

Høyesterett - HR-1996-62-B - Rt-1996-918

Instans	Høyesterett - Dom.
Dato	1996-06-18
Publisert	HR-1996-62-B - Rt-1996-918
Stikkord	Familierett. Panterett. Tinglysing. Skifterett.
Sammendrag	<p>Kort før skilsmissen utferdiget ektemannen alene en pantobligasjon i en boligeiendom som han eide sammen med ektefellen. Pantsettelsen skjedde uten hustruens samtykke. Ved senere tvangsauksjonsoppgjør gjorde hustruen gjeldende rettigheter i strid med panthaverens interesse men fikk ikke medhold. Hun anførte at eiendommen etter skilsmissen lå til det bundne sameiet som boet etter hennes mening utgjorde, og hevdet forgjeves at pantsettelsen da var ugyldig og viste til tinglysningsloven § 21 annet ledd subsidiært § 27 annet ledd. - Det ble videre forgjeves hevdet at hennes medeiendomsrett, som var ervervet på grunnlag av "husmordommen" burde likestilles med hevd og at ekstinksjon derfor ikke kunne skje, jfr. de nevnte bestemmelser i tinglysningsloven. - Det ble forgjeves anført at panthaveren ikke hadde vært i god tro. Uttalelser om tidspunktet for når god tro må foreligge.</p>
Saksgang	Gulating lagmannsrett LG-1993-1396 - Høyesterett HR-1996-62-B, nr 34/1995.
Parter	A (Advokat Håkon Helle) mot Landkreditt (Advokat Jens Bull - til prøve)
Forfatter	Gussgard, Gjølstad, Bugge, Schei, Sinding-Larsen.

Saken gjelder krav fra fraskilt ektefelle mot panthaver etter tvangsauksjon over tidligere felles bolig.

A og B ble skilt ved dom av 13 februar 1986. Den 22 januar 1987 ble det begjært offentlig skifte av felleseiet ved Ryfylke skifterett.

Den 6 januar 1986 hadde B undertegnet en pantobligasjon i ektefellenes boligeiendom, gnr .. bnr 8 i Rennesøy kommune, som han alene hadde grunnbokshjemmel til, for et lån i Landkreditt på kr. 500.000. Obligasjonen ble dagbokført 12 mars 1986. Lånebeløpet ble

Side 919

utbetalt 1 april 1986 på grunnlag av en inneståelseserklæring fra Rennesøy Sparebank. Landkreditt mottok pantobligasjonen i retur 25 april 1986. Det er ikke omstridt at hustruen var medeier i eiendommen for en halvpart. Pantsettelsen ble foretatt uten samtykke fra henne.

Landkreditt begjærte tvangsauksjon over eiendommen, og et bud på kr 550.000 avgitt av Landkreditt ble stadfestet ved kjennelse av 23 mai 1991. Etter at foranstående panthavere var dekket, gjensto kr 142.262. A gjorde krav på dette beløpet. Landkreditt bestred hennes krav. Hun anmodet skifteretten om å avgjøre tvisten i henhold til dagjeldende § 58 i skifteloven.

Ved kjennelse 15 juni 1992 avviste skifteretten saken fra behandling ved skifteretten. Etter kjæremål avsa Gulating lagmannsrett kjennelse 7 september 1992 om at saken skulle fremmes for skifteretten. Skifteretten avsa dom i saken 6 oktober 1993 med slik domsslutning:

"1. Saksøkte frifinnes.

2. I saksomkostninger betaler A innen 2 - to - uker til Landkreditt kr 7860,- kronersjutusenåttehundreogseksti -."

A anket dommen til Gulating lagmannsrett som avsa dom 25 oktober 1994 med slik domsslutning:

"1. Skifterettens dom pkt.1 stadfestes.

2. I saksomkostninger for Ryfylke skifterett betaler A innen 2 - to - uker til Landkreditt kr 12860,- - kronertolv tusenåttehundreogseksti 00/100 -.

3. I saksomkostninger for lagmannsretten betaler A innen 2 - to - uker til Landkreditt kr 10038,- - kronertitusenogtrettiåtte 00/100-."

Om saksforholdet og partenes anførsler for de tidligere retter viser jeg til dommene.

