverre - skjemaene er ikke tillatte hjelpemidler. Selv synes jeg de burde være det, for lovstoffet er ganske rotete i dette faget. Det er mulig jeg nå vil gjøre et nytt fremstøt for å få dem godkjent som tillatte hjelpemidler.

15.3.25

1172

Spørsmål:

Det følger av dekningsloven § 2-3 at det foreligger beslagsfrihet for personlige eiendeler.

Ettersom kjæledyr i norsk rett anses som eiendeler, og de som regel har økonomisk verdi (rasekatt, rasehund). Kan kreditor ta beslag i kjæledyr, eller vil det omfattes av deknl § 2-3 c) om „personlig verdi“?

Svar:

Utgangspunktet er et kjæledyr kan beslaglegges av tvangskreditorer. Unntak kan meget vel gjøres etter dekningsl. §§ 2-3 første ledd c og 2-6, men dette beror på en skjønnsmessig rimelighetsvurdering, så det er ikke mulig å si noe generelt om kjæledyr. Jeg har ikke undersøkt praksis om dette.

19.3.25

1173

Spørsmål:

Må utleggstakere foreta en sikringsakt for å ekstingvere?

Hvis A har solgt et bilde til S, og før overlevering tar B (kreditor) utlegg i maleriet. Vil ikke B i utgangspunktet ekstingvere S sin rett, da S ikke har sikret seg rettsvern? S kan likevel ekstingvere kreditorens utleggspant etter godtroervervloven.

Svar:

Her er det utleggstaker B som er sist i rett og evt. må ekstingvere. Det er altså tale om kreditorekstinksjon. Ekstingverer ikke B, beholder S sin rett uavhengig av godtroervervsloven.

Vi er her i rute c9 i [skjemaet for løsøre](#).

Vi pleier oftest å drøfte S stilling i slike tilfeller når B er et konkursbo (og ikke en utleggstaker, som i ditt spørsmål). Da oppstår ikke spørsmålet om sikringsakt for B, for det er sikker rett at konkursboets beslag gjelder uten rettsvernakt. Det ligger bl.a. til grunn i tingl. § 23 når de gjelder fast eiendom – konkursboet ekstingverer selv om konkursen ikke er tinglyst (det er **konkursåpningen** som gjelder).

Selv om vi ikke krever en sikringsakt fra konkursboet Bs side, krever vi at løsørekjøperen S må ha vernet seg mot konkursbeslag ved overlevering eller etter interesselæren (HR-2021-2248-A Aurstad avsn. 58)). Dette har nok sammenheng med en litt uklar forestilling om at eiendomsretten er hos selgeren A med mindre disse vilkårene er oppfylt, og at As konkursbo B i tilfelle kan beslaglegge etter dekningsloven § 2-2. Dessuten tenker vi oss at det er nødvendig å

kreve en rettsvernakt fra S' side av notoritetshensyn, altså slik at det ikke skal bli for lett for S å feilaktig påstå at hen hadde kjøpt løsøre gjenstanden allerede før kreditorbeslaget.

Reglene i forrige avsnitt gjelder ganske sikkert også om B er en utleggstaker. Begrunnelsen er like god enten tvangskreditoren B er et konkursbo eller en utleggstaker. Men noe klart prejudikat på dette har vi vel ikke. Utleggstaker B kan altså ekstingvere S sin rett, da S ikke har sikret seg rettsvern mot kreditorbeslag.

Så til spørsmålet ditt (takk for tålmodigheten). Kan utleggstaker B i slike tilfeller ekstingvere uten selv å ha sikret seg ved overlevering eller tinglysing i løsøreregisteret (pantel. § 5-6)? Holder det med andre ord med beslutningen om utlegg (tvangsfullbyrdelsesloven § 7-18)? Her ville jeg igjen sett på hvordan dette er i tinglysingsloven for fast eiendom, slik som jeg gjorde ovenfor når det gjelder konkursbeslag. Regelen for utlegg står her i tingl. § 20, og denne krever klart nok at en utleggstaker selv må tinglyse for å kunne ekstingvere; altså en annen regel enn den som gjelder for konkursbeslag etter tingl. § 23. Man begrunner gjerne dette med publisitetshensyn – det er kjekt å vite om det er tatt utlegg. Notoriteten av utleggsbeslutningen er jo uansett helt patent. Jeg tenker meg altså etter dette at utleggstakere i løsøre også selv må verne seg etter pantel § 5-6 for å kunne ekstingvere: **utleggstakere i løsøre må foreta en sikringsakt for å kunne ekstingvere.**

Sikringsaktene etter pantel. § 5-6 er enten overlevering eller registrering i Løsøreregisteret. Har utleggstaker B sikret seg ved overlevering, hindrer dette selvsagt senere ekstinksjon etter godtroervervsloven. Men registrering i Løsøreregisteret hindrer ikke ekstinksjon etter godtroervervsloven, se pantel. § 1-2(4). Hva om det da skjer overlevering i god tro til S etter at utlegget er tatt og registrert, og S' rett i utgangspunktet er ekstingvert?

Hvis salget til S hadde skjedd etter at B hadde tatt utlegg og fått det registrert i løsøreregisteret, ville S ekstingvert utlegget. Jeg kan da ikke se at verken ordlyden i godtroervervsloven, notoritetshensyn eller andre reelle hensyn kan begrunne at en S (som i eksempelet ditt) som har ervervet løsøre gjenstanden før Bs utlegg, men har fått den overlatt i god tro senere, skal stilles i noen dårligere stilling. Ser du noen grunner til dette?

Tilleggsspørsmål:

Jeg er enig med det du skriver at S burde stilles i like god stilling når han får overlevert gjenstanden senere, enn dersom overtakelse skjedde samtidig som avtaleinngåelsen.

I den oppgaven jeg har foran meg var tilfellet slik at A først har solgt gjenstanden til S, hvor B deretter har tatt utlegg og fått utlegget tinglyst. Etter dette fikk S gjenstanden overlevert i god tro. Slik jeg ser det, er den situasjonen i seg selv en egen suksesjonskonflikt, hvor B sitt utlegg vil gå foran fordi det er tinglyst, og fordi S enda ikke har rettsvern da han ikke har fått gjenstanden overlevert.

Men deretter får S gjenstanden overlevert i god tro. Da tinglysing av utlegg bare er vernet mot kreditorbeslag, jf. pantel. § 1-2 (4), vil en godtroende S ekstingvere B sitt utlegg i gjenstanden. (Kan man si at konflikten legger opp til to ulike suksesjonskonflikten. Først, som nevnt over, at B sitt utlegg går foran. Og deretter at S likevel ekstingverer utlegget?)

Noen i min kollokvie mener at spørsmålet bare blir om B har foretatt en sikringsakt, og at panteloven § 5-6 ikke gir svar på hva som er en sikringsakt for utleggstaker i det tilfellet. Altså at tinglysingen i Løsøreregisteret ikke kan regnes som en sikringsakt, men bare selve besittelsen av gjenstanden kan være sikringsakt. Her er jeg uenig, slik at tinglysing også kan regnes som

sikringsakt. Hva er riktig? Er det noen kilder på det? Likevel er jeg jo enig i løsningen til slutt, nemlig at godtroende S vil få rett til gjenstanden.

Svar:

Jeg er enig i at det her er snakk om to dobbeltsuksjonskonflikter etter hverandre, og at det at man selv har vunnet sin rett ved ekstinksjon, ikke hindrer at denne retten senere blir ekstingvert.

Det ser ut som om diskusjonen på kollokviet ditt tar utgangspunkt i en sontring mellom rettsvernakter og sikringsakter. Dette er en terminologisk sontring som Lilleholt bruker, men som ikke er viktig for f.eks. Falkanger og Falkanger. Når begge disse bøkene er pensum, sier det seg selv at terminologien ikke er viktig til eksamen.

Lovgivningen bruker rettsvernakt om både det Lilleholt kaller rettsvernakt og sikringsakt. Når lovgivningen en sjelden gang bruker sikringsakt (dekningsloven § 5-10), er det ikke i samsvar med Lilleholts språkbruk.

Lilleholt tenker seg at en sikringsakt er det som er nødvendig for å kunne ekstingvere andres rett, mens en rettsvernakt er det om er nødvendig for å hindre andres ekstinksjon av egen rett. Andre bruker altså rettsvernakt om begge deler. Sikringsakten og rettsvernakten er gjerne den samme «akten» (f.eks. tinglysing), så dette er mest et spørsmål om «aktens» funksjon enn om valg av «akt». Den terminologiske sontringen er nyttig når man (som i din oppgave) skal vurdere om det er et vilkår for å kunne ekstingvere at man selv har skaffet seg vern mot senere ekstinksjon.

Du/kollokviet stiler spørsmålet om en registrering i Løsøregisteret av et utleggspant i løsøre overhodet kan være en sikringsakt (og en forutsetter vel da at en sikringsakt/rettsvernakt er nødvendig for å kunne ekstingvere i slike tilfeller). Jeg kan ikke skjønne noe grunnlag for å hevde at registreringen ikke gjelder som sikringsakt. Tvert imot fremgår det av henvisningen i tingl. § 34 til tingl. § 20 at registreringen iallfall kan telle som sikringsakt når det dreier seg om to konkurrerende utlegg.

Tilleggsspørsmål:

Det var noen som sa til meg at utlegget ikke kan ekstingveres etter godtroervervloven, dersom utleggstaker har foretatt en sikringsakt. Fordi i definisjonen av "sikringsakt" ligger at man er beskyttet mot alle fremtidige innsigelser. Så dersom utleggstaker B vinner over S, fordi tinglysingen er tilstrekkelig sikringsakt, så kan ikke B deretter ekstingvere utlegget etter godtroervervsloven. Da vil S overta gjenstanden beheftet med utlegget. Er du enig i den forståelsen?

Svar:

Om registreringen av utlegget gir vern mot senere ekstinksjon, ser man i tilfelle registreringen som en rettsvernakt og ikke en sikringsakt, se definisjonene gjengitt i <https://rosaeg.no/uio/Ressursside/Sporsmal.pdf#1010>. Det er altså i tilfelle i definisjonen av «rettsvernakt» beskyttelsen mot alle fremtidige innsigelser ligger.

Hvis det var slik at rettsvern ga vern mot alle fremtidige innsigelser, ville ekstinksjonsreglene etter hvert bli nesten uten virkeområde. Det har vel formodningen for seg. I dette tilfellet står det også uttrykkelig i loven at rettsvernakten ikke gir vern mot godtroerverv, se pantel. § 1-2(4).

24.3.25

1174

Spørsmål:

A selger en eiendom til S. S tinglyser ikke sitt erverv, men det er gått over 20 år siden salget ble gjennomført. A går konkurs og konkursboet B selger eiendommen til G uten å være klar over at eiendommen tidligere er solgt til S. S opplyser så konkursboet og G at S er riktig eier av eiendommen. G er derfor i ond tro på tidspunktet for sin tinglysning.

Jeg kommer frem til ulike løsninger basert på hvilken vei i skjemaet jeg går, og da tenker jeg at jeg må ha misforstått noe! Hvis jeg starter i konflikten mellom G og S, ville jeg tenkt at G ikke kan ekstingvere S sin rett, siden han ikke er i god tro. Vurdere jeg derimot først konflikten mellom B og S, tenker jeg at B helt fint kan ekstingvere S sin rett (uten å vurdere selvstendig rettsvernshevd på ulovfestet grunnlag).

Spørsmål 1: Har konkursboet ekstingvert? Noe som forvirrer meg, er om konkursboet aktivt må påberope seg ekstinksjonsretten i § 23 for å ekstingvere. Vil man kalle salget av eiendommen ekstinksjon, når de selv ikke var klar over at de solgte eiendommen uten at A var rette eier? Det vil vel så fall være en ekstinksjon de facto.

Spørsmål 2: Kan G beholde sin rett til eiendommen ved å påberope seg konkursboets ekstinksjonsrett (hvis man legger til grunn at B ikke har ekstingvert)? Hvis B ikke har ekstingvert og G ikke er i god tro, vill jeg konkludert med at S har sin rett til eiendommen i behold.

Spørsmål 3: Hvis B har ekstingvert, har det da noen betydning at G var i ond tro da han tinglyste eiendomsretten?

Svar:

Her ekstingverer B etter tingl. § 23, og S mister da retten sin. B kan da selge tingen videre til G, slik som enhver annen eier kan. At G vet om S' erverv skader ikke når S uansett ikke kan gjøre sin rett gjeldende fordi den er ekstingvert av B, uavhengig av Gs erverv.

At B ekstingverer selv om de ikke visste om S, følger vel av ordlyden i tingl. § 23 («skal kunne stå seg»). Dette stemmer bra med løsningen for den nokså likeartede situasjonene for konkursboers ekstinksjon av utlegg, se dekningsl. § 5-8.

31.3.25

1175

Spørsmål:

I panterettboka skriver Skoghøy en del om gjeldsforhandling. (Dette er innenfor de sidene som er satt av til pensum) Er dette noe vi kan bli testet i? For det ser ikke ut som det er en del av læringskravene, men blir usikker når det står i pensum.

Svar:

Det er læringskravene som gjelder.

4.4.25

1176

Spørsmål:

Jeg har lest gjennom Bergen Bunkers-dommen en del ganger men føler ennå den er ganske krevende. Synes også det er vanskelig å se sammenhengen med tidligere praksis, særlig den tidligere oppfatningen etter Rt-1989-1209-A Karmøy Montering.

Jeg kom nylig over en [artikkel](#), men føler ikke jeg får maksimalt utbytte av den ettersom hele vurderingen er vanskelig å få grep på.

Spørsmålet mitt er i grunnen om du kunne hjulpet med en klargjøring av rettskildebildet, eventuelt om du kjenner til øvrige ressurser som kunne gjort ting litt mer oversiktlig.

Svar:

Jeg tolker nok rettstilstanden før Bergen Bunkers-dommen slik som mindretallet og Skoghøy. Her er noen punkter om jus og forståelsen av faktum som jeg selv synes er viktige:

- Det er vanskelig å begrunne hvorfor det er restriksjoner på *pantsettelse* av fremtidige enkle pengekrav (navngitt skyldner etc.; pantel. § 4-4) når det ikke er tilsvarende begrensninger for *overdragelse* (gjeldsbrevl. § 29) eller *sikringscesjon* (pantel. § 4-10) av de samme kravene og når kravene uansett kan pantsettes etter pantel. § 4-10). Det er da liten grunn til å lese pantel. 4-4 så restriktivt om flertallet i Bergen Bunkers gjorde.
- Det er klart nok at Peder ikke kan få rettsvern for en avtale om pant i alle fremtidige enkle pengefordringer før de har oppstått om rettsvernkravet er notifikasjon av debitor cessus. På avtaletidspunktet kan det jo ikke skje noen notifikasjon, for det er ikke klart hvem debitor cessus er og fordringen kan ikke identifiseres. Men jeg kan ikke se noe hinder for at Peder og pantsetteren kan lage en rammeavtale om at Peder skal få pant i fremtidige fordringer etter hvert som de oppstår om debitor cessus da notifiseres og rettsforholdet identifiseres. Det kan i tilfelle ikke spille noen rolle om det er Peder eller pantsetteren

som notifiserer og identifiserer rettsforholdet, men om Peder panthaver overlater dette til pantsetteren har han selvsagt risikoen for at det ikke skjer eller ikke kan bevises. Det kan vel kanskje ikke være noen grunn til å forby forhåndsnotifikasjon heller; poenget er at det er det har skjedd en notifikasjon tidsnok i forhold til konkurrerende kreditorbeslag hos pantsetteren. På denne måten kan «factoringpant» ved notifikasjon skje godt innenfor rammene av pantel. § 4-4.

- En fordel med factoringpant etter § 4-10 fremfor et opplegg ved notifikasjon er at da er det klart at alle fordringer som kan pantsettes etter bestemmelsen, er pantsatt. Man slipper å vurdere hver enkelt pantsettelse. Men at pantobjekter må vurderes enkeltvis er vel kjent fra tingsinnsbegrepspant, og kan ikke være et stort problem. For boet er muligheten til en slik enkeltvis vurdering uansett bedre enn å miste alle enkle pengefordringer til panthaveren.
- Det vil ikke være noe ulempe at pantsettelse av fremtidige fordringer ved notifikasjon er i samsvar med det som er vanlig i internasjonale handelsforhold.

4.4.25

1177

Spørsmål:

Jeg kom borti en oppgave hvor det anføres at: deponeringen av gjeldsbrevet i banken var uten realitet, fordi det uansett ikke var noe pantsetteren kunne ha foretatt seg med gjeldsbrevet før det forfalt. Pantet måtte derfor vær ugyldig. Kan du forklare hva anførselen egentlig betyr, og hva løsningen i så fall er?

Svar:

Hva som er realiteten i en disposisjon, kommer an på sammenhengen. Jeg tipper du har funnet anførselene i eksamensoppgaven for [JUS 5860 2016V](#), og svarer ut fra dette. Her hadde en konkursskyldner før konkursen valgt å ikke pantsette sin faste eiendom ved kreditorpågang, men hadde i stedet solgt eiendommen på kreditt og pantsatt gjeldsbrevet. Anførselen inviterer til å diskutere om pantet i gjeldsbrevet sto seg like god eller bedre enn et pant i den faste eiendommen ville gjort, og hvis pantet i gjeldsbrevet sto seg bedre, om en likevel skulle falle tilbake til reglene for pantsettelse av fast eiendom, fordi arrangementet i realiteten bare var en omgåelse av disse reglene.

At pantet i (kravet etter) gjeldsbrevet står seg i konkurs, må være klart. Det er et negotiabelt gjeldsbrev, der rettsvernkravet for pant er overlevering (pantel. § 4-1). Det kan ikke være mye tvil som at deponeringen i dette tilfelle skulle være en pantsettelse. Deponeringen innebærer den realiteten at pantsetteren ikke kan råde over kravet.

Panthavers sikkerhet var da veldig lik den sikkerheten hen ville hatt med pant i den faste eiendommen. Spørsmålet blir da om det litt uvanlige arrangementet kunne sette panthaveren i

en bedre situasjon enn om hen hadde fått pant i den faste eiendommen, og om denne fordelten i så fall kunne mistes fordi dette i realiteten var en pantsettelse av den faste eiendommen.

Fordelen for panthaver ved å gå veien om et gjeldsbrev er at en da kommer utenom reglene om pant for eldre gjeld, jfr. lov om finansiell sikkerhetsstillelse § 5 andre ledd. Pantsettelse av et gjeldsbrev er finansiell sikkerhetsstillelse, mens pantsettelse av en fast eiendom ikke er det. Det var nok derfor panthaver-banken foreslo å gjøre det på denne måten.

Det er sikker rett at må legge realiteten til grunn når en vurderer kreditorskadelige transaksjoner, se f.eks. dekningsl. § 8-3, HR-2018-1265-A Deutsche Bank og pantel. § 3-22(2). Men det er nokså uklart i gjeldende rett hvordan en bestemmer hva som er realiteten, og hva som ikke er det, når en vurderer slike situasjoner. Her ville jeg lagt partenes valg av form til grunn, særlig siden det var et poeng å selge den faste eiendommen med en gang for å unngå prisfall, og dette poenget ikke var motivert av ønsket om å unngå omstøtelsesreglene for pant for eldre gjeld.

Denne oppgaven er nok for krevende for JUS3213. Mange av oppgavene i JUS5860 passer for JUS3213, men jeg synes altså denne var litt for vanskelig. Både forskjeller i pensum og hvor langt man er kommet i studiet gjør at en ikke skal miste motet om en har problemer med denne oppgaven på JUS3213.

6.4.25

1178

Spørsmål:

Ser på leganto at pensumboka i panterett ikke omfatter kapitlene om rettsvern, prioritet, opptrinn og opplåning. Jeg ser videre at det er noen artikler om opplåning på leganto, men disse er kun anbefalt. Jeg ser også at reglene om rettsvern, prioritet, opptrinn og opplåning er opplistet som læringskrav.

Lurer derfor på hva som er pensum for disse læringskravene? Blir dette godt nok dekket på forelesning?

Svar:

Selv om det kreves god kunnskap om reglene om rettsvern, prioritet, opptrinnsrett og opplåning, må dette ses i sammenheng med at den anbefalte teksten bare er kap. 7 (10 sider) i Lilleholt, Allmenn formuerett. Dette er ment å dekke læringskravene. I forelesningene er en hel dobbelttime viet til dette, men det er læringskravene i lys av anbefalt pensum som gjelder.

8.4.25

Spørsmål:

Jeg vurderer om det etter gjeldende rett er grunnlag for å oppstille unntak fra overleveringskravet for forbrukerkjøp. I denne vurderingen mener jeg at behovet for et slikt unntak er relevant. Her tenkte jeg å se på forholdet til interesselæren med tanke på at Berg i Beslagsretten s. 450 uttaler at i de situasjonene det er rimelig å verne en forbruker, vil kjøperen normalt være vernet av interesselæren.

Berg uttaler videre på samme side: "Likevel, interesselæra vil ikke kome i bruk ved nettkjøp der betaling skjer ved bestillinga". Dette begrunnes ikke eksplisitt, så jeg får ikke tak i hvorfor Berg mener dette?

Berg skriver på s. 431 at tilfeller der forskuddsbetaling klart har preg av finansiering av selgerens virksomhet anses som selgerens interesse. Og på s. 449-450 at forskuddsbetaling typisk ved kjøp over nettet er en nødvendig forutsetning for at det blir gjort en disposisjon (fordi selgeren krever det). Tenker du at han mener at kjøperens betaling ved bestillingen ved nettkjøp klart har preg av finansiering av selgerens virksomhet? Eller at kjøperens betaling har preg av kredittytelse fordi den forlanges av selgeren ved bestilling? Eller begge deler?

Hvis ^ er tilfellet, så trodde jeg at kjøperen likevel kunne være vernet etter interesselæren fra det tidspunktet hvor tingen er leveringsklar (og individualisert). Jeg trodde altså at kredittmomentet ikke knyttet seg til om erverver opprinnelig har ytt kreditt, men om kredittmomentet fremdeles er til stede på beslagstidspunktet (Hauge, Løsøreerververs kreditorvern s. 137). Begynner å lure på om jeg har misforstått. Er det slik at kjøperen som betaler ved bestillingen ved nettkjøp ikke er vernet etter interesselæren fordi tingen på betalingstidspunktet (ved bestillingen) ikke var leveringsklar eller på annen måte sto hos selgeren i selgerens interesse?

Det jeg ikke skjønner er altså begrunnelsen for at interesselæren ikke gjelder ved nettkjøp der betaling skjer ved bestillingen. (Eventuelt hvorfor dette er feil om du mener noe annet).

Svar:

I praksis er problemet oftest løst økonomisk for forbrukere ved at kortutsteder (om man bruker kort) er ansvarlig om selgeren ikke leverer pga a konkurs, finansavtaleloven § 2-7. Etter forretningspraksis gjelder dette ikke bare kredittkort, men også debetkort (der en trekker beløpet rett fra egen bankkonto).

Ved selgers insolvens kan det ofte være hensiktsmessig å betale mindre kreditorer fullt ut, og dette vil gjerne beskytte forskuddsbetalende forbrukere. Likebehandlingsreglene i konkurs (i motsetning til f.eks. rekonstruksjon) kan imidlertid være til hinder for en slik løsning.

Så til din problemstilling:

Interesselæren gir forskuddsbetalende kjøper et utilstrekkelig vern. Som du påpeker: Selv om en nettbutikk har varen på lager når forskuddsbetalingen kommer inn, gjelder ikke interesselæreunntaket fra regelen om at overlevering er nødvendig for at kjøperen skal få rettsvern i selgers konkurs før et bestemt eksemplar er varen er plukket frem til kjøperen (individualisering). Før dette kan vel ikke eiendomsretten gå over på kjøperen, og boet kan

beslaglegge gjenstanden etter hovedregelen i dekn. § 2-2. Det kan også være at varen ikke er klar til levering, f.eks. fordi selgeren bare sender varer på bestemte datoer.

I svensk rett har en forbruker separatistrett ved forskuddsbetaling, men bare om varen er individualisert, [konsumentköplagen 8 kap. 7 §](#).

Det er ellers ganske uklart hvordan kredittmomentet i interesselæren er å forstå. Det kan vel ikke dreie seg om forbrukerens indre tankeprosesser, hens hensikt, om slikt kan bringes på det rene. I HR-2021-2248-A Aurstad avsnitt 58 sies det at kjøperen IKKE skal regnes som å ha gitt kreditt, og derfor har separatistrett, i følgende tilfelle: «Men dersom selger har gjort det han skal og både kan og vil levere, har han krav på betaling, og betaling før levering kan i disse tilfellene ikke likestilles med en kredittytelse.» Jeg skjønner ikke dette. Obligasjonsrettslig har jo selgeren som regel ikke krav på levering før hen faktisk leverer, etter prinsippet om ytelse mot ytelse. Og velger kjøperen likevel å forskuddsbetale i tillit til at hen har sikkerhet i salgsgjenstanden, likner det etter mitt syn svært mye på et lån mot sikkerhet i løsøre i selgerens besittelse, i strid med håndpantregelen. Noen oppklaring om kredittmomentets mysterier er det derfor vanskelig å gi.

8.4.25

1180

Spørsmål:

Sitter her med en litt interessant problemstilling.

- En rettskraftig avgjort dom mellom selger og en som har ervervet en bruksrett (veirett).
- Videre selger eier av eiendommen den videre og kjøper oppfylder alle vilkårene for ekstinksjon.
- Rettskraftig dom (om veiretten) mellom selger og første erverver vil jo utgangspunktet kun gjelde mellom partene, men etter subjektiv avledet rettskraft kan vel dommen gjelde mot en erverver.
- Blir det en ren hensynsdrøftelse.
- Personlig tenker jeg senere erverver vinner ettersom første erverve (hevdet veirett) ikke har tinglyst dommen. Her må en vel bygge litt på hensynene og drøfte?

Svar:

Jeg forstår deg slik at A har solgt S en veirett, og at B senere har kjøpt As eiendom og mener å ha ekstingvert S' veirett. Det er i utgangspunktet plankekjøring; S har ikke tinglyst og B ekstingverer. Spørsmålet er om det spiller noen rolle at det er rettskraftig avgjort mellom A og S at veiretten eksisterer. Kan rettigheter fastsatt i dommer ekstingveres?

Det er ikke noe unntak fra ekstinksjonsreglene for rettigheter fastsatt i dom. Og selv om spørsmålet om veirett er rettskraftig avgjort mellom A og S, utvides ikke denne rettskraften til den ekstingverende B etter regelen i tvisteloven § 19-15(1) om erververe som ville vært «bundet

av en tilsvarende avtale om tvistegjenstanden». B er jo ikke bundet av avtalen mellom A og S, da hen har ekstingvert S' rett.

11.4.25

1181

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål angående muligheten for godtroekstinksjon av et konkursbo.

La oss tenke oss eksempel med at Marte selger sin eiendom til Peder, Peder tinglyser ikke. Når hun finner ut at Peder er gått konkurs (og konkursboets tinglysning ikke er blitt registrert ennå) misbruker hun sin posisjon og selger eiendommen på nytt, til Hans. Dersom konkursboet ikke hadde vært en del av konflikten er det klart at Hans ville ekstingvert etter tgl. §§ 20 og 21. tgl. § 23 ser tilsynelatende ut til å stenge for at Hans kan ekstingvere, men synes det ikke rart at han ikke ekstingverer konkursboets rett som direkte utleder sin rett fra Peder. Det er også slik at forarbeidene til tgl. § 23 bare omtaler unntak for adgangen til godtroerverv for den som erverver en rett fra konkursskyldneren, men i dette tilfellet utleder Hans sin rett fra Marte.

Det samme kan kanskje tenkes der Peder går konkurs, men før konkurs kan registreres makter han å overføre grunnbokshjemmelen til Marte som igjen selger det videre til Hans. Lilleholt skriver at i et slikt tilfelle må Martes grunnbokshjemmel kunne sies å skyldes et ugyldig dokument. I dette tilfellet ville da også Hans vanligvis ekstingvert, dersom Konkursboet ikke hadde tredd inn i Peder sin posisjon.

Spørsmålet mitt blir så om man i slike eksempler der man ikke har ervervet retten fra konkursskyldneren, om tgl. §§ 20 og 27 kan gi hjemmel for å godtroerverve, til tross for at konkurs allerede er åpnet, og ordlyden i tgl. § 23.

Også et lite tilleggsspørsmål:

Ved selvstendig rettsvernshevd er det nå sikker rett at man kan tillate det ved kreditorekstinksjon. I saken som avklarte det var imidlertid kreditor en utleggstaker, jf. Bank Norwegian. Men ettersom de samme hensynene gjør seg gjeldene for både utleggstakere og konkursbo, betyr det at det også er tilgang å oppnå selvstendig rettsvernshevd ovenfor et konkursbo, til tross for ordlyden i tgl. § 23?

Svar:

Spørsmålet i først avsnitt er ganske enkelt: Regler om kreditorekstinksjon, som tingl. § 23, gjelder bare i SB-konflikter (Rt-2015-979 Borettslagsandel). Dette gjelder selv om ordlyden ikke er klar, som i tingl. § 23. I dette tilfelle utleder ikke Hans sin rett fra konkursskyldneren Peder. Konkursboet til Peder får da ikke større rett enn Peder hadde, og hans rett er ekstingvert av Hans. At konflikter som den du skisserer skal regnes som en HB-konflikt, er lagt til grunn bl.a. i LF-2020-159047 Vaula.

Resten av spørsmålet ditt krever et litt mer omfattende svar. Jeg skal gi deg litt analysehjelp på veien. Når du sjekker litteraturen igjen, ser du kanskje poenger jeg ikke har sett.

Dette dreier seg om i første omgang om en SB-konflikt, der konkursboet S (!) først har tatt beslag, og konkursskyldneren A deretter har solgt til en B. Vi er i rute g3 i [det store skjemaet](#). Det er altså ikke konkursboet som ekstingverer (rute d6 i skjemaet), men en omsetningsserverver B. B er i god tro i den forstand at hen ikke vet eller bør vite at A er konkurs.

Utgangspunktet her er at A verken har rett eller legitimasjon til å råde over boet, konkurssl. § 100 første ledd. Konkurssl. § 100 andre ledd endrer ikke på dette, fordi denne bestemmelsen etter forarbeidene handler om skyldnerens legitimasjon til å ta imot ytelser som egentlig tilkommer boet. (Andre ledd er ikke pensum.) Men på tross av konkurssl. § 100 kan B påberope seg f.eks. godtroervervsloven om det dreier seg om løsøre. Det er ikke noe unntak fra godtroloven § 1 her, og godtroloven går da foran konkurssl. § 100. Om andre ekstinksjonsbestemmelser går foran konkurssl. § 100, må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Mitt poeng med å nevne dette er at det slett ikke er prinsipielt utelukket at en B kan påberope seg god tro overfor konkursboet som første erverver S.

Tinglysingslovens ekstinksjonsbestemmelser til vern av en godtroende B går imidlertid *ikke* foran konkurssl. § 100 første ledd. Dette følger, som du har sett, av forarbeidene, se Ot.prp.nr.9 (1935) Lov om tinglysing s. 39:

Ved avgjørelsen av hvilken regel loven her bør følge, kan det visstnok sies å være mindre rimelig at den som i god tro erhverver en rett fra konkursskyldneren, må stå tilbake for konkursboet til tross for at det ikke fremgår av grunnboken at hjemmelsinnehaveren er konkurs. Men et sådant tilfelle vil sjelden forekomme. Det kan i så måte henvises til at den nu gjeldende regel, som utkastet oprettholder, ikke vites å ha medført ulemper av denne art. Og det er videre å merke at en motsatt regel lettere kan tenkes å føre til misligheter, f.eks. ved at konkursskyldneren selger eller pantsetter boets eiendom til en som i virkeligheten kjenner til konkursåpningen og som er i ledetog med skyldneren. Det vil kunne være meget vanskelig å skaffe bevis for at han er i ond tro. Sådanne tilfelle vil så meget lettere kunne inntreffe, som det ikke alltid vil være lett for bostyret straks å få på det rene hvilke faste eiendommer boet eier. Det vil da kunne gå adskillig tid før konkursåpningen blir tinglyst vedkommende disse eiendommer

Her har vi altså et hull i grunnbokens troverdighet, skrekk og gru.

Begrunnelsen er altså at det kan være vanskelig for konkursboet å beskytte seg mot salg fra As side ved at konkursboet registrerer konkursen (se nå konkurssl. § 79). Dette kunne nok være vanskelig i 1935, da grunnboken ble ført lokalt og ikke var søkbar. Men i dag tinglyses konkursen automatisk umiddelbart etter konkursen på alle eiendommer der skyldneren A er registrert som eier. Begrunnelsen for hullet i grunnbokens troverdighet har derfor for en stor del falt bort. Imidlertid er hullet for en stor del tettet ved at grunnboken opplyser om konkursen, så det er kanskje ikke så farlig.

Det er imidlertid ett typetilfelle som står igjen som problematisk, nemlig der skyldneren A eier en eiendom der en annen er registrert som eier. Her vil konkursen ikke bli automatisk registrert på eiendommen, og det kan ta lang tid før konkursboet oppdager at skyldneren er den virkelige eieren av eiendommen og registrerer konkursen på eiendommens grunnboksblad. Tingly. § 23 gjelder like fullt, se Rt-2008-586 Fagutleie (der poenget vi drøfter her ikke er nevnt). Når B tinglyser et erverv fra proformaeieren A, kan den virkelige eier være konkurs for lengst (det er vel gjerne i de tilfellene A selger). Bs erverv står seg derfor ikke i konkursen, fordi det ikke er tinglyst

senest dagen før konkursåpning hos skyldneren. Dette er uheldig, for B har kanskje ingen mulighet for å vite at A er proformeeier og at den virkelige eieren er konkurs. En utspekulert konkursskyldner kan på denne måten både få kjøpesummen for eiendommen, som B har betalt, og få nedskrevet gjelden sin ved at konkursboet tar beslag i eiendommen B hadde kjøpt.

Begrunnelsen for dette er altså at det er så vanskelig for konkursboet å beslaglegge det som tilhører skyldneren. Selv tenker jeg mer på den B som har kjøpt seg en bolig, og sitter igjen uten bolig, men med en betydelig gjeld, som attpåtil gjerne har forfalt i sin helhet fordi pantestikkerheten har falt bort. Det blir ikke bedre av at det gjerne kan ta lang tid før konkursboet finner ut av eierforholdene og gjør retten sin gjeldende.

En annen gruppe personer som kan ha vanskelig for å holde styr på eiendommene sine, er personer med mental sykdom («sinnssykdom»). De er ikke like godt beskyttet som konkursboer, og nyter f.eks. ikke godt av vernet i tingl. § 27 andre ledd. Skal man være mentalt syk, må man være det på egen bekostning. Kontrasten med konkursboer er grotesk.

En kunne også kontrastere med godtroende erververe som påberoper seg ulovfestet ekstinksjon.

Likevel er det nok gjeldende rett at godtroende B ikke kan vinne rett mot rette eiers konkursbo med mindre B ikke har tinglyst senest dagen før konkursåpning. Tingl § 23 går med andre ord foran tingl § 20. Det spørsmålet du reiser, er om også **tingl. § 27** må vike for tingl. § 23 i det tilfellet den som kjøper fra skyldneren selger videre.

Ordlyden i tingl. § 27 passer bra som ekstinksjonsgrunnlag for B. Vi tenker oss her først konkursboet som H, skyldneren som A, den som kjøper fra skyldneren som B1 og den som kjøper fra B1 som B2:

H—A—B1—B2

Her kan B-kjeden omskrives til en H-kjede, jfr [skjemaet for flerleddede konflikter](#):

H1—H2—A—B

Da blir boet H1, skyldneren H2, den som kjøper fra skyldneren blir A og den som kjøper fra A blir B. (Det kan diskuteres om og hvordan skyldneren bør tegnes inn i figuren, men det spiller liten rolle.)

Dette blir en klassisk tingl. § 27 første ledd-situasjon: B kjøper fra A, som har fått grunnbokshjemmelen ved et ugyldig dokument. Skjøtet fra skyldneren H2 til A er ugyldig fordi H2 mangler rett til å råde over boets (H1s) eiendeler etter regelen i konkurssl. § 100. Unntakene i tingl. § 27 andre ledd kommer ikke til anvendelse. Den godtroende B skulle da kunne ekstingvere boets (H1s) rett.

Problemet er at begrunnelsen for å beskytte konkursboet mot godtroerverv er akkurat like god (eller dårlig) uansett om hjemmelen for godtroervervet er tingl. § 27 eller § 20, og hjemmelen for godtroerverv er like klar i begge tilfellene. Skal en beskytte konkursboet, som lovgiveren har ønsket, må tingl. § 23 gå foran både tingl. §§ 20 og 27.

Du nevner at forarbeidene (i sitatet ovenfor) omtaler «den som ... erhverver en rett fra konkursskyldneren». Dette kan selvsagt leses som 'den som ... erhverver en rett *direkte* fra konkursskyldneren', men dette er lite naturlig med den begrunnelse regelen om forrang for tingl. 23 har.

Endelig reiser du spørsmålet om **rettsvernhevd**. Etter HR-2021-1773-A Hvaler/ Bank Norwegian må det være klart at den som eier en eiendom i hevdstid kan få rettsvern både mot utlegg og konkursbeslag. Det er her ikke noe krav om tinglysing (dagen) før konkursåpning. Det vil si at om skyldnerens konkursbo ikke har tatt beslag etter reglene ovenfor innen 20 år etter Bs erverv, kan det være for sent.

16.4.25

1182

Spørsmål:

Jeg har to spørsmål som jeg ønsker hjelp til å forstå/bekreftelse på at jeg har forstått riktig.

1. Dersom noen har registrert en rettighet i f.eks en eiendom. Er det da slik at man ikke kan påberope seg god tro dersom man ikke har undersøkt grunnboken?
2. Ved kreditorbeslag, skal man alltid starte med dekn. § 2-2 og si at kreditor kun kan ta beslag i det som tilhører skylder? Også ta videre drøftelse derfra med utgangspunkt i bestemmelsens forarbeider?

Svar:

1

Jeg tror de fleste nå mener at man kan være i god tro og ekstingvere selv om man ikke har undersøkt grunnboken; den gode troen trenger ikke å bygge på legitimasjonen. Dette gjelder selv om det nå er ganske lett å sjekke grunnboken på nett. Skulle en undersøkelse være meningsfylt, måtte man uansett ha undersøkt de underliggende dokumentene og gammel grunnbok, men det er det vel ingen som har hevdet at man må gjøre.

Spørsmålet er mest aktuelt for servitutter etc. Hvem som har grunnbokshjemmelen blir jo uansett sjekket ved tinglysing, se tingl. § 13. Er servitutten etc. tinglyst, kan den ikke ekstingveres uansett god tro (tingl. § 20). Er den ikke tinglyst, ville det vel ikke hjelpe å sjekke grunnboken uansett, og da ville et krav om å undersøke grunnboken være nokså meningsløst.

Høyesterett har i andre sammenhenger ikke stilt store krav til undersøkelsesplikt dersom det ikke ser spesiell grunn til å foreta undersøkelser, se f.eks. Rt-1992-492 Lafopa og Rt-1990-59 Myra Båt. Heller ikke i godtroervervsl. § 1 kan det være grunn til å kreve at en kjøper skal se at selgeren er i besittelse av salgsgjenstanden på avtaletiden; det holder at den blir overlevert til hen i god tro.

2

Det er nok lurt i å ta utgangspunkt i det debitor eier ved kreditorekstinksjon, dekn. § 2-2. Hva som menes med det, kan kanskje forarbeidene gi litt veiledning om. Men så må en gå videre å spørre om kreditorene kan beslaglegge mer enn det debitor eier, jfr. ordlyden «Når ikke annet er

fastsatt ved lov eller annen gyldig bestemmelse». Bestemmelser om dette er reglene om kreditorekstinksjon (f.eks. tingl § 23), som vi bare har i SB-konflikter.

23.4.25

1183

Spørsmål:

Jeg synes det er vanskelig å forstå hva rettstilstanden egentlig er vedrørende tingl. § 21 andre ledd andre punktum.

Etter HR-2017-1773-A (Hvaler) tolker jeg det slik at unntaket i tingl. § 21 nå må forstås slik at det også omfatter selvstendig rettsvernshemd. Er det riktig forståelse?

Selvstendig rettsvernshemd har rettsvern mot kreditorbeslag, men har man rettsvern mot en omsetningsserverver? Finnes det egentlig noen kilder på dette?

Også lurte jeg på om det som Høyesterett vektla i HR-2017-33-A (Forusstranda) om at man bevisst har unnlatt å tinglyse, ble det fraveket i den senere dommen, eller vil det fortsatt være relevant i en vurdering?

Svar:

Tingl. § 21 andre ledd handler om vanlig eiendomsheim, og bestemmer at den eiendomsretten man hevder har rettsvern uten tinglysing («aksessorisk rettsvernheim»). Hvaler-dommen handlet om et tilfelle der det ikke var tvil om eiendomsretten, slik at den ikke kunne hevdes (hevdsl. § 5) og regelen i tingl § 21 andre ledd var uanvendelig. Spørsmålet var da om den som hadde eiendomsrett og hadde eid en eiendom i hevdstid skulle stilles likt med en som ikke hadde eiendomsrett og hadde brukt eiendommen i hevdstid. Dette kalles et spørsmål om «selvstendig rettsvernheim», siden rettsvernet ikke er et aksessorium til eiendomsheim. Forholdet til tingl. § 21 andre ledd er her et spørsmål om en virkelig skal stille den som eide eiendommen fra først av dårligere når det gjelder rettsvern enn den som ikke eide eiendommen fra først av, altså en slags analogi.

Ikke i noen av tilfellene er det egentlig snakk om å hevde rettsvern; spørsmålet er hvilken betydning det skal ha for rettsvernet at man har eid eller trodd man har eid eiendommen i 20 år etc. For selvstendig rettsvernheim er da bruk, god tro etc helt irrelevant.

Resultatet i Hvaler-dommen ble som kjent at analogien fra tingl. § 21 andre ledd kunne påberopes mot kreditorekstinksjon. Jeg tror de fleste tenker at Forusstranda-dommen helt ble satt til side på dette punktet, men som du sier, er det ikke helt umulig at analogien fra tingl. § 21 andre ledd ikke vil kunne brukes mot kreditorekstinksjon dersom man bevisst har latt være å skaffe seg rettsvern. Etter 20 år er imidlertid faren for kreditorsvik, som reglene om kreditorekstinksjon bygger på, ikke like fremtredende som i en konkursåpningssituasjon, så de beste grunner taler nok for at det ikke skal spille noen rolle i denne sammenhengen om den som påberoper seg selvstendig rettsvernheim bevisst har valgt å ikke tinglyse.

Spørsmålet om synspunktet selvstendig rettsvernhevd (analogi fra tingl. § 21 andre ledd) også kan gjøres gjeldende mot godtroende omsetningsserververe er uløst i rettspraksis. Er situasjonen også her forskjellig før og etter 20 år har gått?

25.4.25

1184

Spørsmål:

I sensorveiledningen til eksamensoppgaven H2023 del II, så står dette:

"Dersom vindmøllene i stedet anses omfattet av reglene om pant i fast eiendom, får man spørsmål omvavtalen mellom Norvind og Jærbanken er en gyldig panteavtale, hvilket krever en vurdering av hva slagsvavtale som egentlig er inngått mellom Norvind og Ramm, ref. pantsettelsesadgangen angitt i pantel. § 2-1."

Kan du forklare hva det egentlig betyr?

Svar:

Jeg er slett ikke sikker på hvorfor utsagnet du viser til står i sensorveiledningen og hva forfatteren har i tankene. Heldigvis er ikke tolkinger av sensorveiledninger pensum.

Jeg tror nok problemstillingen forfatteren av sensorveiledningen har i tankene, er om pantavtalen kan tolkes slik at den også skal gi Jærbanken pant i fast eiendom. Omtalen av avtalen i oppgaven gir en klar indikasjon på at det ikke er støtte i avtalens ordlyd for dette. Avtalen ville uansett ikke kunne tinglyses uten at det var angitt hvilken eiendom det dreide seg om (tinglysingsforskr. § 4), og da er den vel ugyldig etter pantel. § 1-2(2). Det er bare avtaler om pant i en bestemt fast eiendom som gyldig kan stiftes etter pantel. kap 2.

Sensorveiledningen nevner her at det kan ha betydning «hva slags avtale som egentlig er inngått mellom Norvind og Ramm». Det vi vet om denne avtalen, er at den dreide seg om at det skulle plasseres åtte vindmøller på Ravnfjell. Enten dette oppfattes som en servitutt eller en festerett er dette en tinglyst særlig rett i fast eiendom, som kan pantsettes etter pantel. § 2-1(1). Da vil også festerens (eller servitutthaverens) byggverk (vindmøller) på eiendommen pantsettes sammen med dette, pantel. § 2-3.

Oppgaveteknisk burde man i regelen ikke reise slike spørsmål i en besvarelse. Partene har jo ikke anført dette og anførselene kunne ikke ført frem.

9.5.25

1185

Spørsmål:

Kollokvien min forsøker å løse følgende oppgave:

For noen måneder siden trengte Guri Vold penger og pantsette da sitt flygel til en pantelåner for kr 100 000. I denne forbindelse ble flygelet overlatt til pantelånerens varetekt. Nå trenger Guri mer penger og ønsker å pantsette flygelet ytterligere. Det er på det rene at flygelet er verdt kr 200 000. Pantelåneren ønsker imidlertid ikke å øke utlånet til Guri.

a) Kan Guri i et tilfelle som dette låne penger fra f.eks. Lars Holm, slik at også han får sikkerhet i flygelet?

b) Hvilke foranstaltninger må i så fall treffes for å sikre Holm rettsvern for sin panterett?

Det som forvirrer oss er at overleveringskravet ved håndpant (§ 3-2) kan vel ikke oppfylles for kreditor nr 2, når kreditor nr 1 allerede sitter med det?

Svar:

Pantelåneren kan sitte ned flygelet også som sikkerhet for Lars Holm på andre prioritet, jfr panteloven § 3-2. Poenget er ikke hvem som sitter med tingen, men at pantsetteren IKKE sitter med tingen. Se om ikke det stemmer med ordlyden i panteloven § 3-2.

9.5.25

1186

Spørsmål:

1. Jeg har et spørsmål angående omstøtelse av arbeidskraft. Hvis skyldner har arbeidet gratis for en venn, kan boet da kreve verdien av arbeidet omstøtt etter dekn. § 5-8? Spesielt dersom han f.eks. har latt vær å gjøre sin betalende jobb i to uker for å hjelpe denne vennen?

For selve arbeidet kan jo ikke omstøtes ettersom det ikke er et formuesgode kreditor kan ta beslag i, jf. dekn. § 2-2? Generelt blir dette kanskje et spørsmål om forholdet mellom omstøtelse og beslagsretten?

2. Jeg lurte også på hva forholdet mellom rettsvernsreglen for utleggspant i panteloven er i forhold til dekn. § 5-8 som sier at konkursboet ikke trenger å ta hensyn til utleggspant stiftet senere enn tre mnd før konkursåpning? Gjelder dette selv om man har rettsvern etter panteloven?

3. Til slutt lurte jeg på om en overdragelse av panterett anses som et enkelt gjeldsbrev? Eller er det slik at det er et enkelt krav, men at gjeldsbrevloven kan brukes analogisk i slike tilfeller og at man da får rettsvern ved notifikasjon? Hvordan får man rettsvern for overdragelse av en panterett? F.eks. hvis man overdrar en panterett i fast eiendom til en annen?

Svar:

1

Jeg tror du her tenker på den subjektive omstøtelsesregelen i dekningsl. § 5-9. Dekningsl. 5-8 om utlegg passer jo ikke i eksempelet, der det ikke er tatt utlegg. Også dekningsl. § 5-2 om omstøtelse av gaver kunne tenkes anvendt, men avgrensingen av gavebegrepet i denne bestemmelsen er ikke pensum og skal ikke kommenteres her.

Det skal nok mye til at unnlatt inntektsserverv ved arbeid regnes som utilbørlig etter § 5-9, og allerede av den grunn er bestemmelsen uanvendelig. Tvangsarbeid og gjeldsfengsel er jo avskaffet for lenge siden. Uansett er (unnlatt) inntektsserverv ved arbeid ikke en disposisjon, som § 5-9 regulerer, men en faktisk handling eller unnlatelse.

Det kunne nok tenkes at debitor gjør lønnsarbeid for en kravshaver og deretter frafaller vederlaget. Frafallelsen vil da være en disposisjon. Vil den da være en disposisjon som «begunstiger en fordringshaver på de øvriges bekostning eller unndrar skyldnerens eiendeler fra å tjene til dekning for fordringshaverne eller forøker skyldnerens gjeld til skade for dem»?

2

Panteloven sier forvirrende nok bare noe om måten man får rettsvern på, ikke når rettsvernet må være etablert i forhold til konkurs. Forholdet mellom pantel. kap. 5 og dekningsl. § 5-8 er slik sett nokså parallelt til forholdet mellom pantel. § 2-5 og tingl. § 23.

3

Når det gjelder rettsvern for overdragelse av panterett, er spørsmålet om selve overdragelsen står seg i overdragerens konkursbo etc. Spørsmålet berører altså ikke rettsvernet for panteretten, men bare rettsvernet for overdragelsen. Tenk det at Peder har lånt penger fra Lars og pantsatt noe til sikkerhet for (at han betaler tilbake) lånet. Vi tenker oss at denne pantsettelsen har rettsvern. Spørsmålet om rettsvern for overdragelse av panterett oppstår om Lars selger fordringen på Peder, inklusiv pantesikkerheten, til Kari. Hva skal til for at Kari kan ha rettsvern for ervervet sitt

-i forhold til LARS' konkursbo, eller

-i forhold til Marte, som også kjøper den pantesikrede fordringen fra Lars?

Det er oftest ikke egne rettsvernregler for overdragelse av panterett. Utgangspunktet er nok da at de samme rettsvernreglene gjelder for overdragelsen som for den overdratte panteretten. Hvis Peder i eksempelet ovenfor hadde pantsatt huset sitt til Lars, får pantsettelsen rettsvern ved tinglysning på Peders eiendom. Overdragelse av panteretten får da rettsvern på samme måte. Jeg tror ikke det er grunnlag for noen generell regel om at en regelmessig bruker gjeldsbrevloven kap. 3 analogisk i slike tilfeller, slik du spør om.

Tingl. § 22 nr. 1 og 2 synes å forutsette at overdragelser av panteretter i fast eiendom i utgangspunktet må tinglyses for å få rettsvern etter tingl. § 20, og støtter slik sett det

utgangspunktet som jeg hevder i forrige avsnitt. Men her har man gjort unntak fra utgangspunktet. Jeg holder meg her til tingl. § 22 nr. 1, da § 22 nr. 2 faller utenfor pensum allerede av den grunn at den forutsetter kunnskap om omsetningsgjeldsbrev.

Tingl. § 22 nr. 1 skiller mellom to typetilfeller:

-Tinglyste elektroniske pantebrev følger hovedregelen, og overdragelse av panteretten får rettsvern ved tinglysing

-Tinglyste pantebrev på papir følger ikke hovedregelen, og tinglysing er ikke nødvendig ved overdragelse av panteretten.

Grunnen til at man har dette unntaket, er at en skal slippe to rettsvernakter ved overdragelse av en pantesikret fordring, en rettsvernakt for fordringen og en rettsvernakt for panteretten. Antakelig må rettsvernakten ved overdragelse av en enkel pengefordring sikret ved et enkelt pantebrev på papir derfor være notifikasjon av debitor cessus/pantsetteren (Peder i eksempelet), siden rettsvernakten for overdragelsen av den enkle pengefordringen er notifikasjon (gjeldsbrevloven § 29). I sensorveiledningen til eksamensoppgaven [2017H](#) problematiseres imidlertid dette.

På tross av ordlyden i tingl. § 22, gjelder de samme reglene også forhold til § 23 (og ikke bare i forhold til § 20). Gjorde de ikke det, måtte man jo tinglyst uansett, og unntakene i § 22 ville blitt meningsløse.

11.5.25

1187

Spørsmål:

Jeg sliter litt med å forstå forskjellen på overdragelse av enkle pengefordringer og overdragelse av panterett.

I eksamensoppgaven til H17 så virker det som de vurderer overdragelsen etter gbl.29.

Er det forskjell mellom situasjoner hvor Peder overdrar sitt krav på Marte til Kari og situasjoner der Peder overdrar sin panterett hos Marte til Kari?

Når det kommer til rettsvern for slike overdragelser så skjønner jeg ikke helt når man skal bruke gbl. § 29 for enkle fordringer og utgangspunktet om at fordringer får rettsvern etter rettsvernsakten for det aktuelle formuesgode.

Svar:

Når Peder overdrar en pantesikret fordring på Marte til Kari, tenker man seg at det egentlig er to fordringer han overdrar. Den ene er pengefordringen på Marte, og det andre er pantefordringen

(panteretten) på Marte. Pengefordringen er et krav på at Marte skal betale penger, og pantefordringen er et krav på at pantet Marte har stilt må selges til dekning av pengekravet om Marte ikke betaler.

Rettsvernspørsmålene vurderes i prinsippet uavhengig for de to kravene, og man kan i prinsippet tenke seg at pengefordringen overdras uten pantefordringen og omvendt. Så ja, det er forskjell på at Peder overdrar sitt krav på Marte til Kari og at Peder overdrar sin panterett hos Marte til Kari.

Rettsvernproblematikken er skissert i spørsmål 1186(3) i [spørsmålssamlingen](#).

Vi tenker oss at Peder har et pengekrav på Marte som er dokumentert med et enkelt gjeldsbrev, og en panterett i Martes hus som er dokumentert med et enkelt pantedokument på papir. Rettsvern for overdragelsen til Kari av pengekravet følger gjeldsbrevl. § 29 på vanlig måte; rettsvernakten er notifikasjon av debitor cessus (Marte). Rettsvern for overdragelsen til Kari av pantefordringen følger i utgangspunktet tinglysingsloven, slik at rettsvernakten er tinglysing. Det dreier seg jo om overdragelse av en rett i fast eiendom, jfr. tingl. § 12. Men her er det gjort unntak fra tinglysingskravet i tingl. § 22 nr 1. Dette er gjort så man slipper å ha forskjellige rettsvernakter for pengefordringen og pantefordringen. Antakelig må da også rettsvernakten for overdragelse av pantefordringen være notifikasjon av debitor cessus. Rent praktisk vil notifikasjonen om overdragelsen av pantefordringen og pengefordringen gjøres under ett.

12.5.25

1188

Spørsmål:

Er det sånn at en utleggssøkende kreditor trer inn i debtors stilling, og feks kan påberope ugyldighet?

Svar:

Ja, det må være utgangspunktet, se f.eks. HR-2018-1265-A Deutsche Bank avsn. 58 fg. og avsnitt 68.

13.5.25

1189

Spørsmål:

Jeg vil bare være sikker på at jeg har forstått kreditorbeslag og systemet der riktig. Slik jeg har forstått det på forelesninger og videoene til Knut Sande, så kan man si at det er tre grunnlag for kreditorbeslag:

Grunnlag 1: Deknl. § 2-2

- Her er det avgjørende «tilhører»
- Det er reell eier som er avgjørende, jf. rettspraksis
- Brukes i hjemmelskonflikten (fordi kreditorekstinksjon ikke kan skje i hjemmelskonflikten)

Grunnlag 2: Kreditorekstinksjon

- Rettslig grunnlag: deknsl. § 2-2 supplert med presiserende regler
 - For eksempel fast eiendom = tingl. § 23
- Brukes i suksesjonskonflikten

Grunnlag 3: Omstøtelsesreglene

- Kun relevant hvis kreditor er konkursbo

Blir oversikten jeg har laget over riktig?

Svar:

Du har taket på dette. Slik ville jeg satt det opp:

1. Hovedregelen er at tvangskreditorer kan ta dekning i det skyldneren eier og bare det, jfr. dekningsl. § 2-2. Det spiller ingen rolle hvem som fremstår som eier (objektiv og subjektiv proforma); tvangskreditorene kan ikke bygge på skyldnerens legitimasjon og man kan ikke unndra midler fra kreditorbeslag ved å la andre fremstå som eiere.
2. For å unngå uriktige påstander om at eiendeler er overdratt fra skyldneren før kreditorbeslaget, har en i tillegg strenge regler om kreditorekstinksjon. Siden reglene gjelder overdragelser fra skyldneren, gjelder de ikke i HB-konflikter (for da har jo skyldneren aldri vært eier). Disse reglene kan undertiden føre til at tvangskreditorene beslaglegge formuesgjenstander skyldneren A bevislig ikke lenger er eier av. En erverver S kan nemlig bare unngå kreditorekstinksjon ved å sikre bevis/rettsvern/notoritet for at formuesgjenstanden er ervervet før kreditorbeslaget, og dette beviset kan bare sikres på en bestemt måte; ved en angitt rettsvernakt, f.eks. tinglysing (tingl. § 23).
3. For å hindre kreditorskadelige disposisjoner har en i tillegg regler om omstøtelse (ugyldighet) i dekningsl. kap. 5. Slike regler har vi ikke for utlegg, men f.eks. ved konkursbeslag (deknsl. § 5-1).

21.5.25

1190

Spørsmål:

Jeg husker å ha lest at utleggpant går fremfor annen panterett når det kommer til prioritet og at dette hjemles i ulovfestet rett. Er dette feil?

Jeg har notert dette;

"Etter hovedregelen, som er ulovfestet, legger utleggstaker beslag på den til enhver tid beste prioritet, jf. juridisk teori. Det vil si at utleggstaker legger beslag på beste prioritet (som var A), og siden As krav var på 400k og utlegget er på 300k, vil det bare være 100k igjen på 1. plass i prioritetsrekka. As resterende krav vil ende bakerst (hvis det er igjen noe), hvis ikke så taper A disse pengene. «

Kan det stemme at dette går verst utover 1. prioritets pant?

Grunnen til at jeg stusset over dette er fordi jeg gjorde [Knut Sande sine oppgaver](#) som ga et annet svar på oppgaven.

Svar:

Quizen er riktig. Regelen er at utleggstakeren får beste LEDIGE prioritet. Dette følger av prioritetsreglene i tingl. 20; først tinglyst, best rett. En kunne også si at det følger av dekningsl. § 2-2; tvangskreditor får ikke større rett enn debitor.

Tilleggsspørsmål:

Hvordan ville du forklart det i forhold til oppgave 40 fra Haaskjold sin oppgavesamling? Legger ved oppgave og fasit. Her ser det jo tilsynelatende ut som han setter utleggspantet øverst på bekostning av de andre panterettene, og særlig på bekostning av «Panterett A» som taper 200.000kr.

Og hva utgjør «ledig» prioritet? Er den ledig så lenge noe annet ikke er avtalt? For etter rettsvernsreglene vil det jo ellers alltid være en panterett som går foran den andre hvis de har rettsvern (forutsatt at det er snakk om flere panterettigheter).

Oppgave 40

En eiendom er verdt kroner 1 million. På denne hviler en utinglyst pantobligasjon (det vil si avtalepant) på kroner 400 000 tilhørende rettighets-haver A. Deretter følger B med en tinglyst pantobligasjon på kroner 500 000. B kjenner til As panterett. Til slutt tas utlegg i eiendommen for C for kroner 300 000. Hvordan blir fordelingen av eiendommens verdi ved en eventuell realisasjon?

Til oppgave 40

Etter hovedregelen, som er ulovfestet, legger utleggstaker beslag på den til enhver tid beste prioritet. Se nærmere *Sandvik/Krüger/Giertsen* 1982 s. 209–213 og *Falkanger & Falkanger: Tingsrett* s. 686 (eksempel i petit) og s. 777–779. Se også *Berg* 2001 s. 34–37.

Konklusjonen er etter min mening:

Utleggspanterett C:	Kroner	300 000,-
Panterett A:	Kroner	100 000,-
Panterett B:	Kroner	500 000,-
Panterett A:	Kroner	100 000,-
Sum:	Kroner	1 000 000,-
Tap for A:	Kroner	200 000,-

Svar:

Dette er en litt annen problemstilling enn den du først spurte om, for panterett A er ikke tinglyst. Panterett A må da uansett vike for utleggspantet. Spørsmålet er om utleggspantet skal gå foran B eller ikke. B kjenner jo til A, og må respektere denne panteretten (tingl. 21 første ledd). Her kan en tenke på to måter:

Det ene synspunktet er at B uansett må stå etter A, og at det ikke kan spille noen rolle for hen om det er utleggspanthaver A eller utleggspanthaver C som kommer foran. Det er dette synspunktet Haaskjold legger til grunn i oppgavesamlingen.

Det andre synspunktet er at det ikke er noen ledig prioritet før etter panthaver B. Da legger man vekt på at C har dårligere prioritet enn B. Denne tenkemåten er vanlig i en liknende sammenheng: Hvis A hadde tinglyst, men panteretteten hens ikke var utnyttet opp til maksimumsbeløpet slik at det ble en ledig prioritet før B, vil de fleste mene at den ledige prioriteten ikke kan beslaglegges av en etterfølgende utleggstaker C.

Antakelig må de samme synspunktene gjelde ved konkursbeslag som ved utlegg.

Spørsmål:

Jeg prøver å få ordentlig tak på eiendomsrett, panterett og utlegg i motorvogn. Jeg tror ikke jeg forstår hva en godtroende omsetningsverver burde gjøre, for å være i god tro. Det er vanskelig for meg å få ordentlig oversikt over pantel. § 3-8 og øvrige bestemmelser, slik at det gir mening. Må man ved bruktbilkjøp sjekke motorvognregisteret for å se om det påhviler heftelser? Hva hvis det er et selskap står registrert som eier -- er det da synlig at bilen er påheftet pant?

Jeg har forstått det slik at det for pant og utlegg ikke gjelder en regel om god tro, ettersom man ønsker at bil skal være et hensiktsmessig kredittobjekt. Men jeg forstår ikke helt lovegeuleringen og hjemlene. Tar gjerne imot lese-tips og evt en liten avklaring, dersom du ser at jeg har misforstått noe.

Svar:

Det som er forvirrende, tror jeg er at det er forskjellige regler for eiendomsrett og panterett når det gjelder godtroererv av biler. I en SB-konflikt kan altså en kjøper B i god tro vinne rett over de fleste S'er (f.eks. en konkurrerende kjøper), men må finne seg i at det fortsatt hefter et salgspant på bilen.

Først de generelle reglene om eiendomsrett. Her gjelder godtroloven fullt ut. Hvis du (B) kjøper en bil som selgeren A tidligere har solgt til S, kan du ekstingvere Ss rett om du får bilen overlevert i god tro. Her er det besittelsen til selgeren som er legitimasjonsgrunnlaget. Det kan nok være at du ved å undersøke i Løsøreregisteret eller i [veimyndighetenes kjøretøyregister](#) kan få mistanke om at selgeren A ikke har rett til å selge bilen og derved bringes ut av din aktsomme gode tro. Men de nevnte registrene er ikke rettighetsregistre og er ikke avgjørende for din gode tro, og du har ingen plikt til å undersøke i disse registrene.

Så reglene om panterett. Det vanlige er at man også ekstingverer panteretter når man ekstingverer etter godtroloven, se godtrol. § 1 nr. 3. Dette gjelder selv om panterettene har rettsvern etter panteloven, se pantel. § 1-1(4); rettsvernet etter panteloven gjelder bare i forhold til Ber som er tvangskreditorer. Men det er gjort unntak fra dette for panteretter i motorvogn som en (vanligvis) kan finne tilbake til ved å søke på registreringsnummeret, se pantel. §§ 3-8(2), 3-17(3) og 5-5. Her gjelder ikke godtroloven, og du (B) ekstingverer ikke uansett god tro. Tankegangen er at du (B) kan beskytte deg ved å sjekke i Løsøreregisteret om det er registrert ikke-ekstingverbare panteretter. Alle andre panteretter i motorvogner, f.eks. flåtepant etter pantel. § 3-8(2) (i motsetning til enkeltvis pant), kan ekstingveres etter godtroloven på vanlig måte.

Dette betyr at du som kjøper i utgangspunktet kan stole på selgerens legitimasjon som besitter. Er det ingen spesiell grunn til at du bør undersøke mer, ekstingverer du konkurrerende rettigheter. Men for panteretter etter pantel. §§ 3-8(2) (enkeltpant), 3-17(3) og 5-5 gjelder ikke dette; disse er ikke ekstingverbare. Her kan du imidlertid sikre deg ved å sjekke i Løsøreregisteret («Løsøreregisterets motorvognregister», pantel. § 1-1) om det finnes noen slike panterettigheter. Hvis Løsøreregisteret av en eller annen grunn ikke oppgir at det finnes noen slike panterettigheter selv om det gjør det, ekstingverer du dem likevel ikke; god tro er irrelevant her.

Hvis et selskap eier motorvognen, må pantet registreres på vanlig måte og fremgår av Løsøreregisteret. Selskapet er imidlertid ikke registrert som eier, siden Løsøreregisteret ikke registrerer eierskap til motorvogner (tingl. § 34).

Tilleggsspørsmål:

Angående det du skriver om at god tro er irrelevant for enkeltvise pantsettelse: hvis du hefter enkeltvise pantsettelse på motorvogn - har du da vern mot en senere godtroerverver, uten å ha foretatt registrering i Løsøreregisteret i det hele tatt?

Hva skjer i tiden mellom kjøp av bruktbil og registrering av kjøpet i Løsøreregisteret - kan tidligere eier påhefte motorvognen nye pantsettelse, som da ikke kan ekstingveres jf. pantel. § 3-8 (2)?

Svar:

1) Jeg er ikke helt sikker på problemstillingen din her. En enkeltvis pantsettelse som ikke er registrert i Løsøreregisteret er ikke mye verd; den har jo ikke rettsvern og gir derfor ikke noen særrett til dekning overfor pantsetterens tvangskreditorer. I hvilke tilfeller tenker du deg da at det er viktig om denne ikke-retten kan ekstingveres av godtroende erverver? Men det følger av ordlyden i pantel. § 3-8(2) at så lenge panteretten ikke er registrert, gjelder godtroloven fullt ut på vanlig måte.