A har påanket lagmannsrettens dom til Høyesterett. Anken gjelder bevisbedømmelsen og rettsanvendelsen.

Til bruk for Høyesterett er det holdt bevisopptak til avhør av den ankende part og tre vitner. Det er fremlagt enkelte nye dokumenter. Saken står i samme stilling for Høyesterett som for de tidligere retter.

As anførsler kan sammenfattes slik:

B hadde allerede i 1984 søkt om pantelån i Landkreditt gjennom sin bankforbindelse, Rennesøy Sparebank. Lånet ble innvilget ved brev av 6 september 1984. I brevet opplyste Landkreditt at dersom han hadde behov for å få lånet utbetalt før pantobligasjonen var tinglyst, kunne han kontakte sin bankforbindelse og be banken underskrive en erklæring som fulgte vedlagt - en inneståelseserklæring.

Først i januar 1986 tok A initiativ til å få lånet utbetalt. Pantobligasjonen som blant annet ga pant i gnr .. bnr 8, ble undertegnet 6 januar 1986. Det skulle angis om låntakeren var gift/ugift. På originalobligasjonen er teksten "gift/ugift" strøket over og det er tilføyet "skilt". På tinglysingsgjenparten er bare "ugift" strøket ut, slik at det av

Side 920

denne fremgår at pantsetteren var gift. På begge er tilføyd med maskin: "Pantsettelsen gjelder ikke felles bolig".

Etter skilsmissen 13 februar 1986 og før skiftet var gjennomført, var eiendommen en del av det bundne sameiet som felleseieboet etter hennes mening utgjorde. Dette medførte at B ikke var berettiget til å pantsette noen del av eiendommen, uavhengig av om den før skilsmissen tilhørte hans rådighetsdel eller ikke. Pantsettelsen var ugyldig. Det er blant annet vist til Augdahl: Skifteloven (1974) side 82. Etter hennes mening må boets rett til panteobjektet anses som en lovbestemt rettighet som ikke kan ekstingveres, jf tinglysingsloven

§ 21 annet ledd. Alternativt må en analogisk anvendelse av tinglysningsloven § 27 annet ledd antas å hindre ekstinksjon i et tilfelle som dette.

Den ankende part har videre anført at hennes eiendomsrett i boligeiendommen ikke er avhengig av tinglysning for å være vernet mot ekstinksjon. Medieidomsretten er ervervet gjennom den rettsregel som er fastslått i rettspraksis på grunnlag av den såkalte "husmordommen" - Rt-1975-220. En slik medieidomsrett oppstår formløst og utvikles over tid. Den bør sikres mot ekstinksjon, og bør kunne likestilles med en rett ervervet ved hevd, jf tinglysningsloven § 21 annet ledd. Det må også antas at tinglysningsloven § 27 annet ledd hindrer ekstinksjon, noe Harbek og Solem: Tinglysningsloven, 7 utgave side 217 gir støtte til.

Dersom det likevel skulle være grunnlag for ekstinksjon, gjøres gjeldende at Landkreditt ikke kan vinne rett fordi kravet til aktsom god tro ikke er oppfylt, jf tinglysningsloven § 27 første ledd som analogisk kommer til anvendelse på ektefelles medieidomsrett i boligeiendom, jf Rt-1991-352. Det fremgikk av lånesøknaden at søkeren var gift, og Landkreditt måtte da gå ut fra at ektefellen var medeier i eiendommen. Av pantobligasjonen fremgikk at skilsmisjonen var skjedd etter at den var undertegnet 6 januar 1986. Det var lett å se at dette med "gift/ugift" var klusset med - at det først hadde stått "gift" og at "skilt" var tilføyd. Det kan ikke anses tilstrekkelig at Landkreditt kontaktet B og fikk bekreftet at eiendommen ikke lenger tjente som felles bolig. En kredittinstitusjon bør kjenne den rettslige situasjon i forbindelse med boligeiendommer ervervet av ektefeller i fellesskap. Det må kreves at Landkreditt var i god tro da obligasjonen kom i retur og det kunne undersøkes nærmere om den var i orden.

Landkreditt må dessuten identifiseres med Rennesøy Sparebank slik at manglende god tro hos sparebanken gjør at Landkreditt ikke kan ekstingvere. Landkreditt ga selv anvisning på bruk av inneståelseserklæring og overlot dermed hele kontrollfunksjonen til sparebanken. Identifikasjon må i en slik situasjon anses meget nærliggende. Sparebanken var klart ikke i god tro. Banksjefen var svoger til B og fullt klar over at skiftet ikke var gjennomført. Også ett av styremedlemmene i banken hadde kjennskap til skilsmisjonen. Sparebanken har opptrådt rettsstridig i forhold til A. Den ankende part bestrider at hun har utvist passivitet.

Uansett hvilket rettsgrunnlag en bygger på for å underkjenne Landkreditts panterett, må den ankende part ha rett til hele det beløpet som gjensto av salgssummen ved tvangsauksjonen etter at panthavere med bedre prioritet enn Landkreditt var dekket.

A har nedlagt slik påstand:

Side 921

- "1. Landkreditt betaler til A kr 142262,- med tillegg av 18 % årlig rente fra 23.5.1991 til 31. desember 1994 og 12 % årlig rente fra 1. januar 1995 til betaling skjer.
2. Landkreditt betaler sakens kostnader til A for alle retter."

Landkreditts anførsler kan sammenfattes slik:

Lagmannsrettens dom er riktig, både i resultat og begrunnelse.

Det bestrides ikke at B var uberettiget til å pantsette A del av eiendommen, men han måtte også etter skilsmisjonen kunne pantsette sin egen del. Det er vist til Lødrup, Materiell skifterett, 7. utgave 1986. Ikke i noe tilfelle kan det derfor bli tale om å tilkjenne henne mer enn halvparten av påstandsbeløpet.

Det bestrides at tinglysningsloven § 21 annet ledd kommer til anvendelse. Eiendomsrett ervervet på grunnlag av "husmordommen" kan ikke sammenlignes med hevdserverv.

Det er ikke omstridt at Landkreditt på tidspunktet for dagbokføringen av obligasjonen ikke kjente til at eiendommen tilhørte et skilsmissebo, eller at hustruen ikke hadde medundertegnet obligasjonen. Landkreditt ekstingverte dermed den ankende parts medieidomsrett i eiendommen, jf tinglysningsloven § 27 første ledd. Hennes rett kunne heller ikke anses å ha prioritet foran Landkreditts, og tinglysningsloven § 21 første ledd fører da til samme resultat.

Spørsmålet om Landkreditt var i aktsom god tro må uansett bero på en konkret vurdering. Institusjonens handlemåte må bedømmes ut fra situasjonen på den tiden da transaksjonen ble foretatt. Den gang var låneinstitusjoner mindre oppmerksomme på betydningen av hustruens medieidomsrett enn de er i dag. Landkreditt foretar i hovedsak utlån med pant i landbrukseiendommer, der problemstillingen er mindre aktuell. I denne saken ble en pantobligasjon utferdiget på vanlig måte og sendt låntakeren. Da den ble returnert i tinglyst stand, kontaktet Landkreditt A og fikk bekreftet at han var skilt.

Det er ikke grunnlag for å identifisere Landkreditt med Rennesøy Sparebank. Det var B som engasjerte sparebanken. Inneståelseserklæring ble brukt i hans interesse.

Det må antas at A ble kjent med pantsettelsen senest i mars 1987. Hun tok ikke saken opp med Landkreditt før ved brev av 10 november 1989. Hennes eventuelle rett må anses bortfalt ved passivitet.

Landkreditt har nedlagt slik påstand:

- "1. Lagmannsrettens dom stadfestes.
2. A betaler sakens omkostninger til Landkreditt for alle retter."

Mine bemerkninger

Jeg er kommet til at anken ikke kan føre frem.