2) Eierforhold til biler kan ikke registreres i Løsøreregisteret (tingl. § 34). Men panterett i biler kan registreres. En kan da tenke seg en likende situasjon som den du beskriver: Du (B) kjøper og får overlevert en bil på mandag, og får beskjed i Løsøreregisteret at det ikke er registrert salgspant på den, men at registeret bare er oppdatert pr. onsdagen før. Sett nå at selgeren A har solgt bilen til S torsdagen før ditt kjøp og meldt et salgspant til Løsøreregisteret samme dag. Dette salgspantet får registerprioritet fra torsdagen det kom inn, tingl §§ 7 jfr § 34. Da vil det hefte et salgspant på bilen som du ikke får vite om, og som du ikke kan ekstingvere på tross av at du er i god tro. Du kan jo bare ekstingvere S' eiendomsrett. Er det mulig å unngå denne risikoen?

Tilleggsspørsmål:

1) Dette spørsmålet dukket opp for meg i forbindelse med det du skrev i første svar, iht pl. § 3-8, 3-17 og 5-5, her:

'Hvis Løsøreregisteret av en eller annen grunn ikke oppgir at det finnes noen slike panterettigheter selv om det gjør det, ekstingverer du dem likevel ikke; god tro er irrelevant her.'

Mitt spørsmål blir da hva du mener med at god tro er irrelevant, der det ikke er oppgitt i Løsøreregisteret at det finnes en panterett?

2) Dette er kanskje det som omtales som bruktbil-svindel? Jeg kan ikke se at godtroerverver har noen mulighet til å unngå risikoen, annet enn å avvente betaling til man er sikker på at man er registrert som første-prioritet? Man kan i hvert fall ikke være sikker på at tidligere eier, ikke vil behefte bilen med pant i mellomtiden. Jeg forstår ikke hvordan noen tør å kjøpe bruktbil..?

I forlengelse av spørsmål 2 dukket det opp et nytt spørsmål på kollokvien min (jeg kaller det spørsmål nummer 3):

3) Dersom jeg (B), kjøper en bruktbil og får eiendomsrett - så har jeg forstått det slik at selger skal sende inn salgsmelding, slik at jeg kan registrere meg som ny eier av bilen i Løsøregisteret og opprette ansvarlige forsikringer osv. Men hva hvis tidligere eier nekter å overføre/sendes salgsmelding -- kan dette tidsrommet benyttes til å hefte panteretter på bilen? La oss si tidligere eier får 500 000 kr av meg, jeg tar bilen og drar, kan tidligere eier i etterkant fortsetter ta opp lån/pantsette bilen, som jeg må hefte for som ny eier?

På det tidspunktet dette avdekkes at bilen er beheftet med pant; bør jeg da unngå å bli registrert som nye eier? Eller har ikke registreringen noe å si, så lenge jeg har fått eiendomsretten? Hva er det som avgjør om bilens heftelser blir mitt gjeldsansvar? Er det kjøpsavtalen mellom tidligere eier og meg - som gjør at jeg blir eier, og derved hefter for all gjeld som er satt på bilen i tiden mellom kjøpet og registreringen? Det hjelper kanskje ikke å nekte å la seg registrere etter å ha oppdaget all pantet/lånet bilen er blitt beheftet med, men har kjøper noen som helst måte å verne seg mot slike lumske selgere på?

Svar:

- 1) Det er et eksempel på dette i svar 2) i min forrige e-post.
- 2) Kjøperen B kan jo ikke registrere sitt kjøp (tingl. § 34; det er ingen hjemmel for å registrere kjøp og eierskap) og har ingen panterett å registrere, så å «avvente betaling til man er sikker på at man er registrert som første-prioritet» er ingen mulig taktikk. Når kan selgeren A senest påhefte bilen salgspant?
- 3) Salgsmeldingen gjelder hvem som er registrert som eier i vegmyndighetenes kjøretøyregister, og har ingen betydning for muligheten til å registrere salgspant i motorvognen. Løsøregisteret sjekker faktisk ikke at den som sender inn melding om f.eks. salgspant er registrert som eier og krever heller ikke annen dokumentasjon for eierskap. Man kan altså faktisk registrere f.eks. en salgspanterett på en vilt fremmed bil. Men er pantsetteren eller utleggsdebitor ikke eier, kan det reises innsigelser mot pantet på det grunnlaget, uansett registreringen. Registreringen får da ingen betydning.

Disse reglene er blitt unødvendig kompliserte.

25.5.25

Spørsmål:

Hvorfor er det kun i SB-konflikter man må ha rettsvern mot kreditor?

Svar:

Det enkle svaret er at det bare er i SB-konflikter vi har rettsvernregler. Men da vil man jo måtte begrunne hvorfor man bare har rettsvernregler i SB-konflikter. I tillegg er det ikke alltid klart fra ordlyden i rettsvernreglene at de bare gjelder i SB-konflikter (se f.eks. tingl. § 23) på tross av at man alltid tolker dem slik, og da trengs det en forklaring på hvorfor man tolker dem slik.

Utgangspunktet både i SB- og HB-konflikter er at tvangskreditoren bare skal kunne beslaglegge det debitor eier (dekningsl. § 2-2). De kan ikke beslaglegge det debitor bare tilsynelatende eier (Rt-1935-981 Bygland) og kan beslaglegge det debitor eier, men som andre tilsynelatende eier. Poenget er andre enn debitor ikke skal dekke debtors gjeld.

Regler om rettsvern/ kreditorekstinksjon i SB-konflikter er unntak fra dette. Når en har gjort unntak, skyldes det ikke at SB-konflikter er prinsipielt forskjellige fra HB-konflikter. Tvert imot, SB-konflikter er et spesialtilfelle av HB-konflikter; i begge tilfeller er det et spørsmål om tvangskreditorene kan beslaglegge noe debitor ikke eier. Forskjellen mellom HB-konflikter og SB-konflikter er at i SB-konflikter har debitor en gang eid formuesgodet tvangskreditorene vil beslaglegge, men det er ikke denne forskjellen som gjør at en har regler om rettsvern/kreditorekstinksjon i SB-konflikter, men ikke i HB-konflikter.

Som begrunnelse for reglene om rettsvern/kreditorekstinksjon i SB-konflikter peker en gjerne på behovet for bevissikring («notoritet»). En tenker seg da gjerne at debitor i SB-konflikter overfører midler tidsnært til kreditorbeslaget, og det kan indikere at disposisjonene er gjort for å holde midler unna kreditorbeslaget og at det derfor bør kreves særlige bevis for at overføringen har skjedd før kreditorbeslaget. Ved HB-konflikter har det gjerne ikke skjedd noen rettslige disposisjoner tidsnært til kreditorbeslaget, tenker en seg. Her kan en jo ha en lang historie om vedvarende eierforhold å bygge på. Men dette er jo ikke alltid slik. Kanskje en ville truffet bedre ved å la reglene om rettsvern/kreditorekstinksjon gjelde disposisjoner tidsnært til kreditorbeslaget uten å sonde mellom om det gjeldt en HB- eller SB-konflikt.

Illustrerende her er eiendomsforbehold. Her kan en selger H ta forbehold om å få en særrett til dekning i salgsgjenstanden ved å beholde eiendomsretten til den selv om den overleveres like før et kreditorbeslag hos kjøperen A. Dette er i utgangspunktet en HB-konflikt mellom selgeren H og As tvangskreditor B. Her har man likevel følt at man trengte regler om rettsvern/kreditorekstinksjon (pantel. § 3-17). For å få dette til å passe inn i systemet der en bare har regler om rettsvern/kreditorekstinksjon i SB-konflikter, har man omdefinert eiendomsforbeholdet til å være en panterett A gir til H (panteloven § 3-21), slik at det blir en SB-konflikt. Men det man vil unngå, er at selgere som har levert på kreditt like før kreditorbeslaget i ettertid uberettiget påstår at de hadde tatt eiendomsforbehold.

Det kan for øvrig være at vi kunne vært litt mindre opptatt av kreditorekstinksjon. De fleste land klarer seg med langt mindre strenge regler enn i Norge, og elektroniske spor av bl.a. betaling gjør

det nå mye lettere enn før å vise hva som har skjedd og når det har skjedd uten særskilte bevisregler.

26.5.25

1193

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål angående pantel. § 2-2. På kurs fikk vi beskjed om at pantsettelse av fast eiendom, alltid omfatter «grunnen» eiendommen står på. Husker ikke helt begrunnelsen til hvorfor det var slik, men kan gå med på at det er det som gir mest mening. Jeg lurte egentlig bare på hvor man kan utlede en slik regel fra, da ordlyden i bestemmelsen synes å trekke i motsatt retning, i hvert fall for meg. Bestemmelsen sier at «når ikke annet er avtalt, omfatter pantsettelse av fast eiendom [...] grunnen». Dette gir meg inntrykk av at man kan avtale seg bort fra utgangspunktet. Igjen, det virker logisk nok at grunnen er omfattet uansett, men lurte på hva man kan forankre det i, for min egen forståelse mer enn noe annet.

Svar:

Utgangspunktet om at et gnr/bnr primært er tomten fremgår av tingl. § 15, der bygningene fremstår som et tilbehør. Panteloven § 2-2 reflekterer dette utgangspunktet ved å stadfeste at pantsettelse av fast eiendom i utgangspunktet omfatter grunnen (og presiserer når pantsettelsen omfatter bygningene). Formuleringen i pantel. reflekterer at man av og til IKKE ønsker å pantsette grunnen, men f.eks. bare en bygning bygd på fremmed grunn. Også i disse tilfellene bruker en kap. 2 i panteloven og tinglyser på eiendommens gnr/bnr.

25.5.25

1194

Spørsmål:

Jeg sliter litt med å forstå hvordan bortfall/sletting av pant skjer, eksempelvis ved innfrielse av det underliggende kravet. Skjer dette automatisk? Og hva om panthaver nekter å medvirke, selv om det underliggende kravet er innfridd?

Og hvordan relaterer dette seg til opplåning? Det skrives bl.a. i Panterett av Skoghøy på s. 221, at spørsmålet om opplåning av pantedokument også oppstår "hvor pantedokumentet ikke tidligere har vært gjort effektiv ved at det har vært etablert krav som har vært sikret under pantedokumentet". Betyr dette at man kan ha en panterett uten et underliggende krav, herunder at et krav som senere oppstår kan få prioritet etter pantedokumentets rettsvern?

I forlengelsen av dette er jeg heller ikke helt sikker på forholdet mellom en panterett og underliggende krav. Kan man aldri avtale en panterett uten at det foreligger et underliggende krav?

Svar:

Den viktigste grunnen til at en ønsker en panterett slettet selv om det ikke er noe sikret krav, er nok at en ønsker en annen panthaver (refinansiering; nytt lån), og denne vil være sikker på at det ikke er noen panteretter med bedre prioritet.

Sletting av panterett fra grunnboken skjer etter reglene i tingl. §§ 28 fg. Det er vel gjerne § 32 første ledd som kan brukes her. Dersom pantedokumentet ikke sier noe om hvilket krav den skal sikre, kan det imidlertid være vanskelig å føre bevis for at panteretten har falt bort. En må evt. få fastslått dette i dom mot panthaveren oppgitt i [pantedokumentet](#) eller den panteretten er overdratt til. Overdragelser kan være vanskelige å holde rede på siden de ikke alltid skal tinglyses, tingl. § 22, men så lenge det er et krav som overdras samtidig, vil pantsetteren gjerne få melding som debitor cessus.

Panteretter kan etableres og vedvare selv om det ikke er noe underliggende krav de skal sikre, eller de bare skal sikre et mulig fremtidig krav (sikringsobligasjon, skadesløsbrev). Dette følger f.eks. av Rt-2012-335 Sandum avsn. 72. Dersom det er tvist om det er noe krav eller kravets størrelse, avgjøres dette normalt i forbindelse med tvangssalg, tvangsfullbyrdsesl. § 11-2. I denne avgjørelsen har pantsetter alle innsigelser i behold, tvangsfullbyrdsesl. § 4-2.

Opplåningsreglene gjelder uansett om det er utbetalt noe som er sikret ved panteretten (gjenopplåning) eller det aldri er utbetalt noe. I begge tilfeller må en være lojal mot en etterstående panthaver (Rt-1994-775 Yousuf). En kan vel ikke være fritatt fra å være lojal i noen tilfeller, men ikke i andre.

28.5.25

1195

Spørsmål:

Er det mulig med ulovfestet kreditorekstinksjon? Og hva blir i så fall vilkårene for dette? Ved ulovfestet godtroekstinksjon er vilkårene god tro, sikringsakt, legitimasjon og sterke grunner, men det vil jo ikke kunne gjøre seg gjeldende i kreditor-tilfellene vel?

Svar:

Et kjent og veletablert tilfelle av ulovfestet kreditorekstinksjon er overleveringskravet ved løsørekjøp (HR-2021-2248-A Aurstad). Det er imidlertid ikke lett å etablere nye regler av dette slaget, for en kan jo ikke godt forvente at folk følger rettsvernregler som ikke er godt kjent. Mens problemstillingen ved ulovfestet godtroerverv er om erververen skal BEVARE retten sin SELV OM

hen ikke har tinglyst, er jo problemstillingen ved ulovfestet kreditorekstinksjon om hen skal MISTE retten sin FORDI hen ikke har tinglyst.

Hensynene bak reglene om kreditorekstinksjon er uansett helt andre enn ved godtroerverv, og det må selvsagt reflekteres i vilkårene for ulovfestet ekstinksjon også. God tro og legitimasjon er irrelevant ved kreditorekstinksjon; her er det notoritetshensyn som gjelder.

30.5.25

1196

Spørsmål:

Ved alminnelig kreditorbeslag av "eiendomsrett" tas det utgangspunkt i dekningsloven § 2-2, altså hvorvidt formuesgodet "tilhører" skyldneren. Hvis det ikke lenger tilhører skyldneren, er det likevel åpnet for kreditorekstinksjon i flere tilfeller, og herunder kommer reglene om rettsvern inn. Slik jeg forstår det.

Men hva blir egentlig utgangspunktet for en konflikt mellom panthaver S og konkursbo B (for så vidt også utleggstaker B)? All den tid formuesgodet ikke tilhører B, synes dekn. § 2-2 å passe dårlig. Blir det da riktig å heller starte i legaldefinisjonen av panterett i pantel. § 1-1, evt. supplere med dekn. § 8-14, som forutsetningsvis gir uttrykk for at konkursbo må respektere en panterett med rettsvern?

Det springende punkt for vurderingen vil naturligvis være om S har rettsvern for sin separatistrett også her, men jeg er usikker på den korrekte "innfallsvinkelen".

Svar:

Jeg ville tatt utgangspunkt i dekn. § 2-2, og konstatert at A ikke (lenger) eier formuesgodet og at konkursboet hens B da ikke kan beslaglegge det etter denne bestemmelsen. Så ville jeg pekt på at ekstingsloven § 2-2 uttrykkelig åpner for at B kan beslaglegge mer enn det debitor eier når «annet er fastsatt ved lov eller annen gyldig bestemmelse», og at reglene om kreditorekstinksjon er et slikt tilfelle. Jeg synes dette passer bedre enn å ta utgangspunkt i pantel. § 1-1 og dekn. § 8-14.

30.5.25

1197

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål vedrørende hus på fremmed grunn og ulovfestet ekstinksjon.

Jeg har forstått det sånn at det i utgangspunktet er enighet i teorien om at en godtroende erverver kan ekstingvere rette eiers eiendomsrett til huset - enten på bakgrunn av en analogisk anvendelse av tingl. § 27 eller ulovfestet ekstinksjon. Mitt spørsmål knytter seg i utgangspunktet til det sistnevnte, men du kan gjerne gi noen retningslinjer for analogisk anvendelse av § 27 også (da i relasjon til problemstillingen om hus på fremmed grunn).

I Haaskjold sin bok *Tredjepartsvern* på s. 190, skriver han følgende:

"For hus på fremmed grunn oppstilles det en ulovfestet ekstinksjonsregel som gir rettslig grunnlag for ekstinksjon dersom forholdene tilsier det. Når innholdet i en slik regel skal forklares, er det nærliggende å sammenligne med de beslektede reglene om ekstinksjon på ulovfestet grunnlag. De alminnelige grunnvilkårene for ekstinksjon må selvsagt være oppfylt, slik at det kreves legitimasjon, god tro og sikringsakt. Derimot kreves det **ikke** "sterke grunner", som er terskelen for ulovfestet ekstinksjon når avhenderens legitimasjon bygger på annet grunnlag enn grunnboken. Begrunnelsen er at avhenderens legitimasjon i tilfellene med hus på fremmed grunn følger direkte av grunnboken, og det er da ikke grunn til at terskelen for ekstinksjon skal legges like høyt som i de ulovfestede tilfellene."

Det er mulig jeg har forvirret meg selv, men jeg har forstått det slik at man bruker de tre vilkårene + "sterke grunner", også i tilfeller av ekstinksjon av hus på fremmed grunn. Er det noe jeg misser her?

Svar:

Hvis datteren min bygger hus i hagen min, er det hun og ikke jeg som eier huset. Huset hennes blir på fremmed (min) grunn. Selv om det ikke skulle være tinglyst noe om dette, vil ikke en godtroende kjøper av eiendommen min ekstingvere min datters eiendomsrett til huset. Dette er i strid med ordlyden i tingl. § 15, men følger av [Ot.prp.nr. 9 \(1935\) s. 30 fg.](#)

Grunnen til at man ikke ville ha en ekstinksjonsregel her, er at man visste at det fantes mange slike hus på fremmed grunn uten at det fremgikk av grunnboken. I forarbeidene åpner man imidlertid for ulovfestet ekstinksjon i slike tilfeller for å beskytte godtroende erverver. Det er enighet at man ikke trenger andre sterke grunner i tillegg til dette.

Tingl. § 15 er (på tross av ordlyden) ingen legitimasjonsregel i den betydningen man bruker det i ekstinksjonssammenheng; her er jeg uenig med Haaskjold. Etter forarbeidene gir jo nettopp grunnboken ikke et slikt legitimasjonsgrunnlag en trenger for ekstinksjon. Skal en ekstingvere, må en da bygge på annen legitimasjon enn grunnboken, som ellers ved ulovfestet ekstinksjon. Tingl § 27 – direkte eller analogisk – gjelder ekstinksjon på grunnlag av grunnboken, og kan derfor ikke anvendes her.

Jeg vet ikke hvilken sikringsakt Haaskjold tenker på i denne sammenhengen. Heller ikke i Rt-1992-352 Sigdal var den noen relevant sikringsakt – her skjedde det en tinglysing, men på gal eiendom. Men man vil vel ikke bruke ulovfestet ekstinksjon for å redde en som ikke en gang har forsøkt å sikre seg ved tinglysing. Dette gjelder både ved hus på fremmed grunn og ellers.

Tilleggsspørsmål:

Eksempelet er vel søkt da det vil være matrikuleringsplikt ved bygging av hus på annen manns eiendom. Med andre ord er det krav om fradeling og etablering av ny grunneiendom (gårds- og bruksnummer), alternativt festegrunn (gårds- og bruksnummer, samt festenummer).

Svar:

Uansett om problemstillingen hus på fremmed grunn er praktisk, gir den god trening for jurister og er eksamensaktuell.

Matrikkelen er det offentlige eiendomsregisteret, og det er den som definerer eiendommene i grunnboken. Matrikulering reguleres i matrikkelloven nr. 101/2005 og bl.a. tingl. § 12 a. Jeg tror det er plikten til matrikulering/ oppmåling i matrikkell. § 5 første ledd e) du har i tankene her.

Uansett hvilke plikter en nå har til matrikulering kan en ikke regne med at pliktene alltid blir fulgt opp og har blitt fulgt opp tidligere. Vil man ha lån, må imidlertid tinglysingen/matrikuleringen være i orden. Det er nok en viktig grunn til at det nå trolig er færre hus på fremmed grunn (som ikke fremgår av grunnboken) enn det tinglysingslovens forarbeider regnet med.

1.6.25

1198

Spørsmål:

Jeg får ikke helt tak i selgerens hevingsrett i konkurssituasjonen, etter at konkurs er åpnet. Jeg forstår at selger kan heve avtalen etter dekl § 7-7 dersom tingen enda ikke er levert, og boet ikke ønsker å tre inn etter § 7-3. Det er imidlertid litt uklart for meg om § 7-7 også gir adgang til å heve *etter* levering (etter konkursåpning), når det ikke er tatt hevingsforbehold. Er det riktig forstått at det aldri finnes hevingsadgang *etter* levering, med mindre det er tatt gyldig forbehold? Selger vil jo ha krav på tilbakelevering etter § 7-9, så en utvidet hevingsadgang vil vel neppe være så praktisk uansett?

Et annet spørsmål som oppstod var heving ved spesielle tilvirkningskjøp, ved konkurs. La oss si at skyldner har bestilt et portrettmaleri, som koster en del. Maleriet er ferdig malt og er blitt levert, men skyldner har ikke betalt. Skyldner går så konkurs. Stemmer det da at selger kun får dividende? Og; i det tilfellet maleriet først blir levert etter konkursåpning, og ikke er betalt for, så vil vel neppe konkursboet ha noe interesse i å tre inn i avtalen jf § 7-3, og tilbakeleveringsplikten etter § 7-9 hjelper nok ikke selger så mye ettersom maleriet neppe har så mye økonomisk verdi (vanskelig å selge videre). Er da erstatningskrav som dividendefordring etter § 7-8 alt selger kan håpe på å få?

Svar:

Spørsmålene dine gjelder HB-konflikter, der B er As konkursbo. Ofte kaller man dette spørsmål om «ting på vei inn i boet», og et typisk eksempel er der H er en løsreselger som har solgt til A.

Siden vi ikke har regler om kreditorekstinksjon i HB-konflikter, er det ikke tale om ekstinksjon her. Slike regler har vi bare is SB-konflikter («ting på vei ut av boet»), se f.eks. HR-2021-2248-A Aurstad. Forvirrende nok er overlevering viktig i begge regelsett.

I HB-konflikter bruker vi overlevering til å fastslå når eiendomsretten går over fra H til A. Etter overlevering eier A tingen, og boet hens B kan beslaglegge dem. Før overlevering eier H tingen, og H kan fremdeles utøve f.eks. stansingsrett (dekningsl. § 7-2).

Hvis tingen overleveres etter konkursåpning hos A, regner vi den ikke som overlevert til A, men til konkursboet hans. Etter en uttrykkelig regel i deknsl. § 7-9 kan da H reve tingen tilbake dersom boet ikke trer inn. Det er nok lurt å ikke fokusere på dette unntaket.

I tråd med dette har overlevering også betydning for hevingsrett. Hevingsrett betyr her at A kan kreve tingen tilbake og slipper å få kravene sine redusert til dividendekrav i As konkurs. **Etter overlevering kan H således ikke heve** med mindre det er tatt forbehold (dekningsl. § 7-7(2) og kjøpsloven § 54(4)). Før overlevering kan H velge å fastholde kjøpet, men kan også heve (dekningsl. § 7-7(1)); så lenge boet ikke kan beslaglegge tingen spiller dette vanligvis ikke så stor rolle. Dersom boet ønsker å tre inn, kan H imidlertid ikke hindre dette ved å heve på grunn av insolvensen hos A (dekningsl. § 7-3). I det siste tilfellet har H typisk ikke levert, så heving dreier seg om å slippe å oppfylle avtalen mer enn å få tingen tilbakelevert.

Det følger av dette at portrettmaleren H bare får dividende av kjøpesummen om maleriet er levert og kjøperen A deretter går konkurs. Leveres maleriet etter at A har gått konkurs, har hen imidlertid krav på å få maleriet tilbake (heve) dersom boet ikke trer inn. At det tilbakeleverte maleriet ikke har så stor verdi, er vel ikke et konkursrettslig problem. Moralen er at en bør ta forskuddsbetaling når man maler portretter. Det stemmer imidlertid at H kan kreve dividende av tapet sitt etter dekningsl. § 7-8.

30.5.25

1199

Spørsmål:

1) Motorvogn, salgspant

Oppgave 4 Folkevognen (ekstraoppgaver til kurs i dynamisk)

Her lurer jeg (og noen fler) på om det er slik at Hilde-Siri sitt avtalepant i bilen (vi forutsetter at det er gyldig inngått avtalepant, etter pl. § 3-17 (2)), må tinglyses samtidig med at pantavtalen inngås? Vi lurer også på hvordan en selger kan sikre seg at kjøper tinglyser salgspantet, ettersom det jo skal stå på eiers Løsøreblad for å nyte vern etter pl. § 3-17 (3). Det vi har tenkt er at det kanskje da er slik i virkeligheten at man inngår salgspantavtale og innfører det på skjema som skal innsendes til Løsøreregisteret slik at selger sikrer seg rettsvern for salgspantet. Kan det stemme?

2) Proforma - utlegg versus konkursbo

Neste spørsmål går ut på om den objektive proformaregelen Høyesterett oppstiller i Deutsche Bank, også gjelder på samme måte i konkursbotilfeller.

Høyesterett kommer til at utleggstakere også kan påberope seg proforma som ugyldighetsgrunn (fordi det ellers ville avhenge av debitor om ugyldigheten ble påberopt, som jo ønsker å evt få godet unna beslag). Men er det da er helt selvsagt at det er den objektive proformaregelen som gjelder for konkursbeslag også (regner med det er samme regel, ettersom det er dekl. § 2-2 HR tar utgpt i).

Jeg lurer også på i hvilken grad jeg som rettsanvender skal tenke på at det for konkursbo, eksisterer omstøtelsesregler. Jeg leste det Salvesen skrev om hvordan en objektivisering av proformaregelen, kan stå i fare for å likne en ulovfestet omstøtelsesregel. Derfor gir det kanskje mer mening at HR i den konkrete saken ønsket å oppstille en streng regel for utlegg, ettersom det ikke finnes omstøtelsesregler der?

Svar:

Det er ikke noe krav om at tinglysing etter § 3-17(3) må skje samtidig med at salgspantavtalen inngås. Men siden tingl. § 34 viser til tingl. § 23, må den tinglyses senest dagen før konkursåpning hos pantsetteren/kjøperen. Det kan også være et spørsmål om salgspantavtalen må tinglyses før overlevering av salgspantobjektet (folkevognen). Dette er uløst. Kan dere finne et argument for og ett mot?

Selgeren kan sjekke i Løsøreregisteret om salgspantavtalen er tinglyst, og kan også selv sende den inn så lenge kjøperen har undertegnet.

Objektiv proforma er en generell ugyldighetsregel, om gjelder også utenom insolvensretten. Da er det ingen grunn til at den ikke skulle brukes i konkurs også, selv om man der ofte kan bruke omstøtelsesregler.

30.5.25

1200

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål angående eksamensoppgaven JUS3211 H2013 del 1. Jeg forstår ikke hvorfor sensorveiledningen der skiller mellom avtalen med Peder Ås og avtalen med Ole Vold?

Dersom grunnen til skillet er at det er tale om to forskjellige rettighetsoverdragelser, hvorfor drøftes ikke boets besalgsrett adskilt for hver av de? Og vil det ikke da være mer naturlig å anse overdragelsen av avtalen med Vold som en overdragelse av en fordring?

Svar:

Dette er oppgaven om [Pengelengata 1](#). Her hadde Peder (H) solgt en eiendom til Marte (A), som hadde solgt den videre til Ole (S). Marte overdro rettighetene sine, både etter avtalen med Peder og med Ole, til Vater (S2). Hun gikk deretter konkurs, og hennes konkursbo B ville beslaglegge eiendommen.

Det er etter oppgaven bare spørsmålet om hvem som har best rett til eiendommen av Vater og konkursboet som skal drøftes. Forutsatt at konkursboet hadde kunnet beslaglegge Pengelensgata 1 i forhold til Peder, blir dette et spørsmål om Vater får en bedre rett enn konkursboet ved overdragelsen. Siden overdragelsen fra Marte til Vater dreier seg om en overdragelse av (en rett til) fast eiendom, må overdragelsen tinglyses for å stå seg i Martes konkurs (tingl. §§ 12 og 23). TINGL. § 12 leses vanligvis slik at om en rett kan tinglyses i grunnboken, er dette nødvendig for at retten skal ha rettsvern. Overdragelsen fra Marte til Vater gir derved ikke Vater bedre rett til eiendommen enn konkursboet.

Forutsatt at konkursboet hadde kunnet beslaglegge Pengelensgata 1 i forhold til Ole, er det vanskelig å se hvordan Vater kunne få en bedre rett enn konkursboet ved å overta Martes avtale med Ole. Også her må det være avgjørende at tinglysingskrevet i tingl. § 23 ikke er oppfylt av Vater. Denne tvisten er imidlertid ikke uttrykkelig reist i oppgaven.

Det kan nok være at Vater kunne få rettsvern for sine kontraktsposisjoner etter de overdratte avtalene ved notifikasjon, men i oppgaven spørres det bare om retten til eiendommen. Siden det dreier seg om kjøp og salg av fast eiendom, ville vel uansett disse kontraktsposisjonene være lite verd uten eiendommen.

Oppgaven nevner uttrykkelig at boet ikke trer inn i avtalen mellom Marte og Ole. Den informasjonen kaster ikke lys over spørsmålet om boets beslagsrett i Pengelensgata 1. Løsningen blir den samme enten boet trer inn eller ikke.

Etter dette tror jeg du har rett i at rettsvirkningene av overdragelsene av kontraktene Marte-Peder og Marte-Ole løses etter samme mal.

Oppgaven sier uttrykkelig at en ikke skal drøfte Oles og Peders eventuelle innsigelser mot boets beslagsrett, og sensorveiledningen sier til og med at det skal trekkes om man gjør det. Siden sensorveiledningen likevel bruker plassen på dette, skisserer jeg kort problemstillingene i disse avtalene her:

Konflikten mellom konkursboet og Peder er en HB-konflikt. Spørsmålet er om eiendomsretten til Pengelensgata har gått over fra Peder til Marte, slik at konkursboet hennes kan beslaglegge eiendommen. Konflikten mellom konkursboet og Ole er en SB-konflikt. Her er det spørsmål om Ole har fått slikt rettsvern for sin rett som tingl. § 23 krever. Problemstillingene er slik sett nokså forskjellige, fordi vi ikke har regler om rettsvern og kreditorekstinksjon i HB-konflikter. Detaljene er drøftet i sensorveiledningen.

3.6.25

1201

Spørsmål:

Jeg har forstått det slik at man aldri kan ekstingvere konkursboets rett.

Imidlertid skriver Lilleholt i sensorveiledningen for H2019 at "Godtruerverv av lausøyreting er mogleg også etter at konkurs er opna hos eigaren (Ot.prp. nr. 56 (1976–77) s. 32; dette var annleis før godtrulova)"

Betyr det at man kan godtroerverve konkursboets rett? Er det ikke et spørsmål om det "tilhører" A, i så fall trer boet inn i skyldners posisjon og man kan ikke godtroerverve?

Svar:

Ja, når konkursboet er første erverver S kan godtroende andre erverver B ekstingvere etter godtroloven. Det er ikke noe unntak i godtroloven her. Tilsvarende gjelder nok f.eks. verdipapirer (gjeldsbrevl. § 14). Dette er litt i motstrid med kkl. § 100, som nok innebærer at konkursdebitor verken har rett eller legitimasjon etter konkursåpningen, men her må en se det slik at f.eks. godtroloven § 1 og gjeldsbrevloven § 14 går foran.

Tingl. § 23 beskytter konkursboet også etter konkursåpningen, etter uttrykkelige forarbeidsuttalelser. Her kan en altså ikke påberope seg f.eks. tingl. § 27.

Rettspolitisk er det nok en bevegelse i retning av å beskytte godtroende erverver snarere enn tvangskreditorene.

3.6.25

1202

Spørsmål:

For fast eiendom vil man kunne bruke tingl. § 27 analogisk i proforma-tilfeller (evt. Avtl. § 34 direkte?). Det jeg lurer på er hvordan proforma stiller seg ved godtroerverv av løsøre. Hvis det foreligger proforma, vil man da bruke godtroervervloven direkte? Og hvis det er et tilfelle som faller utenfor ordlyden i godtroervervloven § 1 (f.eks. hvis det foreligger en gave), vil man da kunne vurdere ekstinksjon etter avtl. § 34? I forlengelsen av det siste spørsmålet; er det da ikke krav til overlevering av løsøreobjekten?

Svar:

Når en ekstingverer etter godtroloven, ekstingverer man også innsigelser om at besitteren var proformaeier. Men noen ganger kan det være en fordel å påberope seg avtalel. § 34. Sett at jeg hadde utstyrt deg med et pro forma eierskapsbevis, som du brukte når du skulle selge tingen min og overdro eierskapsbeviset til kjøperen. Da ville kjøperen ekstingvere min eiendomsrett etter avtalel. § 34 allerede før tingen var overlevert til kjøperen.

Dette resonnementet kunne også brukes ved gaver, og heller ikke her er det et overleveringskrav etter avtaleloven.

3.6.25

1203

Spørsmål:

Jeg lurer på hva det rettslige grunnlaget er for at et konkursbo må akseptere godtroerverv av rett til løsøre etter godtroervervloven, på samme måte som for utlegg. For utlegg følger det av panteloven § 1-2 (4). Men er det noe man kan forankre det i, for konkursbo?

Svar:

Her er det snakk om at konkursboet S først tar beslag i en løsøregjenstand, og at en annen (B) erverver den i god tro etter dette.

Jeg synes det følger greit av godtroloven selv at B kan ekstingvere konkursboets rett. Avhenderen mangler rett til å rå over tingen, men det er nettopp slikt man kan ekstingvere etter godtroloven § 1. Konkursboet har ikke gjennomført noen spesiell rettsvernakt ved beslaget, men det er vel ikke noen grunn til at det skal bli bedre stilt enn en utleggstaker, snarere tvert imot.

3.6.25

1204

Spørsmål:

Hvordan vet man hvilke registre som knyttes til person og hvilke som knyttes til ting? På forelesning sa de noe om at det er en forskjell, med tanke på om det oppfyller kravet til notoritet/publisiitet, men jeg forstår ikke helt dette poenget.

Svar:

Du kan se hvilke registre som er realregistre på <https://rosaeg.no/uio/Ressursside/Rettighetsregistre.pdf>, og realregistre er knyttet til ting. Man må se på reglene for det enkelte register for å vite dette.

I de fleste registre er på data og en kan søke i fritekst, så definisjonen på realregister i pantel. § 1-1 er mer villedende enn veiledende. Det som omtales der som "Løsøreregisterets motorvognregister" er ikke et eget register, men registreringer i Løsøreregistret på person som man får frem ved å søke på registreringsnummeret til biler.

3.6.25

1205

Spørsmål:

Slik jeg har forstått det så vil man ved registrering i løsreregisteret sikre seg rettsvern mot kreditorer, men man vil ikke være beskyttet fra godtroerververe. stemmer det?

Svar:

Ja.

For løsøre følger dette av pantel. § 1-2(4). Tilsvarende regler finnes også i pantel. 4-10(2) og 5-7(6). Legg merke til unntakene i pantel. §§ 3-8(2), 3-17(3) og 5-5.

3.6.25

1206

Spørsmål:

Hva er grunnlaget for den ulovfestede rettsvernsregelen for omsetningsgjeldsbrev? Er det en analogi fra pantel. § 3-2?

Svar:

Rettsvernregelen for omsetningsgjeldsbrev er overlevering, men det er bare lovfestet for omsetningsserverv (gjeldsbrevl. § 14) og pant (pantel. § 4-1). For et kjøp av et omsetningsgjeldsbrev fra en som senere går konkurs gjelder også et overleveringskrav, akkurat som for løsøre (HR-2021-2248-A Aurstad), men det er ulovfestet.

Dette er sikker rett, men jeg ville heller analogisert fra regelen om gjelder for løsøre enn håndpantregelen, for det er litt forskjellige hensyn som gjør seg gjeldende ved kjøp og pant. Håndpant skal legge en demper på pantsettelsesadgangen, men det er ingen lovgiverintensjon om å legge en demper på salgsadgangen for løsøre og omsetningsgjeldsbrev. Og før tenkte man seg gjerne selve omsetningsgjeldsbrevet som en løsøreobjekt, slik at det var naturlig å følge de samme reglene som for andre løsøreobjekter.

For løsørekjøp er det som kjent et unntak fra overleveringskravet i den såkalte interesselæren. Noen mener det gjelder et tilsvarende unntak for overleveringskravet når det gjelder kjøp av omsetningsgjeldsbrev. Men en kjøpers behov for å la et omsetningsgjeldsbrev forbli hos selgeren i kjøperens egen interesse er vel ikke stort.

4.6.25

1207

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål angående samlivserverv og kreditorekstinksjon.

Er det slått fast dette kategoriseres som en suksesjonskonflikt (hvor en ektefelle utleder en rett fra den annen) også i tilfellene av kreditorbeslag? Tenker spesielt på LB-2011-177497 hvor de sier det er en hjemmelskonflikt versus Gangenes....

Svar:

Lagmannsretten var nok her litt snill mot ektefellen i tolkingen av faktum, og fikk samlivservervet på den måten til å bli en HB-konflikt når det senere ble tatt kreditorbeslag. Ved at de så konflikten som en HB-konflikt ble det jo ikke noen kreditorekstinksjon. Det er ikke godt å si om andre domstoler i andre saker vil være like snille. I Gangnes var spørsmålet ikke kritisk, siden det ikke dreide seg om kreditorekstinksjon.

4.6.25

1208

Spørsmål:

hva er egentlig forskjellen på reelle og gjorte panteobligasjoner?

Svar:

En pantobligasjon er et gjeldsbrev - en erkjennelse av gjeld. Den er reell når den gir uttrykk for avtalen mellom partene; beløpet som er lånt, rentesatsen, avdragstiden mv. Men før brukte man i tillegg proforma obligasjoner, som er det samme som gjorte obligasjoner. Her skrev man f.eks. at lånet er på kr. 5 mill, selv om bankkunden bare hadde lånt 1 mill. kr.

Hvorfor gjorde man dette? Grunnen var omtrent den samme som at om jeg låner 1 mill. kr i banken i dag, blir jeg kanskje bedt om å skrive under på et pantebrev på 5. mill kr. Det kan være greit om jeg senere skulle trenge å låne mer (låne opp). Den gjorte obligasjonen/proforma-obligasjonen/pantebrevet tinglyses altså for å skape en litt rommelig panterett. Det reelle gjeldsforholdet mellom partene - det som virkelig er lånt - fremgår av et annet dokument, den reelle obligasjonen.

Et sånt litt romslig PANTEBREV kan jeg trygt skrive under på, for her erkjenner jeg ikke å skyldes alle pengene pantet gjelder for. Men kom en gjort OBLIGASJON på avveie, kunne en godtroende erverver gjøre krav mot meg slik det sto i den gjorte obligasjonen - i tillegg til at jeg måtte betale

under den reelle obligasjonen. Dette skjedde visst i praksis ikke, men det er likevel godt at den gamle praksisen med gjorte obligasjoner nå er så godt som avskaffet.

4.6.25

1209

Spørsmål:

Kunne du forklart litt nærmere om tinglysingsloven § 21 (3)?

Jeg leser flere steder at man kan tolke konfliktene som oppstår her enten som en dobbeltsuksjesjonskonflikt eller en hjemmelsmannskonflikt. Men jeg får ikke helt teken på når man skal bruke det ene eller det andre alternativet i de ulike konfliktene.

Og generelt sett – kunne du kort fortalt om bestemmelsens innhold.

Svar:

Tinglysingsloven § 21 tredje ledd fraviker først i tid, best i rett regelen ved salg av fast eiendom. Rettsstiftelser til fordel for tidligere eier i forbindelse med salget, f.eks. pant for restkjøpesummen, går uten hensyn til tinglysingstidspunktet foran rettsstiftelser som har sammenheng med den nye eieren. Selgeren er altså beskyttet f.eks. mot utlegg rettet mot den tidligere eieren i den hans rett etter kjøpekontrakten. Heller ikke dagen før-regelen i konkurs gjelder, står det uttrykkelig i § 23.

Like viktig er det som ikke står direkte: At også selgeren må tinglyse sine rettigheter. Dette gjelder også om selgeren vil ha vern overfor kjøperens tvangskreditorer. Selgeren kan altså ikke påberope seg at dette er en HB-konflikt, der en rettsvernakt ikke er nødvendig. Hen må uansett tinglyse retten sin. På samme måte som salgspant i løsøre kan man se konflikten mellom selgeren og kjøperens tvangskreditorer både som en HB- og en SB-konflikt, men det spiller ingen rolle hva man gjør.

Den retten som selgeren må tinglyse, er kalt et «forbehold». Det må likevel være klart at selgeren ikke kan ta forbehold om pant for rettskjøpesummen eller noe som helst annet uten hjemmel i avtalen. For pant for restkjøpesummen følger dette av at det må dreie seg om avtalepant etter pantel. kap. 2. For andre typer heftelser, f.eks. en forkjøpsrett, ville jeg bygge dette på avhendingslova § 5-5: det er bare kjøperens «skyldnader» selgeren kan holde ytelsen tilbake for å få oppfylt.

Selv om selgeren ikke gir kjøperen et skjøte hen kan tinglyse, kan selgerens hevingsadgang være avskåret etter avhendingsl. § 5-3(4) med mindre selgeren har adgang (jfr. forrige avsnitt) til å forbeholde seg hevingsrett. Kjøperen må uansett etter mitt syn kunne kreve at selgerens plikt til å gi skjøte oppfylles, om nødvendig ved søksmål, slik at bl. annet selgerens adgang til å benytte seg av tingl. § 21 tredje ledd avskjæres.

5.6.25

1210

Spørsmål:

Vi sliter litt med å forstå reglene for overdragelse av de ulike pantedokumentasjonene: pantobligasjon, pantedokument og elektronisk pantedokument. Kan du også komme med praktiske eksempler på de ulike?

Og hvordan kommer panteerklæring inn i dette? Gjelder det bare som en sammenkobling mellom gjeldsbrevet (representerer lånet) og pantedokumentet (som er pantet)?

Svar:

Du har rett i at pantsettelseserklæring brukes om det dokumentet som sier at et pant skal sikre et eller flere bestemte gjeldsforhold. Du finner et fullt dokumentsett [her](#).

Her er et forsøk på å lage en oversikt over de øvrige dokumenttypene:

	Definisjon			
	Er instrumentet («dokumentet») på papir?	Er det et gjeldsbrev = inneholder det en skyld-erklæring?	Trenger overdragelse av panteretten tinglysing etter tingl. § 22 nr. 1 for å stå seg mot avhenderens tvangskreditorer?	Alternativ rettsvernakt
Pantobligasjon	Ja	Ja	Nei	Overlevering
Pantedokument	Ja	Nei	Nei	Antakelig notifikasjon av debitor cessus/pantsetter
Elektronisk pantedokument	Nei	Nei	Ja	Ikke aktuelt

5.6.25

1211

Spørsmål:

Hvordan vet man om konkursboet er en S eller B i suksejonskonflikten?

Svar:

S er alltid første erverver, og B andre erverver. Så kjøper du en ting av debitor A før det åpnes konkurs, blir du S og konkursboet B. Kjøper du en ting av debitor A etter at konkurs er åpnet, blir du B og konkursboet S.

I SB-konflikter der B er konkursboet har vi regler om kreditorekstinksjon, f.eks. tingl. § 23 og dekningsl. § 5-10.

6.6.25

1212

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål om selvstendig rettsvernshemd overfor konkursbo.

For at rettigheter som skal stå seg overfor konkursboet må de registreres senest dagen før konkursåpningen, jf. tingl. 23.

Men bestemmelsen gjelder «rett som er stiftet ved avtale» og hevdet rettsvern er ikke en rett stiftet ved avtale. Likevel likestilles samboerrettigheter med «rett stiftet ved avtale» i de tilfeller der det kan bevises når samboerrettigheten ble inngått, og de kan samtidig hevde rettsvern.

Jeg forstår ikke helt hvordan dette henger sammen, når samboerrettigheten ikke må tinglyses for rettsvern etter hevd, men de likevel kan betraktes som en rett stiftet ved avtale.

Ved bruk av rettskildene sier HR-2017-1773-A uttrykkelig i avsnitt 53 at hevdserverv ved konkurs ikke er rett stiftet ved avtale etter tingl. 23, og ikke trenger tinglysing, men dommen har blitt fraskrevet i HR-2021-1773-A.

Betyr det da at vi ikke kan bygge på 2017-dommen når vi argumenterer for at hevd ikke trenger tinglysing etter tingl. 23?

Svar:

Ja. HR-2017-33-A Forusstranda avsnitt 44 står greit når det gjelder punktet om at tingl. § 23 ikke bare gjelder avtaler i snever forstand, men fisjon og kanskje alle frivillige rettsstiftelser. I HR-2021-1773-A Hvaler avsnitt 54 fg. utfordrer ikke dette punktet. Her var det jo unngått en avtale. Spørsmålet var bare om hevdsunntaket fra tingl. § 23 gjaldt også i et tilfelle av rettsvernshemd.

6.6.25

1213

Spørsmål:

Får utleggspant rettsvern fra registreringstidspunktet i likhet med avtalepant i fast eiendom, jf. Haaskjold sin manuduksjon? Er det slik at når namsmannen begjærer/tar utlegg så regnes denne datoen som avgjørende? Eller er det når det faktisk er tinglyst?

Svar:

Utgangspunktet er at utlegg ikke får rettsvern (tingl. § 20) eller omstøtelsesvern (dekningsl. § 5-10) før det er tinglyst. Det er nok notorisk når utlegget er tatt allerede før tinglysingen, for namsprotokollen er det ikke lett å jukse med. Man begrunner gjerne reglen om at tinglysing er nødvendig med publisitetshensyn. Når utlegget kommer frem i grunnboken, kan andre se det og f.eks. kreve konkurs for å få utlegget omstøtt etter dekningsl. § 5-8.

Det gjelder et unntak for det tilfellet at to utlegg tinglyses samme dag, tingl. § 20. Da får de ikke lik prioritet, men prioritet etter når utlegget ble tatt. I de tilfellene gjør publisitetshensyn seg ikke gjeldende.

6.6.25

1214

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål knyttet til valg av hjemmel ved blant annet drøfting av den annen parts stansings-, tilbakeholds- og hevingsrett etter dekningslovens kapittel 7.

Ser at noen sensorveiledninger (og kursholdere) velger å gå inn i de ulike kjøpslovene, mens andre bare forholder seg til dekningslovens regler. Er dette en smakssak eller er det en viktig forskjell jeg har oversett?

Svar:

Systemet er slik at prinsippene står i dekningsloven, særlig § 7-2. F.eks. kjøpsloven og avhendingslova har mer spesifikke regler. Avhendingslova § 5-3 sier f.eks. klarere hva overlevering er i forbindelse med fast eiendom.

Vær oppmerksom på at stansingsrett dreier seg om to spørsmål: Det ene er retten til å stanse levering (kontraktsrett), og det andre dreier seg om leveringen har kommet så langt at selgeren ikke kan heve/kjøperens bo kan beslaglegge salgsgjenstanden/eiendomsretten har gått over på kjøperen (tingsrett). Det er den samme grensen man snakker om, men det kan være naturlig å velge henvisningene etter som hva man fokuserer på.

Reglene i kjøpsl. kap. VIII og avhendingsl. kap. 6. har først og fremst et kontraktsrettslig siktemål. Jeg forstår henvisningene til dekningsloven i disse kapitlene som en vennlig orientering, og ikke som en indikasjon på at andre regler gjelder ved insolvens. Ved insolvens er viktigheten av de kontraktsrettslige reglene at selgeren kan hindre overlevering og derved beslag av kjøperens kreditorer.

7.6.25

1215

Spørsmål:

Kunne du ha forklart litt nærmere om unntaket i tingl. § 22 (3)?

Svar:

Her er poenget at man skal slippe å tinglyse og slippe å belaste tinglysingssystemet når det gjelder korte leieavtaler. Grunnboka gir derfor ikke legitimasjon for om det eksisterer eller ikke eksisterer slike korte leieavtale, og selv en godtroende erverver kan ikke eksistere dem. Men siden de er kortvarige, spiller dette liten rolle for grunnbokens troverdighet. Hvis leieavtalen er på mer enn tre måneder, har den etter vanlig oppfatning likevel vern i tre måneder.

7.6.25

1216

Spørsmål:

Så vidt jeg kan forstå sier forarbeidene at pl. § 3-5 regulerer spørsmålet om hvem som er 'næringsdrivende' uttømmende. Jeg forstår Skoghøy på samme måte. (Hensyn bak taler også for dette).

Jeg lurer på, i forlengelse av dette, om det i Aurstad Maskin hadde vært en mulighet å pantsette maskinene som driftstilbehørspant og dermed fått rettsvern? Jeg forutsetter her da at man ikke inngår avtale om salg eller leie. Det er kanskje ikke mulig mtp at det var et konsern med selskap som er to selvstendige rettssubjekt?

Videre lurer jeg på om særmerknaden i avsnitt 112. Der sier dommer Noer at dersom man satte avtalen til side som proforma, kunne det ha den følge at man 'krevde rettsvern i tråd med reglene for pantsettelse'. Mener hun da at pl. § 3-2 (2) ville vært direkte anvendelig?

Svar:

Ja, poenget med at panteloven definerer næringsdrivende må vel være at definisjonen skal være uttømmende. Pantelov forskriften (FOR-1980-11-21-14) § 1 supplerer imidlertid lovteksten her.

I HR-2021-2248-A Aurstad tror jeg ikke det ville vært noen tvil om selskapene var næringsdrivende. Og det er riktig som du antyder, at det selgende selskapet kunne gitt det kjøpende selskapet sikringspant etter pantel. § 3-8 før salget, til sikring av det tapet kjøperen måtte lide pga. manglende overlevering. Da ville kjøperen ha unngått både problemet med overlevering og risikoen for kreditorekstinksjon. Selgerens bo vill jo ikke ha ekstingvert fordi de ikke ville noe igjen for maskinene pga. sikringspantet. Kan to konsernselskaper inngår en salgsavtale, kan de vel også inngå en avtale om sikringspant.

Poenget med avsnitt 112 i Aurstad er et helt annet, nemlig at selv om et salg kunne ha rettsvern uten overlevering, kunne ikke det som reelt sett ble betraktet som en pantsettelse ha det. Har kreves det alltid overlevering. Men ville man pantsette, kunne man bare ha brukt pantel. § 3-8.

7.6.25

1217

Spørsmål:

Vi ser for oss en H-A-B konflikt der avtalen mellom H og A er proforma og A urettmessig selger eiendommen til B. Hvilke vilkår må B oppfylle for å godtroekstingvere H? Når må den gode tro foreligge (avtaletidspunktet eller ved sikringsakten)? Og må B gjennomføre en sikringsakt?

Svar:

Vilkårene for at B skal ekstingvere følger av tingl. § 27 første ledd for fast eiendom og godtrol. § 1 for vanlig løsøre. Sikringsaktene er hhv. tinglysing og overlevering. Den gode tror må foreligge helt til sikringsakten; det følger av ordlydene.

Man kan godt tenke seg tilfeller der man, også i proformatilfeller, ekstingverer uten at vilkårene i lovbestemmelsene jeg nevnte er oppfylt, og da heller ikke vilkåret om at den gode troen må vedvare helt til rettsvernakten/ sikringsakten. Jeg kan nevne ulovfestet ekstinksjon altså avtalel. § 34. Denne siden av avtalel. § 34 er bl.a. omtalt på <https://rosaeg.no/uio/Ressursside/Sporsmal.pdf#1202>.

7.6.25

1218

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål vedrørende utleggstaker og konkursbo i suksesjonskonflikten.

Situasjon: Utleggstaker tar utlegg i fast eiendom hos A. A går konkurs. Utleggstaker har ikke skaffet seg rettsvern for sitt utlegg etter panteloven § 5-2. Må Boe respektere utlegget?

Tgl. § 23 regulerer rett som er «stiftet ved avtale». Dette omfatter ikke utleggstaker. Kan konkursboet likevel ektingvere utleggstakers rett da det er oppstilt en rettsvernsregel?

Hvordan blir det med andre formuesgoder?

Svar:

Regelen som tilsvare tingl. 23 for utlegg, finner du i dekningsloven § 5-8. Utlegget må være tinglyst tre måneder før fristdagen; det holder ikke en gang med tinglysing dagen før konkursåpning. Boet i ditt eksempel trenger da ikke respektere utlegget.

Generelt må rettsvernreglene i panteloven forstås slik at man må ha rettsvern for panteloven før konkursåpning for at panteretten skal kunne gjøres gjeldende - ha rettsvern - i konkursen til pantsetteren. Men som det fremgår av eksemplene ovenfor, hender det at det er gitt særregler om NÅR rettsvernet senest må være etablert for at panteretten skal kunne gjøres gjeldende i konkursen.

9.6.25

1219

Spørsmål:

Jeg har blitt litt forvirret når det kommer til hus på fremmed grunn tilfellene.

- jeg har tenkt hus på fremmed grunn har vært veldig greit, fordi jeg har oppfattet det slik at eiendomsretten til husene ikke er noe grunnboken sier noe om jf. Tingl. 12 og forarbeidene til tingl. 15. På dette grunnlaget kan ikke B ektingvere.

Men så var det noen som hevdet man kunne ha eiendomsretten kun til huset (bruksrett blir det vel).

Da må vel H (den som har eiendomsretten til huset) ha utledet den fra A på en eller annen måte, enten ved eiendomsforbehold eller senere rettstiftelse. (bruksrett).

Når A senere selger hele eiendommen videre til B utleder jo både H og B retten fra A og det blir jo en rettighetskollisjon idet B har trodd han skal erverve hele eiendommen. Derfor lurte jeg på hvorfor man er inntil tingl. 27 direkte og analogisk ved hus på fremmed grunn drøftelser, og ikke bare tingl. 20. Kan det være fordi H er hjemmelsmann selve bruksretten, herunder det å ha huset stående?

I forlengelsen av dette lurte jeg på om man kunne ha eiendomsrett til et hus, eller om dette ikke var mulig uten å opprette tomtefeste eller fradele eiendommen til et eget bruksnummer.

Jeg lurte også på om rettsvirkningen av tinglysning inntreder idet tinglysningen er registrert i kartverket eller om man har beskyttelse idet man sender inn til tinglysning.

I tillegg har jeg oppfattet det slik at B ekstingverer idet avtalen inngås ved proforma. Slik at hen kan være i ond tro når hen foretar sikringsakt. Stemmer dette?

Svar:

Her må vi sondre litt.

Først må vi skille mellom retten til å ha huset stående på eiendommen (festeretten) og eiendomsretten til selve huset. Festeretten følger vanlige regler, og er den ikke tinglyst, kan en kjøper av eiendommen i god tro nok forlange huset fjernet. Men for retten til selve huset gjelder det noen særregler, som vi referer til som reglene om hus på fremmed grunn.

Derneft må vi sondre mellom HB- og SB-konflikter når det gjelder hus på fremmed grunn. Vi har en SB-konflikt vedrørende huset om jeg (A) selger et hus som står på eiendommen min til deg (S) og senere selger hele eiendommen min til B uten å nevne noe om huset. Vi har en HB-konflikt om jeg (A) lar deg bygge et hus på eiendommen min og senere selger hele eiendommen min til B uten å nevne noe om huset. Ikke i noen av disse tilfellene gir grunnboken B grunn til å tro at jeg eier huset, etter forarbeidene til tingl. § 15. B kan altså ikke ekstingvere etter tingl. §§ 20 eller 27.

Forarbeidene (https://lovdata.no/pro/forarbeid/otprp-9-193535/KAPITTEL_2-3-1-4) åpner imidlertid for ulovfestet ekstinksjon her, særlig i SB-konflikter. Jeg synes det er unaturlig å bruke tingl. § 27 analogisk her, ettersom grunnboken jo ikke legitimerer A som eier av huset. Ulovfestet ekstinksjon bruker vi når B bygger på annen legitimasjon enn grunnboken.

Forarbeidsuttalelsene bygger klart nok på at man kan ha eiendomsretten til en bygning uten at man har eiendomsretten til grunnen den står på, og det er jo velkjent som vanlig tomtefeste. Man kan godt tinglyse slik eiendomsrett, tingl. §§ 12 og 15. Man vil vanligvis måtte skille ut festeforholdet som en egen grunnboksenehet i slike tilfeller, men det spiller liten rolle for de spørsmålene vi diskuterer her.

Du har også et par spørsmål som jeg oppfatter som urelatert til hus på fremmed grunn.

For det første spør du om når tinglysingsvirkningene inntreder. Det følger av tingl. §§ 5 og 7 at tinglysingsvirkningene inntreder når dokumentet kommer inn dersom tinglysing ikke nektes. Det er egne regler om når dokumenter skal regnes som innkommet i tinglysingsforskriften § 11.

Det siste spørsmålet oppfatter jeg som et spørsmål om ekstinksjon etter avtalel. § 34. Her viser jeg til <https://rosaeg.no/uio/Ressursside/Sporsmal.pdf#1202>. Er ekstinksjonen fullført før tinglysing, spiller det ingen rolle om B er kommet i ond tro på tinglysingstidspunktet. Da har hen jo uansett retten på sin side.

Tilleggsspørsmål:

I relasjon til dette; Vi har en HB-konflikt om jeg (A) lar deg bygge et hus på eiendommen min og senere selger hele eiendommen min til B uten å nevne noe om huset.

Vil ikke det at A lar meg bygge et hus på A sin eiendom innebære at jeg utleder en rett fra A? For å få lov til å bygge huset er jeg avhengig av A sin godkjenning?

Et annet eksempel; hvis A lar meg få en veirett over hans tomt, så vil vel denne retten utledes fra A?

Svar:

Hvis A lar deg bygge på sin eiendom, utleder du en festerett fra A, og den festeretten følger vanlige rettsvernregler. Men siden det er du som bygger huset, utleder du ikke retten til selve huset (bygningen) fra A. Det huset vil være ditt hus på fremmed (As) grunn.

10.6.25

1220

Spørsmål:

Jeg lurte på om en bruksrett, f.eks. veirett, kunne ektingveres etter tingl. § 27, og nærmere om hvordan man skulle forstå og bruke tingl. § 14 (3), som typisk hjemler bruksrettigheter,

Svar:

Tingl. § 14 tredje ledd innebærer at rettighetshaveren etter f.eks. en veirett har grunnbokshjemmel til den. Sett nå at A har gått registrert en veirett på grunnlag av et ugyldig dokument, og at grunneieren H aldri har godkjent dette. Hvis A selger veiretten videre til B, vil B kunne påberope seg tingl. § 27 og etter omstendighetene ektingvere Hs innsigelser mot den. Det står ingenting i tingl. § 27 om at grunnbokshjemmelen må være til en hel eiendom.

11.6.25

1221

Spørsmål:

Hvem er det som har bevisbyrden for at kravene til godtroerverv etter godtroervervloven §1 er oppfylt?

Kan man stille noe krav til dokumentasjon på at god tro foreligger? Eller legges det til grunn at man er i god tro med mindre ond tro bevises?

Svar:

Det er ikke vanlig å se dette som et bevisbyrdespørsmål. Det veksler nok litt i løpet av prosessen hvem som må komme med nye fakta, og saken avgjøres utfra en helhetsvurdering av de opplysninger som er kommet frem. Ofte er det vel hvor listen for aktsomhetsvurderingen skal ligge som er avgjørende, og ikke faktiske forhold som kan bevises eller motbevises.

Utgangspunktet er at B kan stole på legitimasjonen til f.eks. en selger, og slik sett er i god tro. Men den andre parten kan peke på forhold som gjør at man byrde undersøkt nærmere, og at det var undersøkelsesmuligheter som kunne ført til at B mistet den gode troen.

16.8.25

1222

Spørsmål:

Jeg har et lite spørsmål til artikkelen "Opplåning av panteretter" som er anbefalt på pensumlitteraturen under tilleggslitteratur. Lurer på om denne egner seg som introduksjon til panteretten eller om det vil være mer hensiktsmessig å lese den mot slutten når man har en forståelse for faget?

Jeg har også kjøpt "Introduksjon til panteretten" av Falkanger, som ikke står på pensumlisten. Siden jeg ser det blir mye å lese ville jeg høre med deg om du tror denne boken vil være nyttig og dermed verdt å bruke tid på? Fra før synes jeg formuerettsfagene er krevende og ønsker å tilegne meg en best mulig grunnforståelse.

Svar:

Så bra at du vil lese litt utenom pensum. Jeg tror du vil se at det er nyttig med alternative fremstillinger, ikke minst fordi det hjelper deg til å nærme deg problemene på nye måter og reflektere over dem. Slikt gir uttelling til eksamen. De anbefalte tekstene alene er dessverre i knappest laget om du har ambisjoner om å kunne bruke kunnskapen godt i nye, ukjente sammenhenger, f.eks. i en jobb eller i en praktikumsoppgave.

Jeg tror du har rett i å lete i de offisielle litteraturanbefalingene (Leganto) etter tilleggslitteratur. Medstudenter og andre sier mye om hva det lønner seg å lese i tillegg til eller (skrekk og gru!) i stedet for pensum. Men slike råd kan en trygt gå ut fra ikke er bygget på en god oversikt over fagene, tilgjengelig litteratur og de kravene som stilles.

Hans Fredrik Marthinussen artikkel om opplåning av panteretter er absolutt å anbefale. Men som innføring i panterett passer den dårlig. Opplåning er mer en forlengelse av dynamisk tingsrett enn panterett. Opplåning er et spørsmål om hva prioritet betyr i panterettslig sammenheng, og prioritet er tidsaspektet av rettsvern.

Falkangers bok er også å anbefale. Men en kan ikke lese seg til forståelse. Det er arbeidet med stoffet etter at en har lest som gir forståelse. Noen reflekterer bra selv, men de fleste av oss har stor hjelp av f.eks. å lese flere alternative fremstillinger, høre på opptak av alternative

forelesninger, løse oppgaver, skrive innleveringsoppgaver og notater til seg selv, delta i kollokvier samt lese og reflektere over dommer.

18.8.25

1223

Spørsmål:

Jeg har sammen med kollokvien min diskutert noen oppgaver i konkurs og panterett, hvor vi kom over en problemstilling vi ikke ble helt klok på. Problemstillingen er litt utenfor oppgaven vi diskuterte, men av nysgjerrighet ville vi høre med deg hva du tenker. Situasjonen vi diskuterte var som følger:

Et selskap driver med utleie av eiendommer. Selskapet går konkurs. Konkursboet forvalter eiendommene aktivt og mottar løpende leieinntekter mens salgsprosessen av eiendommene pågår for en panthaver X. Vi lurte da på hvordan disse inntektene fordeles etter gjeldende rettstilstand? Er det boet eller panthaver X som skal motta leieinntektene, eventuelt en fordeling der begge får noe?

Etter panteloven § 1-6 om avkastning av pantet står det at «eieren» har rett til avkastning av pantet. Med «eieren» av panteretten menes panthaver X eller eieren av eiendommene som per tid kan forstås som konkursboet?

Svar:

Panteretten er en særrett til dekning (pantel. § 1-1). Panthaver i fast eiendom blir aldri eier av pantet. Selv når dekning kreves, er det namsmyndighetene som selger eiendommen, og panthaveren får «bare» dekning av salgssummen (tvangsfullbyrdelsesl. § 11-36) med mindre dekningen unntaksvis består i at hen overtar driften (tvangsfullbyrdelsesl. §§ 11-55 fg.). For å sikre boet fortsatt drift er det til og med et forbud mot å be om dekning den første tiden etter konkursåpning (konkursloven § 117 siste ledd). Boet kan imidlertid velge å overdra pantet til panthaveren (konkursl. § 117c), og fra da av får panthaveren leieinntektene.

Tilleggsspørsmål:

Hvordan ville det stilt seg hvis inntektene boet har på utleie av eiendommene i påvente av salg kommer fra eiendommer som er overbeheftet med pant? Jeg skjønner at et alternativ for boet kan være å abandonere der boet ikke ser noen verdi i å leie ut, men dersom det ikke abandoneres - er det boet som mottar inntekten (og deretter fordeler på kreditorene) eller tilfaller denne inntekten panthaver i eiendommene?

Svar:

Når pantet er overbeheftet, kan det være at panthaveren vil vente med å kreve tvangssalg i håp om at prisen på pantet skal stige ved at markedet endrer seg. I så fall er dette en stor fordel for boet, som kan fortsette å innkassere leieinntektene. Det smarte for panthaveren kan i slike

tilfelle være å kreve dekning ved tvangsbruk (tvangsfullbyrdsesl. §§ 11-55 fg.). Da kan salget vente, men leieinntektene går til panthaveren.

Tilleggsspørsmål:

Okei, men er det i det hele tatt nødvendig at panthaver krever tvangssalg i henhold til tvangsfullbyrdsesloven når selskapet er slått konkurs? Vil ikke konkursboet uansett måtte selge eiendommen og overføre salgssummen til panthaver i kraft av panterettens særrett til dekning?

Og helt til sist, for å være sikker på at vi forstår fordelingen av leieinntektene mellom boet og panthaver riktig: det er altså en adgang for boet til å få leieinntektene (og ikke overføre det direkte til panthaver, selv om panteobjektet er overbeheftet slik at salgssummen alene ikke innfrir hele pantet) som stammer fra de overbeheftede eiendommene?

Svar:

Ja, det er riktig forstått at leieinntektene i utgangspunktet ikke tilhører panthaver, heller ikke når pantet er overbeheftet.

Det er riktig at konkursboet skal realisere boets eiendeler ved avvikling (konkursl. § 117). Det er da ikke nødvendig at panthaver ber om tvangsdekning med mindre hen vil ha fortgang i saken. Boet kan oftest selge selv om panthaveren ikke ville få noe ved salg og vil vente, f.eks. for å klargjøre hva panthaveren skal få dividende av (dekningsl. § 8-15).

Det kan hende at det er grunnlag for fortsatt drift i hele eller deler av boet, og da ville det selvsagt være ødeleggende om eiendelene selges. Nå kan en bruke rekonstruksjonsloven (LOV-2020-05-07-38) i slike tilfeller.