Jeg antar at skifteretten neppe hadde kompetanse til å avgjøre tvisten mellom sakens parter. Lagmannsretten har bygget på at skifteloven § 58 (opphevet ved lov av 4 juli 1991 nr 47, ikraft fra 1 januar 1993) om at

Side 922

skifteretten ved felleseieskifte mellom ektefeller kan avgjøre et krav som er anmeldt til skifteretten, også må gjelde der "nokon set fram krav om å få dekning av midel som tilhører buet". I denne saken var det en av ektefellene som reiste krav mot Landkreditt, etter at boligeiendommen var solgt på tvangsauksjon. Dette kan vanskelig sees som et krav om dekning av boets midler, men jeg finner ikke grunn til å gå nærmere inn på spørsmålet, som ikke har betydning slik saken nå foreligger.

Den ankende part har vist til at eiendommen etter skilsmissemisjonen lå til det uskiftete felleseieboet og hevder under henvisning til at tinglysningsloven § 21 annet ledd, alternativt § 27 annet ledd, at boets rett ikke kan utsettes ved ekstinktivt erverv i medhold av § 20 første ledd, eventuelt § 27 første ledd. Dette er jeg ikke enig i.

Etter § 21 annet ledd har tinglysning ingen betydning for "lovbestemte rettigheter". Det er ingen lovbestemt rettighet en her står overfor - skifteloven inneholder ingen uttrykkelig bestemmelse som regulerer pantsettelse under et felleseieskifte. § 21 annet ledd tar sikte på rettigheter av en annen karakter. Begrunnelsen for bestemmelsen er dels av retts teknisk art - det er upraktisk å tinglyse f eks kommuners forkjøpsrett til visse eiendommer - dels at de rettigheter det er tale om, "er slike som folk flest bør kunne tenke seg eksistensen av og relativt enkelt kunne skaffe seg rede på,--", jf Austenå, Harbek og Solem, Tinglysningsloven med kommentarer, 9. utgave 1990 179.

Heller ikke kan det bli tale om å anvende § 27 annet ledd analogisk. Det heftet ingen feil ved B grunnbokshjemmel til eiendommen. Den rådighetsbegrensning som eventuelt måtte følge av at det skulle skiftes mellom de tidligere ektefeller, et spørsmål jeg ikke tar standpunkt til, ligger i en helt annen gate enn det § 27 annet ledd omtaler - falsk, forfalskning, mindreårighet og grov tvang.

Videre er anført at unntaket i tinglysningsloven § 21 annet ledd bør gjøres gjeldende for eiendomsrett ervervet på grunnlag av "husmordommen" (Rt-1975-220) - ervervet bør likestilles med hevdserverv. Alternativt at tinglysningsloven § 27 annet ledd hindrer ekstinksjon når hjemmelsinnehaveren krenker den rett som ektefellen har opparbeidet.

Jeg finner at § 27 annet ledd ikke kan anvendes analogisk i denne forbindelse og viser bare til det jeg har sagt om bestemmelsen. Når det gjelder henvisningen til Harbek/ Solems kommentarutgave til tinglysningsloven, 7. utgave, bemerker jeg at dette gjelder omstøtelseskrav etter den tidligere ektefelleloven § 16, og at uttalelsen ikke er videreført i 9. utgave, se side 213. Dersom et slikt omstøtelseskrav skal likestilles med de sterke ugyldighetsgrunner i § 27 annet ledd, slik forfatterne gikk inn for, må også tidsfristene for å gjøre et slikt krav gjeldende, trekkes inn. Tidsfristen var i dette tilfellet utløpt.

En ektefelle vil ha et visst vern mot ekstinksjon for så vidt gjelder felles bolig gjennom kravene om skriftlig samtykke til salg, pantsettelse m v og reglene om omstøtelse av ulovlige disposisjoner, jf ekteskapsloven av 4 juli 1991 nr 47 kapittel 6 og den tidligere ektefelleloven § 14 og § 16. Jeg viser også til tinglysningsloven § 13 femte ledd. Ektefellen skal gjøres kjent med salg, pantsettelse m v og vil kunne gjøre oppmerksom på sin sameierett. Ut over dette vil eiendomsrett ervervet på en slik måte som i denne saken, ikke ha bedre vern mot ekstinksjon etter tinglysningslovens bestemmelser enn eiendomsrett ervervet ved avtale. Jeg kan

Side 923

ikke se at det er grunnlag for å trekke en parallell til hevd, jf tinglysningsloven § 21 annet ledd. De særlige grunner som tilsier at hevdserverv kan gjøres gjeldende uavhengig av tinglysning, foreligger åpenbart ikke.