19.8.25

1224

Spørsmål:

Jeg kom over en problemstilling i Formuerett og skjønnte ikke helt hva man skal svare på denne. Hvordan er det med avtaleekstinksjon dersom avtalen mellom A og B er ugyldig? Kan B likevel ekstingvere?

Svar:

Ekstinksjon forutsetter gyldige avtaler. Så om B ikke har en gyldig avtale med A, ser det ingen grunn til at hen skal ekstingvere S' rett i en SB-konflikt. På samme måte trenger B ikke å ekstingvere dersom avtalen AS ikke er gyldig; da er det jo egentlig ingen konflikt mellom S og B, for S har ingen rett.

Litt forvirrende her er det at god tro noen ganger kan reparere en ugyldig avtale, f.eks. avtalel. § 29. Da kan B stole på sin gode tro både for å etablere at avtalen AB er gyldig og for at hen skal ekstingvere S' rett. Legg merke til at det kan være litt forskjellige ting man skal være i god tro om i de to tilfellene.

23.9.25

1225

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål til forelesningen du nettopp holdt i jus3213. Jeg forsto ikke helt dette med «hus på fremmed grunn» når det gjelder avtalepant i fast eiendom. Sånn jeg forsto deg, så var det slik at hus på fremmed grunn ikke inkluderes i pantet og at dette følger av pantel. 2-2. Jeg klarer ikke helt å lese dette ut av bestemmelsen? Hvilken del av ordlyden sier dette, og hvordan?

Svar:

Hus på fremmed grunn er hus som eies av en annen enn den som eier grunnen. Det er nettopp de husene som IKKE er "hus og andre byggverk og anlegg på grunnen som pantsetteren eier eller som han ... lar oppføre der". Det samme gjelder hus som er oppført iht. en festeavtale - heller ikke de er hus på fremmed grunn i denne sammenhengen.

10.10.25

1226

Spørsmål:

I oppgavesamlingen til Erlend Haaskjold og Nicolai Skjerdal går oppgave 34 ut på at Bente har proforma hjemmel til eiendommen til Magnus. Bente selger eiendommen til Gunn som ikke kan skaffe kjøpesummen før om et par måneder. Avtalen blir derfor ikke tinglyst. Magnus får vite om avtalen og krever at Gunn ser bort fra den.

Løsningsforslaget skriver som følger:

"Det er ved gjennomføring av sikringsakten man må være i aktsom god tro. Fra dette er et bortgjemt unntak i avtaleloven § 34: Magnus' proformainnsigelse ekstingveres allerede ved Gunns avtaleinngåelse med Bente."

Skal løsningsforslaget forstås slik at avtaleloven § 34 har ekstinksjonslignende virkning ? Og dermed at ekstinksjon skjer på avtaleinngåelsestidspunktet og ikke registreringstidspunktet? Eller har jeg misforstått noe?

Svar:

Dersom proformainnsigelsen (skrømtinnsigelsen) har falt bort etter avtalel. § 34, er det ikke nødvendig også å ekstingvere den etter tingl. § 27. Gunn kan i så fall uansett bygge på at Bente er eier. Det spiller ingen rolle om Gunn har betalt eller tinglyst.

For at proformainnsigelsen skal falle bort etter avtalel. § 34, kreves det at Gunn har fått overdratt på et skriftlig dokument som Magnus har utstedt. Dette skriftlige dokumentet er proformaskjøtet, som har gjort at Bente har fått grunnbokshjemmel. Det kan neppe kreves at proformaskjøtet er vist til og formelt overdratt til Gunn f.eks. ved en påtegning. Det må være nok at Gunn kjenner til dokumentets eksistens gjennom grunnboken og har fått overdratt *retten* etter det.

Resultatet blir at proformainnsigelsen faller bort på avtaleinngåelsestidspunktet og ikke først på registreringstidspunktet.

14.10.25

1227

Spørsmål:

Jeg har bare et lite spørsmål til HR-dommen Hopsdal om analogisk anvendelse av tgl. § 27.

Det jeg ikke helt skjønner er hvorfor det i ekteskapstilfeller er behov for å bruke tgl. § 27 analogisk? Hvorfor kan man ikke heller bruke tgl. § 20, jf. § 21 og si at dersom den andre ektefellen ikke har tinglyst sin rett, så blir retten ekstingvert fordi du ikke skaffet deg rettsvern?

I Hopsdal så fremstår det for meg som at anførselen om at tvangsauksjon bare kunne holdes for mannens ideelle halvdel som at det like gjerne kunne løses etter tgl. § 20 jf. § 21 fordi konen ikke hadde sørget for å skaffe seg rettsvern for sin del av hytta.....

Dette handler nok mest om å få ryddet opp i tankene rundt disse bestemmelsene. Håper du har mulighet til å hjelpe meg å oppklare:)

Svar:

Dersom ektefelle I eier et hus og ektefelle II flytter inn, kan ektefelle II etter hvert opparbeide seg en medeiendomsrett. Denne medeiendomsretten er da utledet fra ektefelle I, slik at det blir en suksesjonskonflikt (SB-konflikt) med eventuelle andre som utleder sin rett fra ektefelle I. I SB-konflikter bruker vi tingl. 20. Ektefelle I blir A, ektefelle I blir S og den som (senere) utleder sin rett fra ektefelle I (A) blir B.

En kan også tenke seg ektefelle I og ektefelle II kjøper et hus sammen, men bare ektefelle I blir oppført som eier i grunnboken (grunnbokshjemmelshaver). I så fall er ektefelle IIs medeiendomsrett ikke utledet fra ektefelle I, slik at det blir en hjemmelskonflikt (HB-konflikt) med eventuelle andre som utleder sin rett fra ektefelle I. I HB-konflikter bruker vi tingl. § 27 analogisk. Ektefelle I blir A, ektefelle II blir H og den som utleder sin rett fra ektefelle I (A) blir B.

Høyesterett har ikke drøftet grensegangen her, og har nok bygd på hvordan partene prosederte saken. I Rt-1991-352 Hopsdal så de konflikten som en HB-konflikt og brukte tingl. § 27, enda dette ikke var opplagt om en leser underrettenes avgjørelser. I Rt-1996-918 Gangenes så de konflikten som en SB-konflikt og brukte tingl. § 20.

Etter disse avgjørelsene har ektefelle IIs rett i noen grad blitt lovfestet i ekteskapsl. § 31(3), og da må en etter mitt syn kunne bruke regelen om lovbestemte rettigheter i tingl. § 21 andre ledd. (Ekteskapsl. var vedtatt før Høyesteretts avgjørelse i Gangenes, men gjaldt nok ikke denne konflikten.) I LB-2011-177497 Statoil strekker retten seg veldig langt for å beskytte ektefelle II. I det hele ville det være merkelig om den beskyttelse av ektefelle II som er etablert lett skulle kunne ekstingveres.

14.10.25

1228

Spørsmål:

Hei, Har bare et lite spørsmål knyttet til forrige forelesning og begrunnelsen for panteretten. Når en blant annet begrunner panteretten av hensyn til samfunnsøkonomien. Vil dette være det samme som hensynet til omsetningslivet, når en snakker om godtroekstinksjon?

Svar:

Ja, begge deler er begrunnet med et ønske om å styrke samfunnsøkonomien. Men mens pant styrker muligheten til å få lån, styrker reglene om godtroerverv at man kan stole på at man får det man ser. Også en panthaver kan for øvrig påberope seg reglene om godtroerverv.

14.10.25

1229

Spørsmål:

Hei, jeg har et spørsmål angående gårsdagens forelesning.

En pantobligasjon regnes som et omsetningsgjeldsbrev, og rettsvern ved overdragelse oppnås derfor ved overlevering av dokumentet til erververen, jf. gjeldsbrevloven § 14.

Et pantedokument, derimot, anses som et enkelt krav, og rettsvern oppnås derfor ved melding (notifikasjon) til debitor, jf. gjeldsbrevloven § 29.

Jeg forstod ikke helt hvorfor det er slik. Er årsaken at panteretten følger rettsvernsreglene for pantekravet, ettersom panteretten er et tilbehør til hovedkravet? Og i så fall – bygger dette på juridisk teori? Kan vi lene oss på dette på eksamen?

Til slutt lurte jeg også på hva som gjelder for elektroniske dokumenter.

Svar:

Reglene om rettsvern pantsettelse av fordringer vil bli gjennomgått på forelesningen i morgen. Poenget med gjennomgangen fredag var å peke på hvilke rettsvernregler for overdragelse av fordringer som gjelder når overdragelsen ikke skal tinglyses etter tingl. § 22 nr. 1. Mitt hovedsynspunkt var at man måtte bruke de samme rettsvernreglene for overdragelse av panteretten som for den pantesikrede fordringen for at det ikke skal bli for mange rettsvernkrav å forholde seg til.

Er det brukt pantobligasjon til å dokumentere panteretten og det pantesikrede kravet, har det lenge vært antatt at begge kravene følger dokumentet og overdragelse får rettsvern ved overlevering av dokumentet. Her holder det fint å vise til «teorien», eller du kan lete frem noen henvisninger selv.

Er det brukt et enkelt pantedokument på papir, er panteretten ikke knyttet til dokumentet. Det er i utgangspunktet kravshaveren som er navngitt i dokumentet som er avgjørende for hvem som kan gjøre kravet gjeldende, ikke hvem som har dokumentet i hende. Dette er helt parallelt med at den pantesikrede fordringen etter et enkelt gjeldsbrev kan gjøres gjeldende av den som det enkle gjeldsbrevet utpeker, uavhengig av hvem som har det enkle gjeldsbrevet i hende. Da er det også naturlig å bruke de samme rettsvernreglene ved overdragelse av både panterett og pantesikret krav, nemlig notifikasjon av debitor cessus. Her har man imidlertid verken enighet i teorien eller i rettspraksis å vise til.

Overdragelse av elektroniske pantedokumenter er ikke unntatt fra tinglysing etter tingl. § 22 nr. 1, så her må overdragelser av panteretten tinglyses. De spørsmålene du tar opp reiser seg da ikke.

14.10.25

1230

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål vedrørende pant. Her er et eksempel for å forklare spørsmålet bedre:

Det er tinglyst at Per eier en eiendom, men i realiteten er Per kun proforma eier. Den reelle eier er Hans. Selv om Per er proforma eier påtar han seg et lån hos banken, med pant i huset. Dette får ikke Hans vite. Per går så konkurs, og banken krever å få sitt krav dekket i henhold til panteretten.

Kan banken kreve dette?

Jeg syntes dette er vanskelig fordi:

- Det er klart at eiendommen ikke tilhører Per etter dekningsloven 2-2, og at kreditorene følgelig ikke kan ta beslag i eiendommen.
- Jeg tenker derfor også at en panterett ikke gyldig kan stiftes med noen som ikke er reell eier av eiendommen, men finner ikke frem til hvor dette fremgår?

Svar:

Vi tenker oss først at Per ikke går konkurs.

Selv om banken obligasjonsrettslig er en kreditor, er den ingen (tvangs)kreditor slik begrepet brukes i dynamisk formuerett (utleggstaker eller konkursbo). Når banken får pant, er den en omsetningsserverver. Den kan derfor påberope seg tinglysingsloven § 27, og ekstingverer Hans' innsigelse om at han er rette eier. Sjekk gjerne at alle vilkårene i lovteksten er oppfylt!

Resultatet av ekstinksjonen er at banken B kan gjøre panteretten gjeldende i eiendommen på tross av at Hans H er den historiske eieren og banken B bare har stolt på et løfte om pant fra Per A, som er proformaeier. Dette er en typisk virkning av ekstinksjon. Det er iallfall slik sett ikke noen regel om at en panterett ikke gyldig kan stiftes med noen som ikke er reell eier av eiendommen.

Så tenker vi oss at Per går konkurs.

Konkursboet kan, som du sier, ikke beslaglegge den faste eiendommen, for Per har aldri eid den. Derfor berøres bankens rett i eiendommen overhodet ikke av konkursen hos Per. Resultatet blir omtrent som om Hans hadde pantsatt eiendommen til sikkerhet for bankens krav mot Per, altså slik som at foreldre ofte stiller boligen som ekstra pantesikkerhet for barnas gjeld.

14.10.25

1231

Spørsmål:

Jeg så nettopp panterettsforelesningen din og har et spørsmål i forbindelse med factoringspant. Hvis jeg forsto riktig fikk panthaver rettsvern ved registrering i Løsøreregisteret, jf. 4-10. Du nevnte likevel at det kunne være hensiktsmessig å notifikere til debitor cessus. I hvilken forbindelse styrker notifikasjon panthavers rett? Var det for å sikre seg mot senere godtroerververe eller noe annet?

Svar:

Du har helt rett; notifikasjon av debitor cessus må til for å gi panthaveren vern mot konkurrerende omsetningsserververe, jfr. pantel. § 4-10(2).

15.10.25

1232

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål om pant i aksjer som jeg lurar på om du kan hjelpe meg med.

Hvis to selskaper (X og Y) oppretter et selskap sammen (Z). X og Y pantsetter aksjene de har i Z, som sikkerhet for Z. Altså pant i egne aksjer etter aksjeloven kapittel 9.

Problemet er at man pt. ikke vet hva pantets pålydende er. Altså man vet ikke prisen på sikkerheten siden det er en ubetinget fordring. Årsaken til at den er ubetinget er at kravet avgjøres ut fra misligholdet fra enten X eller Y.

Hvordan kan man da avtale pantets pålydende for et krav som ikke pt. har oppstått?

Z tar altså pant i egne aksjer etter kapittel 9 i aksjeloven. Det er vel da §9-5 annet punktum, i sammenheng med §9-3 første ledd?

Svar:

Jeg er ikke sikker på akkurat hva du mener med «pantets pålydende» og hvorfor det er så viktig å fastslå det.

Jeg tenker meg for det første at det du har i tankene er det maksimale pantet kan dekke. Dette må man oppgi f.eks. når det gjelder pant i fast eiendom (pantel. § 1-4), men det gjelder ikke et tilsvarende krav for pant i aksjer.

Dernest kan du være at de tenker på hvordan man skal fastslå det pantesikrede kravet. Det definerer man i avtalen om pantsettelse. Det går an å avtale at et bestemt pant skal sikre oppfyllelse av f.eks. et bestemt gjeldsbrevlån, men det går også an å avtale at pantet skal tjene til sikring av alle krav som måtte oppstå mellom person A og person B. dette kalles et skadesløsbrev. I det siste tilfelle er størrelsen på kravet som skal sikres helt ubestemt.

I eksempelet ditt kan det altså hende at både maksimum for pantedekningen og maksimum for kravet som skal sikres er ubestemt etter panterettslige regler. Slike selskapsrettslige regler du nevner, kan likevel gjøre det nødvendig å verdsette den transaksjonen aksjepantsettelsen er en del av. Det er en vurdering som går ut over en vurdering av pantets verdi. Men pantets verdi kan en selvsagt begrense ved å avtale et maksimum for hva pantet skal sikre og/eller et maksimum for den pantesikrede fordringen.

16.10.25

1233

Spørsmål:

Hvis vi legger til grunn at formuesgode er et ikke-registrerbar løsøre, og at rettsvern derfor er oppnådd ved overlevering, hva skjer dersom pantaveren senere låner formuesgodet tilbake til pantsetteren? Vil et slikt arrangement være i strid med rettsvernskravet i panteloven, ettersom pantaveren da ikke lenger har besittelsen som rettsvernsakten bygger på?

Svar:

Ja, ved *pant* må pantsetteren være fratatt rådigheten under hele perioden panteretten skal gjelde. Først når f.eks. lånet panteretten skal sikre er tilbakebetalt, kan hen få rådigheten tilbake. Dette er annerledes ved *kjøp*. Her må det også skje en overlevering til kjøperen for at kjøpet skal stå seg i selgerens konkurs (Aurstad-dommen), men senere kan selgeren få tingen f.eks. til låns.

18.10.25

1234

Spørsmål:

Jeg har faget dynamisk tingsrett og har et par spørsmål til tinglysingsloven § 20. Jeg synes emnet er litt vanskelig, og vil gjerne forsikre meg om at jeg har forstått bestemmelsene riktig. Håper det er greit at jeg kan stille et par spørsmål.

Har jeg forstått bestemmelsen korrekt:

Vi må først kvalifisere kravet – er det en tvist mellom to eller flere som utleder sin rett fra den samme personen (avhenderen)? I så fall er dette en suksesjonskonflikt og ikke en hjemmelskonflikt.

A avhender en eiendom til S1 (avtaleerverver) og til S2 (avtaleerverver). Det prinsipielle utgangspunktet i norsk rett er «først i tid, best i rett».

Hva blir løsningen hvis ingen av partene har tinglyst sitt erverv? Tinglysingsloven § 20 forutsetter at et erverv er tinglyst. Jeg antar at det prinsipielle utgangspunktet som jeg har skrevet ovenfor må legges til grunn – altså hvem av partene som først inngikk avtale om eiendomserverv med A.

Enklere er det når en eller begge har tinglyst; da skal regelen i § 20, jf. § 21 følges.

Den andre typen konflikt jeg lurer på, gjelder når S (avtaleerverver) har en kolliderende rettighet med B (kreditor). Kreditor kan være en enkeltforfølgende kreditor eller et konkursbo.

Er konflikten mellom S og en enkeltforfølgende kreditor (B), reguleres konflikten av tgl. § 20, men det gjelder ikke noe krav om god tro (aktsomhetskrav). Her gjelder også prinsippet «først i tid,

best i rett». Hvis ingen av partene har tinglyst, men B har tatt utlegg før S fikk sin rett, vil B som hovedregel ha prioritet. Til forskjell fra et konkursbo må en utleggstaker imidlertid tinglyse sitt erverv for å få rettsvern, stemmer dette? Si at S har ervervet en rett fra A først, men ikke tinglyst, og så tar B utlegg i det samme formuesgodet og tinglyser. I dette eksemplet vinner B rett siden han har tinglyst. Det gjelder altså et tinglysningskrav for B som enkeltforfølgende kreditor, på lik linje som for avtaleerververe.

Er konflikten mellom S og et konkursbo, kreves det ikke noe slikt tinglysningskrav. For at S skal vinne rett mot konkursboet, må S ha tinglyst sitt erverv senest dagen før konkursåpning. Rettigheter som ikke er tinglyst innen denne fristen, vil gå tapt i forhold til konkursboet.

Svar:

- 1) Det er riktig at § 20 gjelder SB-konflikter, og at de kjennetegnes ved at S og B (eller S1 og S2, om man vil) utleder sin rett fra samme person A.
- 2) Det er riktig at om verken S eller B (eller S1 og S2, om man vil) har tinglyst, gjelder først avtalt, best rett. Det er ikke grunnlag for å fravike utgangspunktet først i tid, best i rett.
- 3) Det stemmer at en utleggstaker S må tinglyse retten sin for å være vernet mot en omsetningsserverver B som tinglyser i god tro (som ikke vet eller burde vite om utlegget). Også en omsetningsserverver S må tinglyse retten sin for å være vernet mot en senere utleggstaker B som tinglyser, men her spiller det ingen trolle om utleggstakeren visste eller burde vite om S' rett, for tingl. § 21 første ledd oppstiller bare et godtrokrav for omsetningsserververe («ved rettshandel»).
- 4) Det er også riktig det du sier om at konkursboet ekstingverer uansett om konkursen er tinglyst.

Dette har du mao. forstått.

20.10.25

1235

Spørsmål:

Kan jeg få stille et par spørsmål om tinglysingsloven?

Det første spørsmålet gjelder tinglysingsloven § 21 tredje ledd. Det står at forbehold – for eksempel at en eiendom ikke overføres til en annen med mindre den andre har oppfylt sin del av avtalen, som å betale kjøpesummen – eller at man forbeholder seg visse rettigheter som en veirett eller en bruksrett til eiendommen. For at et slikt forbehold skal stå seg overfor andres rettserverv, må det være kommet til uttrykk enten i den nye eierens grunnbokshjemmel eller være registrert senest samme dag som dette. Må et slikt forbehold oppfylle vilkårene i panteloven § 3-22 første ledd? Eller blander jeg ting nå?

Det andre spørsmålet gjelder tinglysingsloven § 21 andre ledd. Omfatter formuleringen «rettserverv ved hevd» både aksessorisk og selvstendig rettshevd?

Svar:

- 1) Ja, her blander du ting. Pantel. kap. 3 gjelder løsøre, og er ikke anvendelig på fast eiendom. I utgangspunktet kan derfor pantel. § 3-22 ikke supplere tingl. § 21 tredje ledd, selv om de begge gjelder selgers rettigheter etter et salg. Det uttrykte utgangspunktet i tingl. § 21 tredje ledd er at alle forbehold må tinglyses; poenget med regelen er bare å utsette tinglysingstidspunktet i noen tilfeller. Det ville da være temmelig meningsløst å supplere tingl. § 21 tredje ledd med skjerpede rettsvernkrav etter pantel. § 3-22.
- 2) Svaret på dette spørsmålet finner du ved å lese HR-2021-1773-A Norwegian/Hvaler. Spørsmålet er enda uavklart når det gjelder forholdet til godtroende omsetningsserverver. Her er noen momenter som kan være relevante for hva som bør være gjeldende rett:
 - a. En bør i prinsippet kunne stole på grunnboken. Men det er uansett mange tilfeller en ikke kan stole på den, så som grenser, rettighetens omfang (HR-2017-33-A Øyer statsallmenning), hus på fremmed grunn, hevd etc.
 - b. Den som ikke har tinglyst, kan vanligvis klandres for dette. Høyesterett la imidlertid ikke vekt på dette i Norwegian-dommen.
 - c. Den som har hatt en eiendom som sin egen, har ofte en beskyttelsesverdig interesse i å kunne bevare tingenes tilstand. Slike interesser anerkjennes på tvers av tinglysingssystemet f.eks. i læren om ulovfestet ekstinksjon.
 - d. Parallellen til kreditorekstinksjon er ufullstendig. Etter 20 år er faren for kreditorsvik liten, men behovet for å kunne stole på grunnboken er like stort uansett når konflikten oppstår.
 - e. Allmennheten vil ikke være i stand til å forstå forskjellen på omsetningsekstinksjon og kreditorekstinksjon.
 - f. Om en ikke godtar rettsvernhevd overfor godtroende omsetningsserververe vil en uansett unngå de mest urimelige tilfellene fordi det kreves god tro av den som skal ekstingvere. Dersom noen bor i et hus uten tinglyst hjemmel, vil dette således vanligvis oppdages av en mekler eller kjøper i forbindelse med salget av huset.

20.10.25

1236

Spørsmål:

Etter panteloven § 3-15 annet ledd kan det ikke etableres salgspant i løsøre som kjøper har rett til å selge videre før betaling er ytt.

Skoghøy legger til grunn at forbudet i panteloven § 3-15 annet ledd forutsetter at selger visste eller burde vite at kjøperen tok sikte på videresalg før betaling. Skoghøy legger til grunn at forbudet i panteloven § 3-15 annet ledd forutsetter at selger visste eller burde vite at kjøperen tok sikte på videresalg før betaling.

I lovforarbeidene tok imidlertid Stortingets justiskomite uttrykkelig avstand fra Justisdepartementets forslag om å innta et slikt subjektivt vilkår. Departementet hadde foreslått at salgspant ikke skulle kunne stiftes «i ting som er kjøpt med sikte på videresalg, dersom selgeren må regne med dette som en nærliggende mulighet». Justiskomiteen mente at en slik regel ville stille selger for strengt, og valgte derfor å ikke ta forslaget inn i loven, jf. Innst. O. nr. 19 (1979–80) s. 18.

Betyr det at bestemmelsen må forstås objektivt - altså at forbudet gjelder uavhengig av selgerens kunnskap? Eller skal vi foreta en viss aktsomhetsvurdering?

Svar:

Jeg synes Skoghøy redegjør ganske greit for de viktigste kildene inklusiv rettspraksis, og du kan gjøre deg opp en mening selv uten at jeg skal forsøke å komme med en fasit. Men trenger du et nytt innspill, kan jeg nevne pantel. § 3-16. Kan den forstås slik at salgspantsetteren ikke har rett til videresalg med mindre salgspanthaveren har gitt et uttrykkelig samtykke? Spiller egentlig ordene «før den er betalt» i § 3-15(2) noen rolle?

21.10.25

1237

Spørsmål:

Vet at det ikke er du som holder forelesningene i konkurs, men lurte på om du hadde noen verdifulle læringsressurser i faget, på samme måte som i pant? Har du en side med videoer, gamle forelesninger, tekster/powerpointer osv. om konkurs?

Svar:

Du kan jo se om du finner noe av interesse på <https://rosaeg.no/uio/disposisjoner/disposisjoner.html> . Ellers er det en del konkurssstoff på ressurssiden <https://tinyurl.com/ressurssideDT> og i spørregruppen <https://tinyurl.com/ressurssideDT#svar> .

21.10.25

1238

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål angående salgspant. Kan salgspant gyldig avtales i ting som kjøper skal selge videre? Illustrerer det med et eksempel:

Sett at en eier av en nettbutikk, A, kjøper inn masse jakker på kreditt fra B og skal selge disse videre til sin kjøpere. A avtaler i midlertidig med B at B har salgspant i jakkene til sikkerhet for kjøpesummen?

Kan dette gyldig gjøres, eller omfattes det av et av forbudene i pantel. §§ 3-15 (2) eller 3-16?

Umiddelbart tenkte jeg at dette omfattes av forbudet i § 3-15 (2), men så leste jeg forarbeidene og ble litt usikker...

Svar:

Du har rett – salgspant kan ikke avtales og er ikke gyldig i et tilfelle som dette. B må sikre sitt krav på kjøpesummen ved varelagerpant eller kommisjon (det siste er ikke pensum).

28.10.25

1239

Spørsmål:

Jeg har noen spørsmål om rettsvern ved tinglysning på feil eiendom.

1. Slik jeg har forstått det, gir tinglysning på feil eiendom ikke rettsvern (jf. forutsetningsvis i Sigdal-dommen, f.eks.). Men i tgl. § 25 går det jo frem at tinglysningsfeil, som oppføring på uriktig eiendom, i utgangspunktet gir rettsvern med mindre særskilte vilkår for ekstinksjon er oppfylt. Hvordan kan begge deler være sant samtidig? Er det springende punktet her hvorvidt feilen beror på tinglysningsmyndighetene eller erververen, og hvordan avgjør man i så fall det?
2. Tgl. § 25 gjelder forholdet til senere avtaleerhverver. Hva med utleggstaker og konkursbo? Kan de aldri ekstingvere i en situasjon der dokumentet er registrert, men på feil måte? Hvor skal man i så fall hjemle en sliken regel?

Tillegg:

Nå fikk jeg tenkt litt i helgen, og skjønner at det vel må være dekl. § 2-2 og det at kreditorer ikke kan stole på legitimasjon som medfører at de ikke kan ekstingvere i situasjoner med tinglysningsfeil, sml. tgl 25.

Svar:

Du har tenkt riktig i helgen, men om jeg får lov, vil jeg likevel gjerne kommentere litt.

Det er riktig at tinglysing på feil eiendom ikke gjelder. Om regelen ikke var slik, ville man vanskelig kunne få oversikt over hva som gjelder på en bestemt eiendom og regelen om at frivillige rettsstiftelser krever samtykke av dem som har grunnbokshjemmel (tingl. § 13), vil ikke kunne håndheves. Det er også viktig at tinglysing som regel bare skal tinglyse det noen ber om, slik at et dokument man har bedt om skal tinglyses på eiendom A ikke uten videre kan tinglyses på eiendom B. (I det siste tilfellet kan imidlertid åpenbare skrivefeil rettes før tinglysing, ved såkalt inkuriepåtegning.)

Det hender at tinglysing ved en feil registrerer et dokument på eiendom B enda det gjelder eiendom A, kunne vært tinglyst der og er sendt inn til tinglysing på eiendom A. I så fall må grunnboken rettes etter tingl. § 18. At en slik retting har tilbakevirkende kraft, følger forutsetningsvis av tingl. § 25. Etter rettingen skal en lese grunnboken som om den var korrekt ført fra begynnelsen av. § 25 gir imidlertid mulighet til å fravike dette utgangspunktet for å hjelpe den som har stolt på grunnboken slik den var feilaktig ført.

Slik jeg ser det, henger reglene sammen her. Kan du tenke deg hvordan det blir om mitt skjøte på eiendom A ved en feil fra tinglysing blir registrert på eiendom B, og selgeren deretter går konkurs? Kan jeg skaffe meg vern i selgerens konkurs ved å be om retting av grunnboken? Blir notoritets- og publisitetshensyn tilstrekkelig ivaretatt?

Tilleggsspørsmål:

Tusen takk for at du tok deg tid og for utdypende og oppklarende kommentar.

Til eksempelet ditt: Svaret må vel bli at ja, du kan skaffe deg vern? Notoritets-hensyn blir ivaretatt selv om skjøtet er tinglyst på eiendom B. Det kan bevises at tinglysningen har skjedd før konkursen. Rettsstiftelsen er jo i prinsippet "registrert", jf. tgl. § 23. Rikitsnok får ikke kreditorene med seg at selgeren kvitter seg med eiendommen når skjøtet tinglyses på feil eiendom (publisitet). Men når kreditor i utgangspunktet uansett ikke kan stole på skyldnerens legitimasjon, kan vel ikke det være avgjørende.

Svar:

Ja, jeg tror det er riktig. Men publisitetshensynet er ikke ivaretatt overfor konkurrerende usikrede kreditorer, som kanskje ville ha krevd konkurs tidligere for å kunne omstøte - om de hadde sett hva som skjedde. Og i enkelte sammenhenger har man selv i forhold til et konkursbo lagt vekt på at en disposisjon som har vært tinglyst, er slettet ved en brukerfeil. Da har man vel lagt mer vekt på hva konkursboet kan se enn på notoriteten ved stiftelsen av rettigheten.

28.10.25

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål om stansingsrett ved salg av fast eiendom. Etter avhl. § 6-1 har selgeren stansingsrett dersom kjøperen ikke betaler, men bestemmelsen er taus om når retten faller bort. Slik jeg forstår det, må vi da falle tilbake på den generelle regelen i deknsl. § 7-2, som sier at stansingsretten er i behold frem til ytelsen er overgitt.

Men hvordan skal "overgivelse" forstås for fast eiendom? Er det riktig at eiendommen anses overgitt når selgeren ikke lenger har rådighet, altså når hjemmelsdokumentene er gitt fra seg eller grunnbokshjemmelen er overført – jf. forutsetningsvis tinglysingsloven § 21 tredje ledd? Og hvordan bør man eventuelt vise til § 21 tredje ledd i en slik sammenheng?

Svar:

Bortfall av stansingsrett er de samme som bortfall av hevingsrett, som igjen er det samme som eiendomsrettens overgang i denne forbindelse. Det er regulert i avhendingslova § 5-3(4). Hovedregelen er at stansingsretten går tapt ved det som inntreffer først av overtakelse av bruken av eiendommen eller levering av skjøte til kjøper. Det er dette som tilsvarer overgivelse i dekningsl. § 7-2.

Etter at stansingsretten er opphørt er hovedregelen at selgeren ikke kan skaffe seg rettsvern for nye rettigheter i eiendommen. Men har stansingsretten opphørt fordi skjøte er levert eller bruken av eiendommen overtatt, bestemmer tingl. § 21(3) at selgeren likevel kan skaffe seg rettsvern med beste prioritet, f.eks. for en panterett for en del av kjøpesummen som først forfaller senere. Fristen for å skaffe slikt rettsvern er ved tinglysingen av skjøtet. Sånn sett går eiendomsretten over trinnvis; fase 1 er opphøret av stansingsretten og fase to er siste frist for tinglysing av selgerens rettigheter med beste prioritet.

Det kan hende at man aldri kommer til fase 2. Bruken av eiendommen overtas av kjøperen og stansingsretten opphører (fase 1), mens selgeren holder skjøtet tilbake (avhendingslova § 5-5) fordi hen mener hen ikke har fått f.eks. den betalingen han har krav på. Men det er mulig å skjære igjennom i slike tilfeller. Etter § 5-5 har selgeren bare tilbakeholdsrett om kjøperen ikke oppfyller pliktene sine etter avtalen, og kan og vil kjøperen oppfylle pliktene sine, kan hans krav på skjøte tvangsfullbyrdes.

1.11.25

Spørsmål:

Kreditorenes beslagsrett ved omsetningsgjeldsbrev i forhold til debtors suksessorer:

I gjeldsbrevloven finnes det ingen bestemmelser som regulerer hva som skal til for å oppnå rettsvern mot selgers kreditorer ved overdragelse av omsetningsgjeldsbrev.

I forelesningen ble det sagt at rettsvernsakten etter ulovfestet rett er overlevering av dokumentet til erververen.

Jeg lurer på hvorfor det nettopp er overlevering som regnes som rettsvernsakten i denne sammenhengen. Er begrunnelsen at et omsetningsgjeldsbrev er et fysisk dokument, slik at man har «gitt pengekravet fysiske egenskaper» og dermed kan likestille det med løsøre?

Finnes det eventuelt rettspraksis eller teori som underbygger dette synet?

Svar:

Se Lilleholt, Allmenn formuerett s. 309 og Andenæs, konkurs s. 373. Enhver jurist bør kunne finne frem til slikt i litteraturen.

7.11.25

1242

Spørsmål:

Kreditorbeslag i enkle pengekrav:

Dette ble ikke gjennomgått i forelesningen, og det er bare kort nevnt i pensum.

For et enkelt gjeldsbrev som er på vei ut av As formue, forstår jeg gjeldsbrevloven § 29 (1) slik at overdragelsen får rettsvern mot selgerens kreditorer først når skyldneren har fått melding om avhendelsen (notifikasjon).

- Det er ikke et krav om at skyldneren (debitor cessus) faktisk har lest meldingen, jf. «fått melding» Det er nok at meldingen er kommet frem til skyldneren.

Når det gjelder formuesgoder som er på vei inn i As formue, er det ingen kreditorekstinksjon.

Dersom H (selger) fortsatt har stansnings- eller hevingsretten i behold, er overføringen ikke fullført, og As kreditorer har ingen beslagsrett.

Forsto jeg det riktig?

Svar:

Ja.

7.11.25

1243

Spørsmål:

For enkeltvis pantsettelse får man rettsvern ved notifikasjon til debitor cessus etter § 4-5 (1), mens man ved factoringpant (pant i en hel fordringsmasse hos næringsdrivende) får rettsvern ved tinglysning i Løsøreregisteret etter § 4-10.

I sistnevnte tilfellet (pant etter pantel. § 4-10) betyr det at debitor cessus ikke får melding om pantsettelsen.

I forholdet til debitor cessus har dette den konsekvens at skyldneren ofte ikke vil vite at fordringen er pantsatt til en annen panthaver.

Hvordan stiller dette seg i forhold til en senere panthaver som notifiserer debitor cessus etter pantel. § 4-5 (1).

Kan debitor cessus i så fall betale med befriende virkning til den som har notifisert, selv om factoringpantet ble tinglyst først?

Svar:

Ja, debitor cessus kan betale med befriende virkning til den hen har fått beskjed om at er kreditor med mindre hen ikke vet eller burde vite at det er en annen som har bedre rett. Dette stemmer bra med reglene i §§ 27 og 28.

7.11.25

1244

Spørsmål:

1. Ved opplåning av panterett har jeg forstått det slik at utgangspunktet er at man ikke kan benytte seg av gjenopplåning etter utlegg er tatt, men at det gjelder et unntak der panthaver risikerer tap. Vil tapt fortjeneste være å regne som en tapspost i denne forstand?

2. Hvis det oppstår en tvist der Per og Pål har inngått en kjøpsavtale om at Pål skal kjøpe et helt hyttetun av Per, men Per skal beholde eiendomsretten til en av hyttene. Pål går senere konkurs og konkursboet vil ta beslag. Er det naturlig å anse denne konflikten som en hjemmelskonflikt, slik at ekstinksjon er avskåret? Eller slik at Per først kjøper alle hyttene og Pål deretter «får» retten til hytta tilbake av Per? Ergo. En suksessjonskonflikt, der konkursboets beslagsmulighet beror på rettsvernkravet i tinglysingsloven 21 (3)?

Svar:

1. Det er ikke klart om fare for tap inkluderer tapt fortjeneste. Jeg vil tro tapt fortjeneste regnes som annet tap. Det ville jo være trist om førsteprioriteten skulle måtte finne seg i å

finansiere (en del av) pantsetterens prosjekt gratis (uten fortjeneste) for at en senere prioritet skulle få full dekning.

Spørsmålet var oppe i eksamen JUS3212 2019V.

2. Uansett om man ser dette som en HB-konflikt eller en SB-konflikt forutsetter tingl. § 21 tredje ledd, jfr. § 23 at slike forbehold ved avhendelse må tinglyses senest samtidig med kjøperens skjøte for å stå seg i kjøperens konkurs.

Også dette spørsmålet har vært gitt til eksamen – JUS3212 2019H. Jeg har skrevet en eksempelbevarelse til denne eksamenen som ligger på <https://rosaeg.no/uio/Ressursside/2019H.pdf>.

10.11.25

1245

Spørsmål:

Jeg ha et spørsmål angående pensumlisten. Jeg stusser over at kapittel 4 i panterett boken til Skoghøy ikke er pensum. Kapittelet handler om rettsvern og prioritet og går gjennom hva som kreves for at de forskjellige formuesgodene skal få rettsvern for kreditorer og godtroende erververe.

Om du vet hva som er årsaken til at dette kapittelet ikke er i pensumlisten?

Svar:

Ja, kapitlet er vel verd å lese. Vi har imidlertid ganske få sider til disposisjon når pensum skal defineres, så masse godt stoff må utelates. Men du vil nok helt sikkert ha utbytte av å lese dette likevel.

11.11.25

1246

Spørsmål:

Hei! Jeg har spørsmål angående avhendelse av panteretter. For avhendelse av panteretter forstår jeg det slik at det etter pantel. § 1-10 (3) er adgang til dette, og at prinsippet om at man ikke kan avhende større rett enn man selv har, gjelder. Likevel påpekes det at unntak kan følge av "reglene om rettserverv i god tro". I forarbeidene vises det til at for "panteobligasjoner" vil disse omfattes av reglene om omsetningsgjeldsbrev, jf. gbl. kap 2 og gbl. § 11 (2) nr.2. For "andre

panterettar" sier forarbeidiene at det prinsipielt ikke er noe til hinder for at disse også avhendes, men så påpekes det ikke hvilke regler som i så fall regulerer en evt tredjepartskonflikt, bare at "det kan lettare vera at ein må tolka stiftingsgrunnlaget slik at det likevel ikkje må gjerast". Spørsmålet mitt er: hvilket regelsett gjelder for avhendelse av disse "andre panteretta[ne]", og er det adgang til å avhende utleggspant?

Svar:

Du skiller utmerket mellom avhendelse av pantet – f.eks. en fast eiendom som er pantsatt – og avhendelse av panteretten, altså panthavers særrett til dekning.

Avhendelse av pantekravet skjer typisk i forbindelse med at en A som har gitt et pantesikret lån selger lånet med pantesikkerheten til S for å få pengene med en gang. Da oppstår rettsvernsspørsmål om A går konkurs. Har S' erverv rettsvern i As konkurs? Det uskrevne utgangspunktet i f.eks. tinglysingsloven er at overdragelse av tinglyste rettigheter må tinglyses, jfr. tingl. § 12. Det er imidlertid gjort unntak for panteretter som er dokumentert på papir, tingl. § 22 nr. 1. Hvilke rettsvernregler som gjelder da, har jeg skrevet om i <https://rosaeg.no/uio/Ressursside/Sporsmal.pdf#1229>.

Pantel. § 1-10(3) poengterer at disse rettsvernreglene ikke angår forholdet mellom pantsetteren og S. Pantsetteren kommer altså i utgangspunktet ikke i noen dårligere stilling ved at panteretten overdras. Det finnes unntak fra dette, f.eks. i gjeldsbrevl. § 15 om det er brukt en pantobligasjon til å dokumentere panteretten.

Setningen du siterer om at det at det ikke er brukt pantobligasjon kan trekke i retning av at panteretten ikke kan avhendes, er foreldet etter at bruk av pantobligasjoner ble erstattet av pantebrev ved århundreskiftet. Vanlige panteretter dokumentert med pantebrev kan avhendes; det er ikke lenger noe påfallende med at pantobligasjon ikke er brukt.

Avhendelse av utleggspanterett er ikke praktisk, men det kan vel tenkes. Erververen overtar imidlertid ikke utleggstakerens prosessuelle stilling, se tvangsfullbyrdselsl. § 4-6.

13.11.25

1247

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål i forbindelse med forbehold ved avhendelse. Mer overordnet lurer jeg på forholdet mellom tinglysingsloven 21 (3) og panteloven 3-22 og 3-17.

Er det slik å forstå at tinglysingsloven regulerer de tilfeller der forbeholdet er tilknyttet en fast eiendom, mens panteloven regulerer tilfeller det er tatt pant i løsøre?

Et tenkt eksempel:

Pål selger en hyttetomt til Per, men Pål forbeholder seg eiendomsretten til en av hyttene.

Vil boets beslagsrett i dette tilfellet reguleres av tinglysingsloven 21 (3)?

Hvis vi endrer faktum, slik at Per nå forbeholder seg panterett til en av hyttene.

Vil boets beslagsrett også her reguleres av tinglysingsloven 21 (3)? Slik at regelen fungerer som en form for «lex specialis» hva gjelder tidspunktet for rettsvern etter panteloven 2-5?

Hvis vi endrer faktum enda en gang, slik at Pål nå skal levere en bil til Per. Pål tar imidlertid hevingsforbehold inntil kjøpesummen er betalt. Spørsmålet er om boet må respektere forbeholdet.

Beror svaret her på om Pål har fått rettsvern etter 3-17 for sitt forbehold, jf kjøpsloven 54 (4)?

Svar:

Det er riktig at reglene i panteloven §§ 3-14 fg regulerer salgspant i løsøre, mens tingl. § 21 tredje ledd (jfr. § 23) i utgangspunktet gjelder fast eiendom. Dette ser du av kapitteloverskriftene. Begrepet salgspant brukes helst bare om selgerforbehold i løsøre.

Mens løsrereglerne regulerer salgspant nokså fullstendig, er tingl. § 21 tredje ledd ikke i nærheten av dette. I tingl. må vi underforstå regler som at selgeren ikke kan ta et ensidig forbehold (det må ha hjemmel i avtalen) og at forbeholdet må tinglyses uansett om man f.eks. ser det som en HB-konflikt der kjøperens konkursbo er B.

Regelen i tingl. sier bare at tinglysing av selgerforbehold får bedre prioritet enn det tingl. § 20 første ledd skulle tilsi. Det holder at selgerforbeholdet er tinglyst før eller samtidig med at kjøperen får grunnbokshjemmel. Dette fraviker altså reglene om rettsvernstidspunkt i tingl. §§ 20 og 23, og for så vidt også i pantel. § 2-5 (som egentlig ikke sier noe om rettsverntidspunktet). Den regelen for løsøre som likner mest på tingl. § 20 tredje ledd, er regelen om at rettsvernet må være etablert før overleveringen av løsøre fra selger til kjøper (tingl. § 3-17).

For salgspant i løsøre som er tilbehør til fast eiendom gjelder særlige regler i pantel. § 3-18.

Etter tingl. § 34 gjelder tingl. § 21 tredje ledd i en del tilfeller for rettigheter i løsøre også, nemlig de som kan tinglyses i Løsreregisteret. Men dette har nok ingen betydning, for Løsreregisteret registrerer ikke noe som tilsvarer grunnbokshjemmelen til løsøre. Henvisningen beror nok på en feil.

Om Per (i dine eksempler) forbeholder seg eiendomsrett til en av hyttene han selger til Per, er det tingl. § 21 tredje ledd som anvendes om Per går konkurs, slik du foreslår. Hytten regnes som en del av den faste eiendommen, tingl. § 15. Tingl. § 23 gir tingl. § 21 tredje ledd anvendelse i konkursen.

Det samme gjelder om Per forbeholder seg panterett i en av hyttene. Legg imidlertid merke til at et slikt forbehold om pant i en fysisk del av en fast eiendom oftest ikke kan tas etter pantel. § 2-1. Per må da forbeholde seg pant i alt det solgte.

Du har også rett i at om Pers selgere en bil med eiendomsforbehold til Per, er det pantel. § 3-17 som regulerer rettsverntidspunktet.

17.11.25

1248

Spørsmål:

Jeg gjorde nylig en oppgave fra oppgavesamlingen til Haaskjold. I oppgaven har A proforma hjemmel til ektefellen H sin faste eiendom. Hun selger så eiendommen til B, men B rekker ikke tinglyse før H kommer med innsigelse om at han er reell eier. Fasit på oppgaven er at B ekstingverer Hs rett begrunnet i avtaleloven § 34.

Jeg lurer på hva du tenker om dette, ettersom jeg ikke finner noe klart svar. Hvis man ikke har rukket å tinglyse kjøpet før man får rede på at det er en proforma-avtale som er årsaken til at A har grunnbokshjemmel, vil man jo aldri kunne tinglyse i god tro? Eller tenker jeg feil?

Svar:

Jeg er enig i at ekstinksjon etter tingl. § 27 er utelukket når B er frarøvet sin gode tro før tinglysingen. Ordlyden er laget med dette for øye. Men har man ekstingvert allerede før tinglysingen, trenger man ikke også å ekstingvere etter tingl. § 27. Det er her avtaloven § 34 kommer inn.

Etter avtaleloven § 34 kan B ekstingvere en innsigelse om at Hs overdragelse til A er proforma. Vilkåret er at B har stolt på et dokument om proformaoverdragelsen. Det synes som det var akkurat dette som var tilfelle her.

18.11.25

1249

Spørsmål:

Vi sitter i kollokvie og diskuterer Rt. 2001 s. 1136 (Kjells markiser) og lurer på noe:

Hva er forskjell på sikringsstadiet og dekningsstadiet? Og er det riktig å forstå at du må tiltrå pantet som panthaver i factoringpant for å få krav på pengene dine? Er dette da et tilleggskrav for å sikre deg mot debtors andre kreditorer?

Kunne saken vært løst dersom de hadde registrert pantet i løsreregisteret etter § 4-10?

Svar:

Her er det egentlig ikke tale om grensen mellom dekningsstadiet og sikringsstadiet, men om at kundefordringen som pantefordring faller bort når den blir betalt til pantsetteren. Etter betaling er det jo ingen (kunde)fordring lenger.

Lovens ordning er at pantsatte kundefordringer skal betales til panthaveren slik at hen kan ta seg dekket av det innbetalte (pantel. § 4-6). Da spiller det ingen rolle om kundefordringen ikke lenger eksisterer etter innbetaling. Men det vanlige er at det avtales at pantsatte kundefordringer betales til pantsetteren. Da er innbetalingen tapt for panthaveren om hen ikke har sikret seg, f.eks. ved at pantverbanken har pant i bankkontoen beløpet betales inn til.

Tiltredelse av pantet vil si at panthaveren bestemmer at man går over fra den jeg ovenfor har kalt den vanlige ordningen til lovens ordning.

Om pantet i kundefordringen har fått rettsvern etter § 4-5 eller § 4-10 spiller ingen rolle i denne sammenhengen. Det er ikke rettsvernet som er problemet, men at kundefordringen (pantobjektet) slutter å eksistere når fordringen blir betalt. Da må panthaveren ha sikret seg på annen måte.

19.11.25

1250

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål angående kreditorbeslag i formuesgoder på vei inn til skyldneren. Kreditor kan ta beslag i det som tilhører skyldneren etter dekl. § 2-2, men dersom tredjeperson fremdeles har sin stansings- og hevingsrett i behold, tilhører jo ikke godet skyldneren enda.

Jeg lurer på hvilke bestemmelser jeg skal ta utgangspunkt i for å vurdere om tredjeperson har sin stansings- og hevingsrett i behold? Skal det tas utgangspunkt i de kontraktsrettslige reglene for det aktuelle formuesgodet, som f.eks. kjøpslovens eller avhendingslovens regler, eller skal dekl. §§ 7-2 og 7-7 benyttes i stedet?

Jeg fikk inntrykk av at Knut Sande mente det førstnevnte var riktig, da jeg så videoene hans. Men etter forelesningene til Inger B. Ørstavik ble jeg litt usikker ... Har også forsøkt å finne svar i litteraturen og diverse artikler, men tror ikke jeg helt forstår det.

Kan dere hjelpe meg med å forklare hva som blir riktig og hvorfor?

Svar:

Lovgiveren har følt behov for å definere et vurderingstema for når «eiendomsretten» går over fra H til A, særlig når A går konkurs og vi får en HB-konflikt. Reglene her er ganske rotete, og ikke en gang terminologien er konsekvent; man bruker forskjelligartede begreper som overlevering, overgivelse etc. Det hjelper ikke at en forsøker å unngå begrepet eiendomsrett, slik at

bestemmelsene gjerne er formulert med en snevrere situasjon for øye, f.eks. stansingsrett. Noen ganger er imidlertid reglene formulert som eller oppfattet som ganske generelle regler. Her er noen eksempler:

Generelle regler

- Dekningsl § 2-2: B kan beslaglegge formuesgodet når det «tilhører» A
- Dekningsl. § 7-2: Inntil formuesgodet er «overgitt» fra H til A, har H stansingsrett. Underforstått: Hvis H bruker stansingsretten, kan B ikke beslaglegge formuesgodet.
- Dekningsl. § 7-7(2): B kan beslaglegge formuesgodet når det er «levert» fra H til A.

Løsørekjøp

- Kjøpsl. § 54(4): B kan beslaglegge formuesgodet når det er «overtatt» av A; H kan da ikke kreve det utlevert fra B ved å påberope seg hevingsrett.
- Pantel. § 3-17: B kan beslaglegge (hele verdien av) formuesgodet dersom ikke salgspant er avtalt før det er «overgitt» fra H til A.

Kjøp av fast eiendom

- Avhendingsl. § 5-4(3): B kan beslaglegge formuesgodet **enten** når A har «overteke bruken» fra H **eller** H har gitt skjøte til A **eller** A har fått grunnbokshjemmel (tinglyst skjøte fra H). Der det som kommer først av de tre alternativene som er nevnt her som markerer eiendomsrettens overgang.
- Tingl. § 21 tredje ledd: B kan beslaglegge (hele verdien av) formuesgodet om H ikke har tinglyst en særrett før A har fått tinglyst skjøte. Dette tilsvarer det siste alternativet fra avhendingslova som er nevnt ovenfor.

Jeg oppfatter bestemmelsene i kjøpsl. § 63 og avhendingsl. § 6-3 som rene henvisningsbestemmelser; det er altså **ikke** slik at kjøpsl. og avhendingsl. gjelder utenfor insolvens, mens dekningsl. gjelder ved insolvens.

Ovenfor har jeg utelatt mange detaljer, også i bestemmelsene som det er vist til, for oversiktens skyld. Ingen forventer at man skal huske alle detaljer.

Når man skriver praktikum, kan det være fornuftig å henvise til den mest relevante generelle bestemmelsen og den mest relevante bestemmelsen i særlovgivningen. I teoribesvarelser er det fint å bare pøse på med lovbestemmelser. Vis i alle fall at du ser at det er den samme grensen det er tale om i alle bestemmelsene (og hvilken grense det er).

Tilleggsspørsmål:

Hvis jeg forstår deg rett er det altså lurt å vise til både kjl. § 61 og deknsl. § 7-2 hvis vi får en praktikumsoppgave hvor H forsøker å utøve stansingsrett, og det er tale om en løsøreting?

Svar:

Ja, det vil vise oversikt. Men jeg ville bare henvise til kjøpsl. § 61 om spørsmålet er om selgeren har rett til å stanse. Om spørsmålet er om kjøperens konkursbo har rett til å beslaglegge kjøpsgjensstanden (fordi stansingsretten ikke er utøvet), ville jeg henvist til kjøpsl. § 54(4) og dekningsl. § 7-7(2).

21.11.25

1251

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål om prioritet mellom et avtalepant og utleggspant. I Haaskjolds oppgavesamling oppgave 53, står det: «Ved kredittsalg av sin fast eiendom til Kristen forbeholdt Børge seg panterett for det til enhver tid utestående beløp, oppad begrenset til kroner 500 000. Kristen fikk ikke skjøte. En av Kristens kreditorer tok utlegg i eiendommen. Hvem av Børge og kreditor får best prioritet for sin panterett?» I fasiten fremgår det at tgl. § 21 (3) ikke er anvendelig, da den gjelder i tilfeller der skjøtet er overført til erververen av den fast eiendommen, mens det i vår sak ikke er overført noe skjøte. Videre står det at dersom «avhender ikke gir fra seg skjøtet i det hele tatt, er avhenderen sikker». Hva er det som begrunner at avhenderen i et slikt tilfelle vil være «sikker», og få best prioritet overfor den senere utleggstakeren? Jeg kan ikke se at hensynet til notoritet og publisitet ivaretas gjennom en løsning der et eiendomsforbehold ikke trenger tinglyses i tilfelle der avhender beholder skjøtet. Det at avhender beholder skjøtet, synes ikke ensbetydende med at det er tatt et eiendomsforbehold, jf. at det ikke er noen plikt til å tinglyse sitt erverv av fast eiendom. Det kan likeså bety at man bare ikke har ønsket å betale dokumentavgift. Det synes da som en tilfeldig fordel om man i ettertiden kan antedatere et avtalepant i fast eiendom, og vise til tilbakehold av skjøtet som notorisk grunnlag for dette.

Svar:

Jeg tror nok man må forutsette at utlegget er tinglyst, tvangsfullbyrdsesl. § 7-20. Kristens tvangskreditor kan få tinglyst utlegg i Kristians fremtidige rett i Børges eiendom, men til gjengjeld går Børges krav foran krav som har med Kristen å gjøre. Dette følger av tingl. § 21 tredje ledd, som er et unntak fra hovedregelen i tingl. 20 om «først tinglyst, best rett». Børge må bare passe på å tinglyse sitt krav før Kristen får tinglyst skjøte (=hjemmelsdokument); dette følger av ordlyden i tingl. § 21 tredje ledd. Det er ikke vanskelig så lenge Børge holder skjøtet tilbake.

Poenget med å holde skjøtet tilbake er i denne forbindelse altså at selgeren da alltid kan oppfylle tinglysningsfristen i tingl. § 21 tredje ledd (senest samme dag ...). Forbeholdet ved

avhendelse – i dette tilfelle en panterett – må avtales særskilt, og er også etter min mening ikke noe som kan tolkes inn i det at en holder skjøtet tilbake.

22.11.25

1252

Spørsmål:

Jeg har et par spørsmål i tilknytning til kreditorekstinksjon.

Jeg holder på med eksamensoppgaven for JUS3212 2019H, og har sett på løsningseksemplet du har publisert tidligere. Det fremholdes der hvordan konkursboet ikke kan ekstingvere i hjemmelskonflikter, og at tingl. § 23 bare gjelder for suksesjonskonflikter. Jeg synes det veldig vanskelig å skjønne hvorfor det er slik. Jeg har lest i lærebøkene om dette, men forfatterene synes nærmest å legge til grunn at det er slik uten å gi en utdypende forklaring. (Forbehold: det kan hende de forklarer dette godt, og at de hos meg problemet ligger.)

Har du muligheten til å gi en forklaring på hvorfor konkursboet ikke kan ekstingvere i en hjemmelskonflikt?

(Henger det sammen med dekningsloven § 2-2, og synspunktet på at kreditor bare kan ta beslag i det som «tilhører skyldneren»? Jeg vet at Høyesterett i Aurstad maskin ga uttrykk for at deknl. § 2-2 bare suppleres av rettsvernsreglene når formuesgoder er på vei ut av skyldners sfære. Skal dette da forstås slik at H aldri kan ekstingveres av kreditor? Hvordan skal dette i så fall forankres i tingl § 23?)

Svar:

Du har rett i at utgangspunktet er at tvangskreditorer bare kan beslaglegge det debitor eier, deknl. § 2-2. Dette begrunnes gjerne slik:

- Det er i utgangspunktet ingen grunn til at noen andre enn debitor skal betale det debitor skylder, eller at debitor skal kunne pådra andre personer forpliktelser som kan håndheves mot dem.
- Det er spesielt ingen grunn til å beskytte en som har gitt usikret lån («kreditt») i tillit til at debitor virkelig eier det som det ser ut som han eier («legitimasjonshensyn»). Slike hensyn kan nok begrunne at omsetningsserververe skal beskyttes ved at de kan ekstingvere tredjepersons rett, fordi det letter handelen («omsetningshensyn»). Men långivere (kredittgivere) vil man i stedet henvise til å sikre seg f.eks. ved kontraktspant. Har de ikke gjort det, er vanlig oppfatning at de selv må ta risikoen for at debitor kan betale tilbake lånet. Denne risikoen kan de ta betalt for f.eks. ved å kreve høyere rente av lånet.

Fra dette utgangspunktet gjøres det unntak bl.a. ved reglene om kreditorekstinksjon, f.eks. tingl. § 23 og de innledende ordene i deknl. § 2-2. Dette er regler om at det i visse tilfeller ikke holder med vanlige bevis for at debitor ikke eier en ting, men at tingen kan beslaglegges av

tvangskreditorene med mindre det bevises ved en angitt rettsvernakt at debitor ikke eide tingen ved kreditorbeslaget. I slike tilfeller kan altså tvangskreditorene beslaglegge mer enn det debitor eier.

Såne rettsvernregler har vi gjerne når det er en særlig far for at debitor og/eller tredjeperson skap påstå at noe debitor eier, ikke eies av ham. De begrunnes med bevissikringshensyn («notoritet»).

Det er her sontringen mellom HB-konflikter og SB-konflikter kommer inn. En tenker seg gjerne at det i HB-konflikter holder med vanlige bevis for at debitor ikke eier tingen og tvangskreditorene derfor ikke kan beslaglegge den. Dette kan være riktig eller uriktig, men vi har etter en slik tankegang i utgangspunktet ikke regler om kreditorstinksjon i HB-konflikter. Teorien er samstemt her.

En konsekvens av denne tenkemåten er at vi gjerne leser lovfestede regler om kreditorstinksjon slik at de bare gjelder i SB-konflikter (ting på vei ut av boet; ting som debitor har eid). Selv synes jeg f.eks. det ikke kommer klart frem i ordlyden i tingl. § 23 at den bare gjelder avtaler om ting debitor har eid (SB-konflikter; S er f.eks. en kjøper at debtors faste eiendom og avtalen er kjøpsavtalen), og ikke avtaler om ting debitor aldri har eid (HB-konflikter; H er f.eks. historisk eier av en eiendom og avtalen er debtors avkall på retten til den på skifte). Likevel synes jeg det er naturlig på bakgrunn av tenkemåten angitt ovenfor å lese tingl. § 23 slik at den bare gjelder SB-konflikter.

Noen ganger kan det være tvilsomt om vi står overfor en HB-konflikt eller en SB-konflikt. Det mest praktiske er forbehold ved avhendelse/ salgspant. Om selgeren H selger et formuesgode til A med forbehold om pant for restkjøpesummen, kan panteretten ses på som en del av eiendomsretten som aldri har gått over fra H til A, og går A konkurs, blir konflikten med konkursboet B om hvorvidt panteretten står seg en HB-konflikt. Panteretten kan imidlertid også ses på som noe A har gitt H, som da blir en S etter HASB-skjemaet. Konflikten med konkursboet B om hvorvidt panteretten står seg blir da en SB-konflikt. I slike tilfeller har lovgiveren heldigvis laget rettsvernregler som gjør det klart at det gjelder regler om kreditorstinksjon uansett om man ser konflikten som en SB-konflikt eller en HB-konflikt, nemlig panteloven § 3-17 (det kreves avtale om salgspant før overlevering av løsøret) og tingl. § 21 tredje ledd (det kreves tinglysing av forbeholdet ved avhending før overskjøting av fast eiendom).

23.11.25

1253

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål i forbindelse med rettsvern for faktoringpant. Av panteloven 4-10 (2) fremgår det at rettsvern oppnås ved tinglysing i Løsøreregisteret, mens det må sendes notifikasjon for å få vern mot senere godtroerververe.

I læreboken står det at Høyesterett i Rt. 1989 s. 1209 (Karmøy Montering) kom til at dersom

debitor er underrettet om faktoringavtalen, oppnår faktor rettsvern overfor medkontrahentens kreditorer selv om avtalen ikke er tinglyst. Er dommen slik å forstå at Høyesterett her oppstiller melding som et alternativt rettsvernskrav?

Hvordan forholder denne dommen seg da til Høyesterett sine uttalelser i HR-2020-837-A (Bergen Bunkers). Her oppfatter jeg at domstolen kommer til det stikk motsatte, nemlig at melding ikke var tilstrekkelig for rettsvern overfor selskapets konkursbo. Betyr dette at Rt. 1989 s. 1209 er fraveket? Eller var det manglende individualisering som var problemet i Bergen Bunkers, slik at melding ville gitt rettsvern dersom fordringene var individualiserte?

Svar:

Flertallet i Bergen Bunkers leser Karmøy Montering slik at en «ikke-individualisert fordring» bare kan få rettsvern ved tinglysing (avsnitt 76). Dette var etter manges mening en ny og snevrere lesing av Karmøy Montering enn tidligere.

Alle er enige om at notifikasjon er tilstrekkelig så lenge vilkårene i pantel. § 4-4 om at pantavtalen må gjelde spesifiserte enkle pengekrav som noen kommer til å få mot navngitt skyldner i et særskilt nevnt rettsforhold. Spørsmålet er om en kan opprette et slags «tingsinnbegrepspant» i alle fremtidige kundefordringer under ett – omtrent som varelagerpant eller driftstilbehørspant. Da slipper en å navngi skyldnerne og spesifisere rettsforholdet ved å vise til en bestemt faktura eller fakturatype. Pant i fordringer som «tingsinnbegrep» har også den fordel at når de pantsatte fordringene erstattes av nye, blir ikke pantet av den grunn nytt pant for eldre gjeld, som kan omstøtes etter dekningsl. § 5-7.

Høyesteretts dom avgjør at «tingsinnbegrepspant» i fremtidige kundefordringer under ett bare kan få rettsvern mot pantsetterens tvangskreditorer ved tinglysing. En kan imidlertid komme langt på annen måte – se <https://rosaeg.no/uio/Ressursside/Sporsmal.pdf#1176>.

24.11.25

1254

Spørsmål:

Det gjelder et panterettslig legalitetsprinsipp for hva som kan tas pant i. Jeg lurer på om det gjelder et lignende legalitetsprinsipp for hva det kan tas utlegg i? I Deutsche Bank nevnes det i avsnitt 63 og 64 at det kan tas utlegg i ulovlige utdelinger etter "alminnelige beslagsrettslige regler".

Må en se hen til hva tvangsfullbyrdsloven tillater eller hva panteloven tillater å ta utlegg i?

Svar:

Det er riktig at det panterettslige legalitetsprinsippet i pantel. § 1-2(2) bare gjelder avtalepant. Det fremgår av ordlyden. Adgangen til å ta utleggspant er bare begrenset av dekningsl. § 2-2 =

tvangsfullbyrdelsesl. § 7-1. I tråd med dette er det en helt generell rettsvernregel for utlegg i pantel. § 5-10.

24.11.25

1255

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål om factoringpant og rettsvern i forbindelse med det.

Pantel § 4-10 sier at rettsvern for factoringpant oppnås ved tinglysing i Løsøreregisteret. Men må også §§ 4-4 og 4-5's individualiseringskrav være oppfylt for at factoringpantet skal ha rettsvern? Spørsmålet er egentlig samlet sett hvordan factoringpant oppnår rettsvern. Ble litt usikker i lys av Bergen Bunkers-dommen.

Svar:

Nei, individualiseringskravene trenger ikke å være oppfylt for å få rettsvern etter pantel. § 4-10. Jeg liker å tenke på factoringpant etter § 4-10 dom et slags tingsinnbegreps pant i alle kundefordringer. På samme måte som man ikke trenger å spesifisere alle gjelstander f.eks. i et varelagerpant, slipper man å spesifisere hver enkelt fordring i factoringpant. Se nærmere om dette og forholdet til Bergen Bunkers <https://rosaeg.no/uio/Ressursside/Sporsmal.pdf#1253>.

26.11.25

1256

Spørsmål:

I saken har pantsetter avhendet eiendommen med en panteheftelse (skadesløsbrev) som kjøper var klar over ved avtaleinngåelse. Spørsmålet er om det kreves samtykke fra kjøper for å gjenopplåne pantet?

Litt bakgrunnsinformasjon – spørsmålet kommer fra eksamen i JUS3213 gitt høsten 2024:

I sensorveiledningen står det at:

Ordlyden i burettslagsloven § 6-10 første ledd og luftfartsloven § 3-30 første ledd tilsier at Alfa AS [kjøper] har rett. Begge bestemmelsene, som bygger på forslaget i NOU 1982: 17, stiller som vilkår for opplåning at det foreligger avtale med registrert hjemmelshaver. Det fremgår imidlertid av sammenhengen, drøftelsene i NOU 1982: 17 og Rt. 1994 s. 775 Yousuf at kravet til avtalegrunnlaget for opplåning sikter til avtalen mellom pantsetter og panthaver.

Jeg er uenig i forståelsen av NOU 1982: 17. Utvalget fastslår at hjemmelshaver ikke nødvendigvis må være identisk med pantsetter, eksempelvis når «*eiendommen har skiftet eier etter pantsettelsen. Også her må opplåning avtales mellom den aktuelle hjemmelshaver (A) og B; har pantsetteren opprinnelig påtatt seg og fortsatt har et personlig ansvar, må han også her medvirke til opplåning*», se side 148. Jeg forstår utredningen slik at det kreves samtykke fra gjeldende hjemmelshaver, ikke hjemmelshaver ved pantsettelsen.

Hva tenker du?