Hvorvidt Landkreditt ekstingverte As medeiendomsrett i boligeiendommen, vil etter dette i utgangspunktet være et spørsmål om Landkreditt var i god tro da pantobligasjonen ble dagbokført, jf tinglysingsloven § 20 første ledd, jf § 21 første ledd.

Landkreditt kan etter min mening ikke identifiseres med Rennesøy Sparebank. B hadde valgt sparebanken som sin medhjelper i forbindelse med pantsettelsen, og banken opptrådte på vegne av ham og i hans interesse. Det var ikke etablert noe representasjonsforhold mellom banken og Landkreditt. Bruk av inneståelseserklæringer er fortsatt ganske vanlig som en hensiktsmessig fremgangsmåte ved forskjellige rettsstiftelser. Å identifisere en erverver av en rettighet i fast eiendom med en som avgir en inneståelseserklæring, slik at kunnskap hos sistnevnte skulle likestilles med mottakerens, må antas å ville medføre en usikkerhet i omsetningslivet. Jeg kan ikke se at det er grunn til å foreta en slik identifikasjon.

Når det så gjelder Landkredditts eget forhold, er det på det rene at institusjonen ikke så pantobligasjonen i underskrevet stand før etter at den var tinglyst. Av lånesøknaden fremgikk at lånsøkeren var gift, men opplysningen om skilsmisse som fremgikk av pantobligasjonen, var ukjent for Landkreditt på det tidspunkt loven setter som skjæringspunkt for den gode tro - dagbokføringen.

Den ankende part har gjort gjeldende at slik forholdene er i vår sak, må en kreve at god tro forelå helt frem til det tidspunkt da Landkreditt hadde sett pantobligasjonen, for at Landkreditt skal vinne rett etter denne.

Før en lovendring 7 april 1972 (lov nr 13) inneholdt tinglysingsloven ikke bestemmelser om når vilkåret om god tro måtte være oppfylt. Bestemmelsen ble tolket slik at det var tilstrekkelig at god tro forelå på avtaletidspunktet, jf Austenå, Harbek og Solems kom mentarutgave til tinglysingsloven, 9. utgave side 171. Etter lovendringen ble det krevd god tro også ved dagbokføringen. Dette gir et helt eksakt skjæringstidspunkt, noe det er et klart behov for.

Skal Landkreditt kunne bebreides, må det være fordi institusjonen - ut fra sitt kjennskap til at låntakeren var gift - ikke før dagbokføringen undersøkte om ektefellen var medeier. Jeg kan imidlertid ikke se at det er grunnlag for å bebreide Landkreditt noe her. Det var utferdiget en ordinær pantobligasjon der forutsetningen var at ektefellen måtte samtykke i pantsettelsen dersom eiendommen ble brukt som felles bolig. Et slikt samtykke ville normalt måtte oppfattes som samtykke også til pantsettelse av vedkommendes eventuelle ideelle andel av eiendommen.

Landkreditt kan heller ikke bebreides for ikke å ha foretatt undersøkelser før obligasjonen ble gjort effektiv ved utbetaling av lånet. Den stedlige sparebank hadde gjennom en utstedt inneståelseserklæring bekreftet at pantobligasjonen var godtatt til tinglysing, og at den hadde fått den forutsatte prioritet. Pantobligasjonen ble i tinglyst stand oversendt Landkreditt fra sparebanken. Banken måtte forutsettes å ha en sterk interesse i at Landkreditt fikk det avtalte pant, idet sparebanken ellers ville sitte med et usikret krav mot B.

Lagmannsrettens dom må etter dette bli å stadfeste.

Side 924

Ankemetparten har krevd saksomkostninger. Kravet tas til følge med kr 47.220, herav kr 2.220 for utgifter.

Jeg stemmer for denne dom:

1. Lagmannsrettens dom stadfestes.
2. I saksomkostninger for Høyesterett betaler A til Landkreditt 47 220 - førtisjutosentohundreogtjue - kroner innen 2 - to - uker fra forkynnelsen av denne dom.