Svar:

Uttalelsene i NOUen (https://lovdata.no/pro/forarbeid/nou-1982-17/KAPITTEL_5-25) er selvsagt knappe. Selv om det ofte er lurt å lytte til hva autoritetene sier, er det likevel reelle hensyn som bør være avgjørende i spørsmålet om hvem (av gammel og ny hjemmelshaver) som må samtykke til opplåning når en eiendom overdras med en påheftet panterett. Reelle hensyn er bedre argumenter enn en fintolking av NOUer (eller sensorveiledningen).

Det som iallfall er klart, er at verken gammel eller ny hjemmelshaver blir personlig ansvarlig for opplåninger de ikke har samtykket til. En kan ikke slutte fra at et lån er sikret ved en panterett til at eieren av pantet også er personlig ansvarlig for det. Etter eierskifte kan en tenke seg at panteretten sikrer dels lån som gammel eier er personlig ansvarlig for, og dels lån som ny eier er personlig ansvarlig for.

Når en panterett fortsetter å hefte på en eiendom etter et salg, er det stadig den gamle eieren/pantsetteren som «eier» panteretten. En del av eierbeføyelsene er å kunne låne den opp. Det at panteretten fortsetter å hefte på eiendommen etter salget, gir vel da i utgangspunktet rett til opplåning i forhold til ny hjemmelshaver, slik at man ikke trenger samtykke fra hen. Men det kan selvsagt være avtalt i forbindelse med salget at panteretten ikke skal opplånes, men kanskje avvikles så fort som mulig.

Jeg forstår deg slik at vi ser dette på samme måte.

Panthaveren har – iallfall etter Yousuf – ikke noen plikt til å undersøke før opplåning om det er etterstående panthavere. Da har hen vel heller ikke noen plikt til å undersøke om det er nye eiere. Men om panthaveren vet at det er en ny eier og at opplåning vil være i strid med avtalen mellom den nye og gamle hjemmelshaveren, reiser det seg tilsvarende lojalitetsspørsmål som i Yousuf. Selv kan jeg ikke se at det er mindre grunn til å beskytte den nye eieren enn en etterstående panthaver. Men som det fremgår ovenfor, tror jeg det heller ikke er større grunn til å beskytte den nye hjemmelshaveren.

Det vanlige i dag er at eiendom overdras uten heftelser, slik at dette problemet ikke oppstår. Unntak kan tenkes ved konserninterne transaksjoner, som i eksamensoppgaven du viser til. I slike tilfeller er det kanskje lite naturlig å tenke seg at en opplåning fra gammel eiers side er illojal overfor ny eier.

Spørsmål:

Jeg syntes rettskildesituasjonen er utrolig vanskelig ved tilfeller av hus på fremmed grunn. Dersom noen har huset sitt oppført på en annens tomt, og en godtroende tredjepart kjøper grunnen (i tro om at huset også følger med), hvilken bestemmelse løser problemet? Kan tingl. § 27 brukes analogisk? Evt. må man løse spørsmålet basert på ulovfestet ekstinksjon i henhold til Sigdal og Norske Fjellhus slik at det kreves sterke grunner? Og hvorfor?

Svar:

Du har rett i at tinglysingsl. § 27 lest i sammenheng med tingl. § 15 skulle tilsi at en B som kjøper en eiendom der det står et hus på fremmed grunn, ekstingverer huset. Men forarbeidene til § 15 fra 1935 (https://lovdata.no/pro/forarbeid/otprp-9-193535/KAPITTEL_2-3-1-4) gjør det klart at dette ikke er meningen. En var visst redd fr at det var mange hus på fremmed grunn omkring der eieren av huset ikke hadde tinglyst retten sin. Det står derfor at § 15 bare gi eieren av tomten grunnbokshjemmel til hus på fremmed grunn for så vidt angår tingl. § 13.

Man kan altså ikke stole på grunnboken når det gjelder hus på fremmed grunn (det er et skår i grunnbokens troverdighet), og tingl. § 27 gir bare ekstinksjonshjemmel dersom man stoler på grunnboken. Men ved ulovfestet ekstinksjon kan man ekstingvere om det er noe annet enn grunnboken man stoler på. Så er kjøperen av en eiendom som er i god tro om at ingen av husene hen ser på eiendommen eies av noen andre enn grunneieren, kan ulovfestet ekstinksjon tenkes. Jeg synes forarbeidene det er vist til ovenfor legger opp til dette i så vidt stor grad at ulovfestet ekstinksjon her neppe er problematisk i forhold til EMK P1-1. De sier jo bare at «Å løse slike legitimasjonsspørsmål i en tinglysingslov er det imidlertid ikke tilstrekkelig grunn til».

I den ene dommen vi har om ulovfestet ekstinksjon av fast eiendom - Rt-1992-352 Sigdal – kreves det sterke grunner for ulovfestet ekstinksjon. På grunn av forarbeidsuttaalelsene om hus på fremmed grunn trengs det nok iallfall ikke den samme styrken her som i tilfeller som Sigdal. Ser du forresten likhetene og forskjellene mellom de situasjonene vi diskuterer her og situasjonen i Sigdal? Også der sto jo husene (hyttene) på fremmed grunn.

Legg merke til at det vi diskuterer her er retten til selve huset. Retten til å ha huset stående – altså festeretten – er utledet fra grunneieren, og i tråd med forarbeidene (ovenfor) kreves det tinglysing om denne retten skal så seg mot dem som kjøper eiendommen fra grunneieren. Den som har et hus på fremmed grunn, må altså kanskje forhandle seg til en festeavtale selv om hen ikke mister retten til huset sitt.

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål angående ulovfestet ekstinksjon. For at ekstinksjon på ulovfestet grunnlag skal kunne skje kreves det at de tre alminnelige ekstinksjonsvilkårene er oppfylt, samt at sterke grunner tilsier at ekstinksjon bør skje.

Som følge av at de tre alminnelige ekstinksjonsvilkårene må være oppfylt, kreves det at erververen (B) gjennomfører en sikringsakt. Normalt er tinglysing sikringsakten når det gjelder fast eiendom. Det vil imidlertid være vanskelig i tilfeller hvor ulovfestet ekstinksjon drøftes, for da følger jo ikke avhender (A) sin legitimasjon av grunnboka, men av andre ytre forhold. Sikringsakten til B kan da naturligvis ikke være tinglysing. Hva er kan B gjøre for at vilkåret om sikringsakt skal være oppfylt?

Svar:

Det er riktig at noen skriver at det er en forutsetning for ulovfestet ekstinksjon at den som ekstingverer har foretatt en sikringsakt. Men i den ene dommen vi har om ulovfestet ekstinksjon av fast eiendom i norsk rett, Rt-1992-352 Sigdal, hadde hytteeierne som ekstingverte ikke foretatt noen sikringsakt. De hadde riktignok forsøkt å tinglyse, men hadde tinglyst på gal eiendom, og det gjelds ikke. En kan da iallfall ikke si mer enn at det kreves at den som vil ekstingvere på ulovfestet grunnlag ikke har ignorert å sikre seg ved tinglysing eller annen sikringsakt. Hvis det er kravet, faller problemet du reiser bort, så vidt jeg kan se.

Jeg synes for øvrig det er et tankekors at man er veldig villig til å beskytte den som ikke har sikret seg effektivt ved tinglysing eller andre formaliteter i forbindelse med ulovfestet ekstinksjon, mens man i spørsmålet om en person S kan påberope seg rettsvernhevd overfor godtroende erverver B ofte argumenterer med at S ikke kan vinne frem fordi hen har forsømt tinglysing. Etter min mening henger ikke dette godt sammen.

30.11.25

Tilleggsspørsmål:

Du nevner i svaret ditt at i Sigdal-dommen, så har hytteeierne (de som ekstingverer) gjort alt de kan for å foreta sikringsakt, men at det er tinglyst på feil eiendom og at dette blir paradoksalt med det som ofte argumenteres for at det ikke skal gå an å hevde rettsvern overfor godtroerverver (antar at du sikter til teorien?). Det jeg lurer på er hva er det som egentlig er et tankekors her? At hytteeierne fikk ekstingvert i Sigdal, men at samme moment ikke tillegges vekt i spørsmål om selvstendig rettsvernshemd over godtroerverver? Hvilken betydning har dette?

Svar:

Takk for en fin refleksjon. Jeg synes det er fornuftig at gjeldende rett bør ha samme forhold til dem som ikke har tinglyst, eller iallfall har en brukbar grunn til at de ikke har tinglyst på riktig måte, både når det gjelder ulovfestet ekstinksjon og rettsvernhevd. Det er derfor jeg synes det er

et tankekors (paradoks) at få reiser spørsmål om hytteeierne i Sigdal var beskyttelsesverdige, mens jeg aldri har hørt om tilsvarende forståelse for mislykkede tinglysingsforsøk hos dem som påberoper seg rettsvernhevd mot godtroende erververe. Men kanskje alle egentlig er enige i at holdningen til mislykkede tinglysingsforsøk bør være den samme i de to doktrinene?

5.12.25

1259

Spørsmål:

Har også et annet spørsmål om ulovfestet ekstinksjon. I de få dommene vi har, Norske Fjellhus og Sigdal, ble det vurdert ulovfestet godtroekstinksjon. Altså at den ekstingverende part var en omsetningsserverver. Kan det tenkes ulovfestet kreditorekstinksjon?

Lurer også på hvordan "hus på fremmed grunn"-problematikken stiller seg i tilfeller der det er snakk om kreditorbeslag.

Svar:

Ja, det kan tenkes ulovfestet kreditorekstinksjon. HR-2021-2248-A Aurstad er et eksempel på dette, på tross av det som ser ut som et lovskrav i innledningsordene til dekningsl. § 2-2. Mothensynet er forutberegnelighet. Ved kreditorekstinksjon har HR ofte påpekt viktigheten av å ha klare regler, og ved godtroekstinksjon setter EMK P 1-1 grenser.

Hus på fremmed grunn-problematikken du tenker på er nok det at grunnboken ikke legitimerer grunneieren som eier også av bygningene, jfr forarbeidene til tingl. § 15. Dette er ikke viktig for tvangskreditorene til grunneieren, for de ville uansett ikke kunnet stole på grunneierens legitimasjon. Hvis grunneieren ikke eier en bygning, er utgangspunktet i dekningsl. § 2-2 at hens tvangskreditorer ikke kan beslaglegge den. Noen regel om kreditorekstinksjon er det ikke om grunneieren aldri har eid huset.

1.12.25

1260

Spørsmål:

Jeg har for det første et spørsmål angående Tinglysingsloven § 22 nr. 1. Slik jeg tolker § 22 nr. 1 vil overdragelse av en panterett som er registrert ved elektronisk innsending, måtte tinglyses for å få rettsvern. Mens overdragelse av panteretter som ikke er elektronisk innsendt får rettsvern etter gbl. Kapittel 3. Forsto deg på forelesningen at man nettopp ikke krevde tinglysning for elektronisk innsendte panteretter, men at dette også gikk etter gbl. Kapittel 3, således at notifikasjon var tilstrekkelig. Lurer derfor på hva som kreves? Notifikasjon eller tinglysning?

Mitt andre spørsmål knytter seg til Kjells markiser-dommen. I denne dommen slår Høyesterett fast at banken måtte notiserte debitor cessus for og kunne anses å ha «tiltrådt pantet». I panterett-boken står det imidlertid at dette er feil, og det vises til Rt. 1992 s. 1650. Jeg lurer på hvorfor det ikke er krav om notifikasjon til debitor cessus.

Svar:

Overdragelse av en panterett som er registrert ved elektronisk innsending må tinglyses, og jeg har iallfall ikke ment å si noe annet på forelesningen.

Når det gjelder det andre spørsmålet, sikter du til drøftelsen i Skoghøy, panterett (5. utgave) avsnitt 6.3.6. Avsnittet er ikke pensum.

Det at debitor cessus skal betale til pantaveren inntil pantet er tiltrådt følger av pantavtalen. Da må vel også vilkårene for å avslutte denne ordningen og formene for avslutningen av den (tiltreddelsen) kunne avtales og variere. Men ofte vil pantaver ikke ha noen glede av å tiltre pantet med mindre den sørger for at debitor cessus også betaler til den. Derfor er det fornuftig å notisere debitor cessus, enten det etter avtalen er et vilkår for tiltreddelse eller ikke.

I Rt-2001-1136 Kjell's Markiser uttalte HR at pantaverbanken ikke hadde foretatt noen «formell tiltreddelse» av factoringpantet siden de bare hadde sperret pantsetterens konto som de pantsatte fordringene ble betalt inn til. Jeg synes dette er å kreve vel mye; jeg tror det var klart for alle hva banken gjorde her. Det springende punktet var uansett ikke om kundene var notisert.

1.12.25

1261

Spørsmål:

Når man vurderer ekstinksjon i forhold til hus på fremmed grunn, må det løses på ulovfestet grunnlag ettersom hverken §§ 20 jf. 21 eller 27 passer.

Jeg greier imidlertid ikke å forstå hvorfor flere i juridisk teori, bl.a. Haaskjold, mener at vilkåret om "sterke grunner" jf. Norske Fjellhus og Sigdal, ikke er et nødvendig vilkår når det er snakk om ekstinksjon av eiendomsrett til hus på fremmed grunn.

Høsten 2022 ble det gitt en eksamensoppgave som problematiserte hvorvidt en panterett omfattet et "hus på fremmed grunn" på den pantsatte eiendommen. I sensorveiledningen står det at "de som ser at det må foretas en konkret og skjønnsmessig helhetsvurdering, der det avgjørende vil være om det foreligge tilstrekkelig sterke grunner, bør honoreres for det". Sensorveiledningen syntes altså å legge opp til at sterke grunner er et vilkår, i motsetning til Haaskjold.

Hva skyldtes denne uenigheten om hvorvidt "sterke grunner" er et vilkår, og hva mener du har de

Svar:

Jeg ser de slik at hus på fremmed grunn- unnataket i tinglysingslovens forarbeider (til § 15) bryter med systemet i loven, og derfor skal det vel ikke så veldig mye til før en anser at det er tilstrekkelig sterke grunner for ulovfestet ekstinksjon. Det kan neppe være noen som velger å stole på forarbeidsuttalelsene i stedet for å tinglyse.

2.12.25

1262

Spørsmål:

Hvis jeg forsto det riktig, ble det sagt på manuduksjon at det kunne være aktuelt med notifikasjon istedenfor overlevering for godtroerverv. Situasjonen som ble skissert var der et kunstmaleri var plassert hos tredjemann, dvs. løsøreting som man normalt ikke besitter selv. Stemmer det at man i disse tilfeller vil kunne ekstingvere ved å notifisere tredjemann som sitter med tingen?

Jeg sliter litt med å se at legitimasjonsvilkåret («sitter med tingen») er oppfylt i slike situasjoner. Det er jo selvfølgelig noen situasjoner der det vil være helt upraktisk/umulig å ha fysisk besittelse over en løsøreting. Blir konsekvensen av dette at løsøretingen aldri kan ekstingveres? Eller at man må finne andre sikringsakter, da eksempelvis gjennom notifikasjon?

Svar:

Overlevering i godtroloven har flere funksjoner:

- Det at selgeren er i stand til å arrangere overlevering, viser at hen da sitter med tingen (er legitimert).
- Når overlevering har skjedd, fratas selgeren legitimasjonen.
- Overleveringen markerer (eiendoms)rettsovergang, slik at kjøperens gode tro må vedvare helt til overleveringen.

Alle disse funksjonene kan godt ivaretas ved at man f.eks. overleverer en stradivarius i en lukket koffert, et konnossement (negotiabelt sjøfraktbrev) eller overfører retten til å hente et maleri på et lager fra selger til kjøper. Det er ikke viktig etter godtroloven at kjøperen har undersøkt eller kunne undersøke gjenstanden ved overleveringen.

Jeg synes de beste grunner taler for at man skal likestille disse formene for overlevering med vanlig overrekkelse. Jeg finner støtte i dette i pantel. § 3-2, enda hensynene bak overleveringskravet for håndpant er andre enn etter godtroloven. (Hvilke?)

Det kan være tilfeller der overleveringskravet ikke kan oppfylles. Et eksempel kan kanskje være salg av en saueflokk på beite på fjellet. Da kan salget godt gjennomføres uten at kjøperen får

større rett enn selgeren. Det går stort sett bra, for selgere flest er ærlige og ryddige. Husk at dette (ikke-ekstinksjon) var regelen for nesten alle kjøp før godtroloven.

2.12.25

1263

Spørsmål:

Når man skal forklare hvorfor tingl. § 27 ikke kommer til anvendelse i disse situasjonene, virker det som det er litt uenighet. Enkelte virker å mene at det er fordi det ikke er tale om et "ugyldig dokument". Andre mener derimot at det er fordi dokumentet ikke ble "ervert ved avtale med innehaver av grunnbokshjemmelen" og trekker i den forbindelse inn tingl. § 15 og dens forarbeider. Sistnevnte løsning blir lagt til grunn i sensorveiledningen til høsten 2022.

Hva mener du er årsaken til at tingl. § 27 ikke kan anvendes i tilfeller om hus på fremmed grunn?

Svar:

Slik ser jeg på dette: Forarbeidene til tingl. § 15 klargjør at grunnboken ikke gir legitimasjon for hvem som eier bygningene på eiendommen. Tingl. § 27 gir hjemmel for ekstinksjon for den som har stolt på den legitimasjonen grunnboken gir. Siden grunnboken ikke gir legitimasjon om hvem som eier bygningene på eiendommen, kan derfor ikke tingl. § 27 brukes som hjemmel for å ekstingvere en innsigelse om at et av husene ikke ble eid av grunnbokshjemmelshaveren som solgte eiendommen. Det vil uansett ikke være noe dokument i denne sammenhengen som er ugyldig eller som meningsfylt kan sies å ligne på et ugyldig dokument. Hvilket dokument skulle det være?

Skal en kjøper ekstingvere en innsigelse om at et av husene ikke ble eid av grunnbokshjemmelshaveren som solgte eiendommen, må ekstinksjonen skje på ulovfestet grunnlag.

2.12.25

1264

Spørsmål:

Vi sitter og ser på det ovennevnte tema i kollokvie. Vi lurte på om dekningsloven kapittel 7 kun er relevant for konkursbo, eller om det også kan brukes når B er utleggstaker? Dekningsloven generelt gjelder for begge, men siden overskriften til andre del i dekn. l. er "kreditorfellesskapet ved insolvens behandling av bo", ble vi usikre!

Svar:

Sånn leser jeg også overskriftene på dekningslovens deler. Dessuten viser teksten i nesten alle bestemmelsene i kap. 7 til forskjellige former for kollektiv gjeldsforfølgning. Unntaket er § 7-2, men her er det sikker rett at stansingsrett og (eiendoms)rettsovergang til debitor følger de samme reglene enten formell fellesforfølgning er åpnet eller ikke.

Kapittel 7 er klargjøring av hvordan tvangskreditorenes beslagsrett av debtors uoppfylte kontrakter etter deknl. § 2-2 skal gjennomføres ved kollektiv gjeldsforfølgning, på liknende måte som deknl. kap. 4 klargjør hvordan beslag av debtors selskapsandeler skal foregå. Selv om man ikke har spesialregler om dette i utleggssituasjonen, er det ikke noe i veien for å ta utlegg i debtors rettigheter etter en uoppfylt kontakt. Disse rettighetene er også et formuesgode som kan omgjøres i penger. Et utleggsobjekt kan f.eks. være debtors krav på å få levert en vare hen har bestilt og betalt.

5.12.25

1265

Spørsmål:

Vi sliter litt med å forstå Rt. 2009 s. 203 Øyer Statsallmenning. Hva handler egentlig dommen om (hus på fremmed grunn)? Lurer også på om Høyesteretts uttalelser om hvorfor § 27 ikke kommer til anvendelse direkte eller analogisk, også brukes i forhold til hus på fremmed grunn?

Svar:

Øyer Statsallmenning handler om «eigarar av seks gardsbruk har eigedomsrett eller berre bruksrett til særskilt matrikulerte setrar i Øyer statsallmenning», se dommens avsnitt 1. Staten mente at seterhusene sto på deres grunn, og slik sett var det hus på fremmed grunn. Men det var ikke en slik hus på fremmed grunn-tvist som vi har diskutert i tilknytning til tingl. § 15, for verken staten eller andre påberopte seg at staten var legitimert som eier av setrene. Legitimasjonsspørsmålet i dommen oppsto fordi kjøpere av setrene («eigarar av seks gardsbruk») mente at selgerne (de tidligere eierne av de samme gårdsbrukene) var legitimert som eiere, og ikke bare som bruksrettshavere.

Hvis vi tenker oss en helt annen situasjon, der H eier et hus på en tomt som A eier og har grunnbokshjemmel til kan det være spørsmål om en B i god tro som kjøper tomten med husene av A kan ekstingvere Hs rett til huset. Her klargjør forarbeidene til tingl. § 15 at A ikke skal regnes som legitimert som eier av huset, og det følger av dette at B ikke kan ekstingvere Hs rett etter tingl. § 27. Spørsmålet deres er om ikke det samme resultat også ville følge av tingl. § 27 som tolket i Øyer Statsallmenning. Det tror jeg er riktig. For det første har ikke H gitt A legitimasjon (dommens avsnitt 34) og for det andre sier dommen at grunnboken ikke gir B rett til å ekstingvere mer enn det A faktisk eier (avsnitt 36).

5.12.25

Spørsmål:

Haaskjold nevnte i manuduksjon at dekl. § 7-2 sin ordlyd "overgitt" ikke må sammenblandes med kontraktslovenes ordlyd "overlevert", ettersom overgitt er et autonomt begrep. Ørstavik nevnte imidlertid at man må utfylle dekl. § 7-2 med kontraktslovene, som avhendingsloven og kjøpsloven.

Det jeg lurer på er om de sier mot hverandre eller om det er forenelig og at Ørstavik sikter til overlevering i kontraktsrettslig forstand (inter parties), men Haaskjold sikter til tredjepartskonflikter. Jeg synes selv at det Haaskjold nevnte, som i korte trekk er at ordlyden "overgitt" sikter til om kjøperen har eksklusiv råderett over tingen, gir mest mening, for dersom kjøperen ikke har dette, så "tilhører" ikke tingen vedkommende, etter dekl. § 2-2.

Svar:

Jeg synes det du skriver lyder fornuftig. Jeg vet at Haaskjold og jeg også er samkjørte her, og at han f.eks. tenker på samme måte som jeg gjorde i <https://rosaeg.no/uio/Ressursside/Sporsmal.pdf#1250>. Jeg tror det ville bli mye rot om man skulle skille mellom en kontraktsrettslig og en tingsrettslig overgang av retten til en ting, selv om det selvsagt er mulig med vårt funksjonelle eiendomsrettsbegrep. Jeg vet ikke om den kontraktsrettslige eiendomsovergangen i tilfelle typisk ville skje før den tingsrettslige eller omvendt.

5.12.25

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål angående stansingsretten, herunder Rt-1971-549 (Dokka bruk) og kriteriet om at oppbevaringsstedet må ha fremstått utad som skyldners.

På side 551-552 tolker Høyesterett overgivelsesvilkåret i tidligere konkursloven § 39 (nå dekl. § 7-2), slik at kjøper i relasjon til oppbevaringsstedet, måtte ha eksklusiv rådighet over og som utad fremtrer som hans». Dersom disse vilkårene var oppfylt, kunne de anses «overgitt».

Høyesterett påpeker videre at begrunnelsen for å ha brukt disse kriteriene måtte være at dersom oppbevaringsstedet fremtrer utad som skyldners, vil det kunne påvirke hans "personalkreditt i og med at han utad fremstår som eier", men at det ikke vil kunne påvirke hans personalkreditt dersom formuesgodet er under transport eller oppbevaringsstedet ikke utpeker kjøper som eier.

Jeg ser for meg disse alternative scenarioene:

1. dersom det oppbevaringsstedet ikke utpeker skyldner som eier og dermed ikke påvirker personalkreditten, vil den utad synlige formuen til skyldner fremstått som mindre, og dermed ville færre inngått avtaler om å gi skyldner usikret kreditt og/eller den usikrede kreditten ville vært av mindre omfang. Dermed ville kreditorfellesskapet ved konkurs antageligvis blitt mindre, sml. punkt 2.

2. dersom oppbevaringsstedet derimot utpeker skyldner som eier og dette påvirker skyldners personalkreditt, vil det kunne ha den effekten at flere gir ham usikret kreditt. Dermed ville fellesskapet av usikrede kreditorer ved konkurs blitt større og/eller at det totale utestående var større.

Spørsmålet mitt er: Er det riktig å si «utad fremtrer som hans»-kriteriet er begrunnet ut ifra hensynene til:

a) omsetningen/legitimasjon/berettigede forventninger: usikrede fordringshavere vil ha rimelig grunn til å ha innrettet seg iht at skyldner fremstår som eier

b) rimelighet: at flere kreditorer og/eller mer usikret kreditt er ytt, vil stå i årsakssammenheng med den utad synlige persalkreditten, ref. punkt 2 over. Dersom den utad synlige personalkreditten ikke kom dem til gode, ville dette medført at det ble færre midler til fordeling på flere hender. Dette fremstår som en urimelig løsning.

For meg er dette den eneste måten å rasjonalisere det Høyesterett skriver. Samtidig gir det ikke helt mening ut ifra det klare skillet som skal treffes mellom hensynene som generelt begrunner kreditorkestinksjonsreglene og avtaleekstinksjonsreglene. Det kan imidlertid gi mening at omsetningshensyn er relevante i dette spørsmålet, da den nevnte problematikken knytter seg til selve eksistensgrunnen til fordringshaverne som usikrede kreditorer i konkursboet: på et tidspunkt har jo disse usikrede kreditorene vært omsetningsserververe (med unntak av skatteetaten, delikt-kreditorer, o.l.).

Svar:

Høyesteretts vektlegging av kjøperens legitimasjon i Dokka Bruk (og i Rt-1974-879 Statlandbruket) bryter ganske kraftig med den alminnelige lære om at tvangskreditorer ikke kan påberope seg debtors legitimasjon. Spørsmålet om grensen for når stansingsretten kan gjøres gjeldende faller jo sammen med grensene for beslagsretten til kjøperens tvangskreditorer etter dekningsl. § 2-2; når tingen er overgitt tilhører den av kjøperen og selgeren kan ikke lenger disponere over den. Når HR tillegger debtors legitimasjon – om hen utad fremstår som eier – avgjørende vekt for om boet kan beslaglegge salgsgjenstanden, innebærer det at beslagsretten avhenger av debtors legitimasjon, i strid med ellers sikker rett.

Nå må vi selvsagt uansett følge HRs anvisninger om stansingsretten. Men noen plikt til å finne en god rettfærdiggjøring av HRs anvisninger, slik du kløktig forsøker, har vi ikke, og det er etter mitt syn heller ikke mulig. Men ser vi bort fra HRs bemerkninger om personalkreditt, kan vi kanskje formulere regelen slik at tingen er overlevert til kjøperen når den er levert på et lager som utad fremstår som hens.

7.12.25

Spørsmål:

Godtroende erververs mulighet for ekstinksjon av formuesgoder tilhørende konkursbo
(https://uio.instructure.com/courses/58113/discussion_topics/474959).

Svar:

Du har rett i at en som kjøper fast eiendom fra konkursskyldneren etter konkursåpning ikke vinner rett selv om hen tinglyser i god tro, og at dette kan forankres i forarbeidene til tingl. § 23. Det følger også av ordlyden i tingl. § 23, selv om man vanligvis leser den som en regel som gjelder når konkursboet er andre erverver B, og ikke første erverver S, som her. Regelen innebærer at godtroreglene i tingl. §§ 20 og 27 må tolkes innskrenkende. Det samme resultatet følger av konkursl. § 100, som etter overskriften også gjelder debtors legitimasjon. Dette er et hull i grunnbokens troverdighet.

Det kan diskuteres om regelen er rimelig. Den er gjerne begrunnet med at det er vanskelig for bostyreren å få tinglyst konkursen på alle debtors eiendommer. Men i dag skjer dette automatisk om debitor er registrert som hjemmelshaver, og for så vidt er problemet løst. Om debitor ikke er registrert som hjemmelshaver, gjelder likevel tingl. § 23 (Rt-2008-586 Fagutleie). Da blir regelen ganske urimelig, for kjøperen kan ikke en gang sikre seg ved å sjekke om hjemmelshaveren han kjøper fra er i ferd med å gå konkurs eller har gått konkurs. Likevel har lovgiveren mer forståelse for bostyreren som ikke lett kan holde rede på debtors eiendommer med stråpersoner som hjemmelshavere.

Det er et tankekors at sinnssyke som ikke klarer å holde rede på eiendommene sine, må finne seg i at rettighetene deres ekstingveres etter tingl. § 27. Her slår rettferdighetsavveiningene motsatt ut.

Noen tenker at om den som har kjøpt en eiendom fra konkursdebitor, skynder å selge den videre til kjøper 2, vil kjøper 2 kunne ekstingvere etter tingl. § 27. Jeg kan ikke skjønne at det kan være mulig å unngå (forarbeidsuttalelsen til) tingl. § 23 på denne måten; kjøper 1 og 2s kjøp må ses under ett.

Også når det gjelder løsøre har du forstått dette riktig. Den som kjøper en bil fra debitor etter konkursen kan ekstingvere etter godtroloven. Her er det konkursl. § 100 som settes til side av (forarbeidsuttalelsene til) godtroloven.

Hovedregelen er den som gjelder for fast eiendom og følger av kkl. § 100. Den bruker man bl. a. ved enkle fordringer og realregistrert løsøre. Unntak tilsvarende godtroloven er det vanlig å hevde også for omsetningsgjeldsbrev.

Når det gjelder utleggstakere, får utleggstakere i fast eiendom først rettsvern mot konkurrerende godtroerververe ved tinglysing, se tingl. 20. Utleggstakere i løsøre er som regel ikke vernet mot konkurrerende godtroerververe (pantel. § 1-2(4)), men det gjelder et unntak for motorvogner i pantel. § 5-6. Utleggspant i fordringer får ikke vern mot konkurrerende godtroerververe om det bare registreres i Løsøreregisteret (pantel § 5-7(6)), mens de øvrige, alternative rettsvernetodene opplistet i § 5-7 gir slik vern.

8.12.25

1269

Spørsmål:

Jeg lurte på om du har en oversikt eller anbefalinger om nye dommer fra 2024 og 2025 som er relevante for pensum? Er interessert i alt vedrørende dynamisk tingsrett.

Svar:

Det er ikke mye om man skal lage et fornuftig utvalg, se <https://lovdata.no/pro/#utvalg&kode=4jqec>. Du kan kopiere dette utvalget til ditt eget område og markere i dommene der.

9.12.25

1270

Spørsmål:

Jeg så på hensyn-skjemaet du har på nettsiden din. I følge det skjemaet så er det bare notoritetshensynet som er relevant ved konkursboets beslagsrett, ikke publisitetshensynet. For utleggstakere er derimot både notoritetshensynet og publisitetshensynet relevant. Hvorfor er ikke publisitetshensynet relevant ved konkurs?

Svar:

Du tenker på skjemaet på <https://rosaeg.no/uio/disposisjoner/tredjemannsvern/hensyn.doc>. Skjemaet gjelder begrunnelser for ekstinksjon.

En utleggstaker kan lide tap på grunn av manglende informasjon om konkurrerende rettighetshavere (HR-2021-1773-A Bank Norwegian avsn. 72). Derfor er det naturlig å tro at dette publisitetshensynet har motivert utleggstakeres ekstinksjonsadgang. Et konkursbo må derimot ta debitor som hen er, og det spiller ingen rolle for ekstinksjonsadgangen om det var publisitet omkring første erververs rett eller ikke. Det er her bare notoritetshensyn som begrunner ekstinksjon.

Publisitetshensynet kan også være relevant i andre sammenhenger enn som begrunnelse for ekstinksjon, f.eks. når omstøtelsesfrister ikke begynner å løpe før rettsvernakten, som gjerne er publik (dekningsl. § 5-10).

9.12.25

Spørsmål:

Jeg lurer på hvorvidt et konkursbo kan ta beslag i de tilfeller der en rettighet først er overdratt til S1 og så til S2 (før konkursåpning), men dersom kun S1 har fått rettsvern.

Kan man se det slik at konkursboets ekstinksjonsmulighet ble utelukket ved det at første erverver skaffet seg rettsvern og at ekstinksjonsmuligheten aldri kan «gjenoppstå»?

Kan det evt tenkes unntak fra dette. Si et eksempel der S1 har kjøpt en fast eiendom og fått denne tinglyst. Når S1 skal selge eiendommen til S2, skjer det en feil og istedenfor at rettendringen blir tinglyst, så blir den slettet. I disse tilfeller vil jo ikke lenger overdragelsen ha notoritet. Er det likevel tilstrekkelig at rettighetsovergangen har vært registrert hos S1?

Svar:

Ja, når S1 har fått rettsvern, har eiendomsretten hens vern overfor boet. Dette gjelder uansett hva hen gjør med tingen, f.eks. overdrar den videre til en som ikke får rettsvern.

Jeg er ikke helt sikker på hvilken situasjon du tenker deg i det siste avsnittet ditt. Men har det skjedd en tinglysingsfeil slik at S1s grunnbokshjemmel er slettet, kan og skal denne feilen rettes (tingl. § 18). Det følger forutsetningsvis av tingl. § 25 at denne rettingen har tilbakevirkende kraft, slik at S1s grunnbokshjemmel og rettsvern overfor selger-konkursboet gjenopprettes. Dersom det er S1 selv som ber om slettingen (ved en feil), er notoriteten overfor selger-konkursboet likevel godt ivaretatt, for det er jo ikke slik at alle spor slettes når grunnboken endres. Siden tvangskreditorer ikke kan stole på debitors legitimasjon, har det ingen betydning at konkursbestyreren ikke kan se av grunnboken at eiendommen er solgt. (Rt-1930-1120 har kanskje skapt litt forvirring i så måte.)

10.12.25

Spørsmål:

Hei! Jeg sliter litt med å forstå når kkl. § 100 (2) kommer til anvendelse. Er det en ekstinksjonshjemmel? Da tenker jeg særlig i forhold til når konkursdebitor f.eks. lar en bank få panterett i et formuesgode han eier etter konkurs er åpnet. Kan da panthaver ekstingvere boet etter kkl. § 100 (2) hvis han ikke visste at konkurs var åpnet? Eller må man se hen til andre regler?

Svar:

Konkursl. § 100 andre ledd er ikke en ekstinksjonsregel. Den dreier seg om passiv legitimasjon, altså om en som skylder debitor penger må betale om igjen om hen har betalt kjøpesummen til

debitor etter konkursåpning. Ordlyden i bestemmelsen er uheldig, men det fremstår relativt klart av forarbeidene (https://lovdata.no/pro/forarbeid/nou-1972-20/KAPITTEL_4-3-4-1) at det er slik bestemmelsen (i utkastets § 97 tredje ledd) er ment. Man må altså bruke andre regler.

10.12.25

1273

Spørsmål:

I tilknytning til enkelte bestemmelser har Høyesterett kommet med generelle uttalelser om prøvingsintensiteten. Eksempelvis i HR-2016-1440-A Håheller uttaler Høyesterett at de vil være varsomme med å overprøve styrets vurdering av om egenkapitalen er forsvarlig (riktignok i selskapsretten).

Jeg lurer på hvordan vi som studenter bør forholde oss til dette på eksamen? Hvis Høyesterett har sagt at de vil være forsiktige med å overprøve styrets vurdering, bør vi vise til dette også utøve samme varsomhet? Evt. om vi bør nevne Høyesteretts uttalelser, men ikke utøve det aktivt fordi vi ikke er "domstol" ved besvarelsen? Eller bør vi bare overse uttalelsen og ikke si noe om det?

Svar:

Såne uttalelser, som den i Håheller, er ofte nokså uklare. Men klarer man å lage en regel av det, er det iallfall grunn til å regne det som en del av gjeldende rett, som man skal redegjøre for på eksamen. Jeg leser Håheller avsn. 46 slik at man ikke skal overprøve selskapets egen vurdering av om egenkapitalen er forsvarlig med mindre det er klare holdepunkter for det. Det er vel en regel.

Jeg tenker gjerne at man skal bruke de argumentene til eksamen som vil påvirke en god førsteinstansdommer. Kan man si at det etter HRs uttalelse trengs klare holdepunkter for å fravike selskapets syn, har man et slikt argument.

10.12.25

1274

Spørsmål:

Interesselæren innebærer et unntak fra utgangspunktet om at en løsøreting må overleveres for å få rettsvern. Jeg syntes dette kommer godt til uttrykk i Aurstad Maskin. Er det riktig å si at interesselæren stammer allerede fra Rt. 1910 s. 231 Ku? Det fremstår som at Høyesterett også bruker interesselæren der, selv om de ikke uttrykkelig sier det.

Svar:

Brækhus/Hærem konstruerte denne læren på bakgrunn av resultatene i Rt. 1910 s. 231 Ku og Rt-1912-263 Jernskrap, men konstruksjonen er nokså frirettslig. Disse dommene handler for øvrig om eiendomsrettens overgang, og ikke rettsvern/ekstinksjon.

11.12.25

1275

Spørsmål:

Det sies jo at panteretten følger eiendommen, mens selgeren er personlig ansvarlig for gjelden. Hvordan fungerer det når for eksempel panteretten skal sikre et boliglån? Når boligen selges, tar ikke selgeren opp et nytt lån og sikrer den i sin nye eiendom, evt «flytter» den gamle til sin nye bolig? Og hva med kjøperens bank som også vil sikre boliglånet i den kjøpte eiendommen?

Svar:

Det uten tvil vanligste nå er at en bolig selges heftelsesfritt, dvs. at selgerens pantelån betales ned av kjøpesummen slik at selgeren bare får et eventuelt overskudd. Når panthaveren (selgerens bank) har fått oppgjør, slettes pantet i grunnboken, og kjøperens bank kan tinglyse sitt pant for lånet til kjøperen. Det praktiske ved dette oppgjøret ordres via en eiendomsmekler, slik at verken selgeren, kjøperen eller bankene deres skal trenge å ta risiko ved å stå uten sikkerhet på noe punkt i oppgjøret.

11.12.25

1276

Spørsmål:

Har et spørsmål angående forskjellen på sikringsakt og rettsvernsakt. Føler det er lett å blande disse.

Med sikringsakt: frata avhender legitimasjonen (eksempelvis fra ta en selger løsøretingen, slik at han ikke kan selge den til noen andre)

Med rettsvernsakt: å sikre at kravet ditt ikke kan ekstingveres av en senere godtroerverver eller kreditor, i løsøresituasjonen = overlevering.

Er dette en korrekt forståelse, eller har jeg misforstått?

Svar:

Ja. Sikringsakten er nødvendig for at B skal kunne ek스팅vere, men rettsvernakten er nødvendig for at B ikke skal miste retten sin. Oftest er det tale om samme «akt» (overlevering til B, tinglysing av Bs rett). Legg merke til at lovgivningen ikke alltid skiller klart mellom disse begrepene, se dekningsl. § 5-10. Skal du bruke bare ett begrep, bruker du rettsvernakt.

11.12.25

1277

Spørsmål:

Hva mener Høyesterett med dette i Yousuf-dommen: "En pantsettelseserklæring som er så generelt og vidtrekkende formulert, vil kunne bli tolket innskrenkende når det ikke er noen rimelig og naturlig sammenheng mellom det forhold som foranlediget pantstillelsen og den senere fordring som panthaveren ønsker å bringe inn under pantet. Dette er imidlertid på ingen måte situasjonen her"

Svar:

Utsagnet er en refleksjon av at det trengs en avtale for å etablere kontraktspant. Pantsettelseserklæringer som gir en bank pant for alle krav den har mot X, må etter vanlige regler tolkes innskrenkende. Dersom X raner banken der hen har et pantelån og har undertegnet en slik pantsettelseserklæring, får nok banken et erstatningskrav mot X, men det er lite naturlig å si at erstatningskravet er pantesikret på tross av den vide formuleringen i pantsettelseserklæringen.

Høyesterett sier ikke hvorfor dette er så viktig i Yousuf-dommen. Der var det vel ikke mye tvil om at Yousuf hadde gitt pant også for det siste lånet. Kanskje det var et poeng at Yousuf hadde forhåndssamtykket til pantet for det siste lånet allerede før pant nr. 2 (i tidsrekkefølgen) var etablert, men at bank nr. 2 ikke visste noe om dette? Det kan forklare at bank nr. 1 skulle være lojal mot bank nr. 2 og ikke omvendt, for bank nr. 1 visste at bank nr. 2 hadde blitt forespeilet prioritet etter lån nr. 1.

11.12.25

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål om hvordan man skal vurdere forholdet mellom en ektefelles rettighet ervervet ved samlivserverv («husmorsreglene» i el. § 31 tredje ledd) og kreditors mulighet til beslag ... (https://uio.instructure.com/courses/58113/discussion_topics/476426)

Svar:

Det er riktig at i de klassiske husmorssameietilfellene har vi med en SB-konflikt å gjøre: Ektefelle A eier en eiendom og ektefelle S opparbeider seg gradvis medeiendomsrett uten å tinglyse. En B, som utleder sin rett fra A, kan da i utgangspunktet ekstingvere S' rett etter tingl. § 20.

Men en kan også tenke seg at ektefellene kjøper en eiendom sammen, mens bare ektefelle A får tinglyst hjemmel på tross av et ektefelle H eier halvparten. Da har vi med en HB-konflikt å gjøre om en B kjøper hele eiendommen fra A. Da bruker vi typisk tingl. § 27 analogisk.

I de to HR-avgjørelsene du nevnte (Rt. 1996 s. 918 Landkreditt/ Gangenes og Rt. 1991 s. 352 Hopsdal) var konflikttypen ikke prosedert for HR. Det er nok bedre å holde seg til analyseskjemaene enn å tolke disse dommene når det gjelder konflikttype. Leser en underrettenes avgjørelse i Hopsdal, ser en for øvrig at mannen opprinnelig eide eiendommen alene, men at begge ektefellene bygget huset sammen. Da er det nok ikke dette et rendyrket tilfelle.

I LB-2011-177497 Statoil bygget nok retten på en fiksjon: Selv om ektefelle S/H nok ikke hadde opparbeidet seg halv eiendomsrett før etter en stund, tenkte man seg at hen var en H. Det avgjørende var at ervervet var ektefellenes felles plan. Fiksjonselementet i dette resonnementet var at denne planen hadde ikke gitt ektefellen en rett om de hadde gått fra hverandre like etter ervervet av eiendommen. Denne fiksjonen reddet imidlertid ektefelle H, siden det dreide seg om en konflikt med en tvangskreditor B og siden vi ikke har noen ekstinksjonshjemmel for tvangskreditorer i HB-konflikter. Noen slik fiksjon har ikke vært prøvd for HR. Fiksjonen vil uansett ikke være til hjelp om B er en godtroerverver, for her har vi ekstinksjonsregler også i HB-konflikter (tingl. § 27).

Problemet her er at det er en spenning mellom det at gjeldende rett har gitt ektefellen uten tinglyst rett (ekteskapsl. § 31 tredje ledd) og det at man ikke har gitt denne ektefellen et uttrykkelig vern mot tredjeperson. Selv mener jeg at ektefellen uten tinglyst rett nå har en lovbestemt rett basert på ekteskapsl. § 31 tredje ledd, og derfor er beskyttet etter bestemmelsen om lovbestemte rettigheter i tingl. § 21 andre ledd. Bestemmelsen i ekteskapsloven var ny og ikke gjeldende for skiftet som ble behandlet i Rt. 1996 s. 918 Landkreditt/ Gangenes, og uttalelsene om lovbestemte rettigheter der dreier seg om andre lovbestemmelser.

Spørsmål:

Jeg hadde et lite spørsmål om godtroerverv fra en som har arvet hjemmel til en eiendom.

Jeg har fått med meg at det ikke kan skje noen ekstinksjon av eiendomsrett bare på bakgrunn av arv, sånn at den saken synes grei.

Det jeg lurer på er det tilfelle der H har solgt eiendommen sin til en person som ikke har tinglyst sitt erverv. Når H dør så går hjemmelen over på arvingen ved såkalt hjemmelserklæring ved arv.

Dersom arvingen deretter selger eiendommen til en godtroende erverver, vil denne godtroende erververen kunne ekstingvere rette eiers rett til eiendommen? Altså den som opprinnelig kjøpte fra den avdøde, uten å tinglyse sitt erverv?

I den forbindelse lurer jeg også på betydningen av tgl. § 14 første ledd der arving må «godtgjøre» at hjemmel har gått over på ham. Har denne bestemmelsen betydning for spørsmålet over, altså dersom arving har «godtgjort» hjemmelsovergangen, men det senere viser seg at en annen er eier?

Svar:

Du har rett i at en arving ikke får større rett enn arvelateren, se forarbeidsuttalelsene i https://lovdata.no/pro/#document/PROP/forarbeid/otprp-9-193535/KAPITTEL_2-3-1-10. Men arvingen får ikke *mindre* rett eller legitimasjon enn arvelateren; i dette tilfellet er det legitimasjonen som er viktig.

En god begynnelse i slike problemer som det du skisserer er å tegne opp HASB-figuren. Jeg har plassert aktørene slik i teksten din:

Det jeg lurer på er det tilfelle der **H** har solgt eiendommen sin til en person **S** som ikke har tinglyst sitt erverv. Når H dør så går hjemmelen over på arvingen **A** ved såkalt hjemmelserklæring ved arv. Dersom arvingen deretter selger eiendommen til en godtroende erverver **B**, vil denne godtroende erververen kunne ekstingvere rette eiers (**Ss**) rett til eiendommen? Altså den som opprinnelig kjøpte fra den avdøde, uten å tinglyse sitt erverv?

Siden arvingen A er i samme stilling som arvelater H, kan vi kalle selgeren av eiendommen HA. Da ser vi at HA har solgt først til S, og så til B. S har ikke tinglyst, og B kan da ekstingvere etter tinglysingsloven § 20.

Arvinger vil vanligvis få grunnbokshjemmel etter tingl. § 14 ved å sende inn skifteattest fra skiftet etter tidligere grunnbokshjemmelshaver. Verken tingretten (som utsteder skifteattesten) eller tinglysingens undersøger de reelle eierforholdene.

Jeg går ikke inn på hvilke arverettslige etteroppgjør det som er diskutert her kan medføre.

Spørsmål:

Dersom et kjøp (la oss si av fast eiendom) heves, og eiendommen går tilbake til selger - må vedkommende da tinglyse på nytt for å sikre seg rettsvern mot kjøpers kreditorer? Hva hvis kjøper selv ikke rakk å tinglyse - er rettsvernet likevel "avbrutt", slik at kjøpers konkursbo kan ta beslag dersom selger ikke sikrer seg på nytt?

Jeg har ikke funnet svaret i litteraturen, og jeg synes ikke det er helt enkelt å tenke seg frem til det. Ved ugyldighet vil det jo, så vidt jeg har forstått, ikke være nødvendig å tinglyse på nytt (jf. oppgave 28 i Haaskjolds samling). Også ved heving skjer det en tilbakeføring av ytelsene, men heving har vel likevel ikke (terminologisk sett) den samme "retroaktive virkningen" som ugyldighet? Og notoriteten rundt hevingsoppgjør kan vel variere en del? Finnes det noen fasit her?

Svar:

Du tenker deg altså at H selger til A, og at avtalen mellom H og A heves før A har fått grunnbokshjemmel. Kan da As konkursbo B beslaglegge eiendommen fordi hevingen ikke er tinglyst?

Jeg synes det er flere grunner til at tinglysing her ikke er nødvendig for at H skal sikre seg mot B:

- Ingen regel om kreditorekstinksjon passer godt. Tingl. § 23 gjelder strengt tatt bare avtaler, ikke heving eller andre disposisjoner. I HR-2017-33-A Forusstranda avsnitt 40 tolker en avtalebegrepet i § 23 utvidende til å omfatte alle frivillige rettsstiftelser. Men er heving en rettsstiftelse?
- Hensynet til å unngå kreditorsvik (notoritetshensynet) er vel ivaretatt ved at konkursboet B kan etterprøve om hevingen var velbegrunnet utfra kjøpsrettslige regler og ikke bare en kamouflasje for en tilbakeføring til H.
- Har H stansingsrett (avhendingsl. §§ 5-3(4) og 5-5 samt tingl. § 21 tredje ledd) og har utøvet denne, følger hens særrett i As konkurs allerede av dette. Har H ikke stansingsretten i behold, må det være A som har initiert hevingen. Da gjelder kulepunktet ovenfor.
- Tingl. § 27 tredje ledd viser at lovgiveren har tenkt seg at man (i et annet tilfelle) ikke trenger å tinglyse på nytt selv om de underliggende rettsforholdene endrer seg. (Selv om § 27 første og andre ledd gjelder godtroerverv i HB-konflikter, er ikke tredje ledd begrenset på samme måte.)

Spørsmål:

Jeg lurte på om du kunne si noe kort om hvordan du tenker de ulike rettsvernsbestemmelsene ivaretar kravet til notoritet og publisitet?

Jeg tenker følgende:

1. Tinglysing (eller registrering i annet realregister): god notoritet fordi man kan enkelt kontrollere registreringen i etterkant. God publisitet også, fordi det gir andre god mulighet til å følge med på erverv av en skyldners eiendeler (fordi grunnboka er tilgjengelig for alle).
2. Overlevering: På den ene siden god notoritet fordi man ofte kan bevise at tingen har blitt overlevert. Derimot kan det være vanskelig å vise hvilket tidspunkt overleveringen skjedde, slik at notoriteten dermed er litt begrenset. Når det gjelder publisitet vil det variere. Selv om overleveringen ofte er synbar, gir den langt fra like god publisitet som registrering i realregister.
3. Notifikasjon av debitor cessus: Ivaretar kravet til notoritet ved at man enkelt kan kontakte debitor cessus for å finne ut av om det er skjedd en avhendelse av kravet. Så lenge man har en objektiv og ærlig debitor cessus, vil derfor notoriteten normalt være oppfylt. Publisiteten vil være mindre fremtredende. Man vil som regel ikke faktisk se at kravet er avhendet, før man evt. kontakter debitor cessus.

Svar:

Du har fått med mye vesentlig her. Men kanskje du bør tenke gjennom:

- Hvordan ivaretar rettsvernakten for salgspant (pantel. § 3-17), avtale, krevet til notoritet og publisitet?
- Du nevner registrering i realregistre, men ikke i Løsøreregisteret og andre registre (jfr. <https://rosaeg.no/uo/Ressursside/Rettighetsregistre.pdf> og tvangsfullbyrdselsl. § 7-20 nest siste ledd). Hvordan er det med notoritet og publisitet her?
- Hva gjelder f.eks. etter designloven (LOV-2003-03-14-15) § 54 siste ledd, der det ikke er noen kreditorekstinksjonsregel?

Tilleggsspørsmål:

Jeg gjør meg følgende betraktninger ut fra det du sier:

Rettsvernsakten for salgspant: avtale

- Gir relativt god notoritet, ettersom det kan etterprøves om det foreligger avtale og om den er inngått senest samtidig med at salgstingen ble overgitt.
- Publisiteten er derimot svak. Det er vanskelig (om ikke umulig) for allmennheten å vite at en ting er beheftet med salgspant.

Når rettsvernsakten er registrering i løsreregisteret (eksempelvis for driftstilbehørspant, jf. pantel. § 3-6):

- Gir god notoritet og publisitet på samme måte som for tinglysing.
- Man kan gå inn å etterprøve, og det er allment tilgjengelig

Designloven § 54 siste ledd:

- FOR registrering også for vern mot kreditorer:
- Det gir best notoritet og publisitet dersom bestemmelsen tolkes slik at registrering også kreves for å få rettsvern mot kreditorer. Hindrer kreditorsvik.
- Det gir best sammenheng i regelverket om regelen er lik. Det har jo ingenting å si for den som ikke registrerer sitt erverv, om den ekstingverende part er godtroerverver eller kreditor - og han/hun kan ikke forutse om en evt. ekstingverende part vil være godtroerverver eller kreditor? Derfor gir det mest mening å kreve registrering uansett.

MOT registrering

- Men, hensynet til forutberegnelighet og at bestemmelsen skal tolkes etter sin ordlyd tilsier det motsatte. Kan være urimelig å pålegge registrering for å vernes overfor kreditorer, når dette ikke står uttrykkelig i bestemmelsen.
- Pantel. § 1-4 viser at det er mulig å anvende forskjellige rettsvernsregler for godtroerververe vs. kreditorer

Hva tenker du om disse betraktningene?

Svar:

Her har du igjen fått med deg mye, og jeg likte momentene om designloven.

Jeg synes imidlertid avtalene i pantel § 3-17 gir dårlig notoritet. De kan godt skrives etter at konkurs er åpnet eller salgsgjenstanden er overlevert, og de trenger ikke en gang være datert.

Løsreregisteret gir notoritet, men kan gi dårlig publisitet fordi det ikke alltid er lett å finne igjen formuesgoder der. Hva heter f.eks. hesten det hviler en heftelse på, og hvem eide den da heftelsen ble registrert, jfr. tingl. § 34 første ledd siste punktum? Dette gir dårlig publisitet.

Skal en se om det skjer ting hos debitor som gjør at en gjerne vil begjære konkurs før omstøtelsesfristen er ute, er det mange forskjellige registre en må følge med i. Dette gir dårlig publisitet. For utlegg kan en imidlertid alltid se i Løsreregisteret eller i et realregister, se tvangsfullbyrdesl. § 7-20 nest siste ledd.

12.12.25

Spørsmål:

Jeg lurer på i hvilke tilfeller det kan være aktuelt å trekke inn EMK P1-1 i en drøftelse. Blir det i første rekke aktuelt etter ulovfestet ekstinksjon av fast eiendom?

Svar:

EMK P 1-1 er såpass lite sentral i læringskravene at jeg ikke ville trukket inn denne bestemmelsen i en praktikum uten at den er påberopt. En aktuell problemstilling er, som du antyder, om den frie interesseavveilingen i læren om ulovfestet ekstinksjon er forenelig med kravet i EMK at resultatet skal være forankret i gjeldende rett. Det kan dessuten herske berettiget tvil om reglene om kreditorekstinksjon reflekterer en slik avveiling av interessene EMK P 1-1 krever.

13.12.25

Spørsmål:

Jeg sitter med et spørsmål forholdet naboloven § 11 og lov om hendelig eiendomshøve § 8, sett i lys av HR-2022-1119-A og oppføring av bygg helt inne på annens eiendom.

Slik jeg skjønner Høyesterett begrenser de den analogiske anvendelsen av naboloven § 11 til de tilfellene der «tiltakshavers interesser klart overstiger ulempene for grunneieren», jf. avsnitt 50. Mitt spørsmål er om dette legges til grunn som gjeldende rett, eller er det slik at naboloven kan komme analogisk til anvendelse selv om tiltakshavers interesser *ikke* overstiger ulempene for grunneieren.

Spørsmålet mitt kommer av at forarbeidene til naboloven er relativt klare om at naboloven skal kunne anvendes analogisk der bygg er oppført helt inne på en annens eiendom i naboforhold. dett følger av NUT 1957:3 s. 7 at det er “uvisst om regelen kan nyttast tilsvarende der heile byggverket er sett på framand grunn. Av førearbeida til lova går fram at det var meininga å halda desse tilfella utanfor regelen, både for di dei ikkje treng ha noko med rettshøvet mellom grannar å gjera og for di andre løysingar naturleg kom på tale”.

Falkanger og Falkanger er også relativt klar på at naboloven kommer analogisk til anvendelse når de skriver at *«hus eller annet byggverk kan ved en feil bli plassert helt eller delvis på naboeiendommen. Nabol. § 11 regulerer den siste situasjon – ikke den første fordi det ikke behøver være naborettslig; men i rettspraksis har regelen – med rette – fått analogisk anvendelse, jf. RG-1955-111 Namdal, RG-1974-38 Hallingdal og RG-1994-582 Valdres. Utgangspunktet er at naboen kan kreve retting, men etter omstendighetene kan bygget få bli stående – mot at det ytes vederlag til naboen (sml. § 10), og at rådigheten over arealet går tilbake til den krenkede nabo når huset flyttes eller går til grunne»*.

Jeg får ikke teori og eldre praksis til å samsvare med HR-2022-1119-A. Jeg lurte på hva du tenker om dommen og avgrensingen i avsnitt 50.

Svar:

I HR-2022-1119-A Trollvassbu avsnitt 50 sier HR klart at de utformer en ny regel, og tidligere teori og rettspraksis har derfor mindre interesse. Regelen som ble utformet, er at analogisk anvendelse av nabol. § 11 første ledd andre punktum BARE er aktuelt dersom tiltakshavers interesser klart overstiger ulempene for grunneieren. I andre tilfeller vil nabol. § 11 ikke kunne brukes analogisk, og slett ikke om tiltakshaverens interesser overhodet ikke overstiger ulempene for grunneieren. Da vil en falle tilbake på f.eks. lov om hendelige eigedomshøve § 8, jfr. HR-2017-2064-A snekkerens hytte.

Legg merke til at avveiningen av partenes interesser i å ha byggverket stående ikke er helt sammenfallende med avveiningene etter § 11 om riving samfunnsmessig klart står i «mishøve til gagnet». Som HR uttrykkelig sier i avsnitt 50, kommer vurderingene i § 11 i tillegg til vurderingene som ligger til grunn for om § 11 overhodet kan brukes analogisk.

16.12.25

1284

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål når det kommer til kreditorbeslag med eiendom og hevingsforbehold. Jeg lurte på hva som blir utfallet i en slik situasjon:

Hvis Peder selger en bolig til Lars. Lars får overta bruken, men skjøte blir ikke overført (Lars får det ikke tinglyst på seg). Så går Lars konkurs og konkursboet vil ta dekning i huset. Hvis det da ikke er tatt hevingsforbehold før overtakelsen, så vil vel den muligheten falle bort. Er det likevel mulig at Peder tinglyser skjøte med et hevingsforbehold etter tgl. § 21, slik at han kan heve når dette er registrert? Eller er det ikke mulig fordi bruken er overtatt eller fordi et slikt hevingsforbehold krever samtykke fra Lars som han ikke kan gi pga. konkursloven § 100?

Svar:

Her står det litt forskjellig i litteraturen, men slik ser jeg på dette etter panteloven:

For det første krever et hevingsforbehold en avtale. Hevingsforbeholdet virker som et pant (pantel. § 1-1(1)), og pant krever avtale etter pantel. kap. 2 om en ikke har et annet grunnlag, jfr. pantel § 1-2(2). En slik avtale kan, som du sier, ikke inngås etter konkursåpning (konkursl. § 100). Men det er (som du også sier) naturlig å forstå avhendingsl. § 5-3(4) slik at adgangen til å avtale et hevingsforbehold også kan falle bort tidligere, f.eks. ved kjøpers overtakelse av eiendommen.

Det ligger i dette at et ensidig forbehold ikke er tilstrekkelig til hevingsforbehold, selv ikke om skjøtet er holdt tilbake. Avhendingsl. § 5-5 forutsetter da også klart at skjøtet ikke kan holdes tilbake med mindre selgeren ikke har oppfylt sine forpliktelser, så skjøtet kan ikke holdes tilbake for å skape nye forpliktelser.

For det andre kreves det at hevingsforbeholdet må ha rettsvern i kjøperens konkurs. Hovedregelen er at hevingsforbehold/pant må være tinglyst dagen før konkursåpning (tingl. § 23), men tinglysingen kan likevel etter en unntaksregel vente så lenge skjøte ikke er tinglyst (tingl. § 21 tredje ledd, som § 23 viser til). Tingt. § 21 tredje ledd er altså en regel om forsinket tinglysing, og ikke om avtalen om hevingsforbehold/pant.

Det er altså viktig å skille mellom avtalen om hevingsforbehold og rettsvernet for denne avtalen.

3.2.26

1285

Spørsmål:

Hei! Jeg gjorde en eksamensoppgave fra Bergen 2014 som jeg stusset litt over. I oppgaven har Peder Ås solgt en bolig til Lars Holm. Han klarer imidlertid å tinglyse boligen på feil eiendom. Han tinglyser den på Storgata 10, da det egentlig er Storgata 4 som Holm har kjøpt.

Deretter går Ås konkurs og boet tar beslag i Storgata 4 da Holm ikke har oppnådd rettsvern.

I sensorveiledningen konkluderes det raskt med at boet kan ta beslag i Storgata 4, som følge av at ervervet ikke er tinglyst slik det kreves etter § 23.

Vil ikke tgl. § 25 her kunne være til hjelp? Vil ikke bestemmelsen kunne tale for vern? Har sett at du tidligere på denne siden har skrevet at bestemmelsen vil være av betydning også ved kreditorekstinksjon.

Hva tenker du er løsningen her. Kan Lars Holm oppnå vern sett i lys av tgl. § 25, eller er retten hans tapt som følge av at han i realiteten ikke har fått tinglyst dagen før boåpningen?

Svar:

Jeg har ikke tilgang til denne oppgaven eller sensorveiledningen fra UiB, men kan gjerne reflektere litt ut fra det du skriver.

Jeg leser deg slik at det er Lars Holm og Peder Ås som har gjort en feil her og skrevet galt gårds- og bruksnummer på skjøtet. Peder Ås har tydeligvis grunnbokshjemmel til Storgt. 10 også, jfr. tingl. § 13 første ledd. Denne tinglysingen Storgt. 10 ingen rolle etter sitt innhold, for partene har jo ikke ment å selge Storgt. 20.

Hadde det vært en feil ved tinglysingen, og ikke ved hva partene hadde bedt om, kunne feilen vært rettet etter tingl. 18. Slik ville det vært om skjøtet hadde omhandlet Storgt. 4, men tinglysingen likevel hadde registrert det på Storgt. 10. Det følger forutsetningsvis av tingl. § 25 at en slik retting har tilbakevirkende kraft, slik at grunnboka skal leses som den hadde vært riktig ført fra begynnelsen av. Hadde det ikke vært slik, ville ekstinksjonshjemmelen der vært unødvendig. Etter min mening ville en slik retting medføre at ervervet av Storgt. 4 ville stått seg i Peder Ås' konkurs, i samsvar med det som synes å fremgå av lovteksten. Hensynene bak reglene støtter dette. Ervervet er notorisk, og siden tvangskreditorer uansett ikke kan stole på debtors legitimasjon, spiller det ingen rolle at tinglysingen ikke fremgikk av grunnboksbladet til Storgt. 4 på beslagstiden.

Her er det imidlertid en feil i skjøtet partene har skrevet. Denne feilen kan ikke rettes etter tingl. § 18, men salget av Storgt. 4 må tinglyses på nytt på riktig eiendom. Det er overhodet ikke noen spor i grunnboken om salget av Storg.4, så dette salget er ikke notorisk. Det er all grunn til at konkursboet skal kunne ekstingvere dette salget etter tingl § 23.

Tingl. § 25 hjelper den som har stolt på grunnboken, selv om den senere rettes med tilbakevirkende kraft, som beskrevet ovenfor. Dette er imidlertid en regel tvangskreditorer ikke kan påberope seg. De kan jo ikke stole på grunnboken; de kan ikke bygge på debitors legitimasjon. I forhold til tvangskreditorer er det notoritet som gjelder, og her er det ingen notoritet (forrige avsnitt).

I denne oppgaven finner man altså løsningen ved å analysere hensynene bak reglene. At tvangskreditorer kan påberope seg notoritetshensyn, men ikke legitimasjonshensyn, er godt beskrevet i pensum.

Tilleggsspørsmål:

Enig i at tgl. § 25 ikke kan anvendes som en ekstinksjonshjemmel for konkursboet. Men forutsetningsvis sier vel bestemmelsen at utgangspunktet er at det skal ses bort ifra tinglysningsfeil. Kan man da tolke bestemmelsen forutsetningsvis slik at suksessoren har rettsvern mot selgerens konkursbo, til tross for tinglysningsfeil?

Kunne da Holm oppnådd rettsvern dersom kartverket hadde gjort feilen? Altså dersom Holm og Ås ba om registrering på Storgata 4, men kartverket ender opp med å registrere den feil på Storgata 10? Da er det jo noe galt med tinglysningen og ikke skjøtet.

Svar:

Ja, jeg er enig i at kjøperen er reddet om det er tinglysningen som har gjort en feil. Dette følger av § 18, se mitt tredje avsnitt.

Tilleggsspørsmål 2:

Vil Holm i et slikt tilfelle kunne forhindre at boet tar beslag selv om rettingen i tråd med tgl. § 18 ikke skjer før konkursåpning? La oss si at Holm ikke blir kjent med tinglysningsfeilen før Peder Ås går konkurs.

I Haaskjold og Skjerdal sin oppgavebok har de en lignende oppgave. I deres oppgave er overdragelsen tinglyst på feil nummer som følge av en feil på sorenskriverembete sin side. Likevel kommer Haaskjold og Skjerdal her frem til at boet kan ta beslag etter tgl. § 23, da det ikke har blitt tinglyst på rett eiendom dagen før boåpningen.

Beklager for mange spørsmål, blir bare forvirret av at Haaskjold og Skjerdal i dette tilfelle hverken nevner tgl. § 25 eller § 18. I dette tilfelle er det jo nettopp noe galt med tinglysningen, ikke skjøtet. Er det noe jeg misforstår, eller tolker bare Haaskjold og Skjerdal tgl. § 23 strengt?

Svar:

Det var av hensyn til slike oppfatninger som den du referer at jeg uttrykkelig skrev «Etter min mening» i tredje avsnitt i. det opprinnelige svaret mitt. Jeg er trygg på den løsningen jeg anbefalte, siden både lovens ordlyd og de bakenforliggende hensynene støtter den. I tillegg kan jeg nevne at lovgrunnen for tingl. § 23 ikke er til stede. Det er jo forutsetningsvis vel dokumentert at salget skjedd og ble tinglyst før dagen før konkursåpning. At det ble tinglyst på feil eiendom kan ikke spille noen rolle, for ingen kan vel mistenke tinglysingen for å medvirke til kreditorsvik.

Det kan for øvrig ikke spille noen rolle om rettingen av grunnboken skjer før eller etter konkursåpning. Rettingen har jo uansett tilbakevirkende kraft.

9.2.26