



# *Dynamisk tingsrett*

*oProfessor Erik Røsæg*

*oerik@rosaeg.no*

*orosaeg.no*

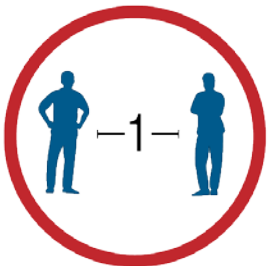
## SMITTEVERN FOR STUDENTER



Vask hendene ofte og grundig



Bli hjemme hvis du er syk



Hold god avstand til andre



Bruk wiper til vask av flater

Inn og ut av undervisningslokalet:

- Vær ute i god tid
- I auditorier: gå inn ved kateteret og ut bakerst
- Undervisning i rommet før din time?  
Ikke gå inn før rommet er tømt
- Hold 1-meters avstand på vei inn og ut

Er du smittet med korona?  
Har du fått bekreftet smitte? Blitt testet og venter på svar, eller har klare symptomer på smitte? Fakultetet ønsker beskjed.

Ring **936 78 902**  
(Åpent 08 - 20 hver dag)

# Ressursside



Ressurser dynamisk tingsrett x +

folk.uio.no/erikro/WWW/Ressursside dynamisk tingsrett/Dynamisk tingsrett ressurser.html

## Erik Røsægs ressurser til dynamisk tingsrett (JUS3212 UiO)

På denne siden har jeg forsøkt å samle stoff som kan være nyttig når en skal lære seg dynamisk tingsrett. Det er dessverre noe overlapp med fakultetets semesterside og Canvas (se lenker nedenfor), men meningen er at en skal kunne klare seg med denne siden når det gjelder fagstoff. Forelesningstider, opplysninger om innlevering av oppgaver etc. finner en bare på fakultetets semesterside og i Canvas.

### Fakultetets informasjonssider

- [Semestersiden](#)
- [Canvas](#)
- [Studiesiden](#)
- **Hjelpemidler på papir er ikke tillatt på eksamen i dette emnet.**
  - Det finnes en [faglærerliste](#) over dommer og kjennelser på Lovdata Pro. Faglærerlisten må du kopiere og lagre som din egen liste for at du skal kunne bruke den på eksamen.
  - Alt Lovdata Pro tillater av innarbeidinger og godkjenner til eksamensbruk er visst tillatt, se [hjelpemiddelreglementet](#). Lovdata godkjenner innarbeidinger "som uthevninger, understrekingner og henvisninger til andre rettskilder" mm.
  - På eksamensversjonen av Lovdata Pro ligger det et [Reglement for digital eksamen](#).
  - [Lovdata Pro gir gode muligheter for innarbeiding](#). Bruk denne muligheten aktivt under arbeidet med stoffet, enten merknadene blir godkjente for eksamensbruk eller ikke.
- [Påmelding til kollokviegrupper](#)

### Undervinningsmateriale

**-Kurs**

- [Kursmateriale](#)
- [Kursoppgave](#)

Hvert kurs har eget rom på [Canvas](#), der også kursoppgaven leveres.

**-Forelesninger**

# Kollokvier



- *Hvordan det fungerer*
  - *Hva er poenget?*
  - *Hva er ikke poenget?*
  - *Å finne hverandre:*
    - *erik@rosaeg.no*
    - *innen onsdag*
- 

# Maksimene

- *'Først i tid, best i rett'*  
*'Prior tempore, potior jure'*
- *'Ingen kan overføre større rett enn han har selv'*  
*'Nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet'*
- *'Kreditorene får ikke større rett enn debitor'*




*Det går om unntak fra disse  
maksimene*

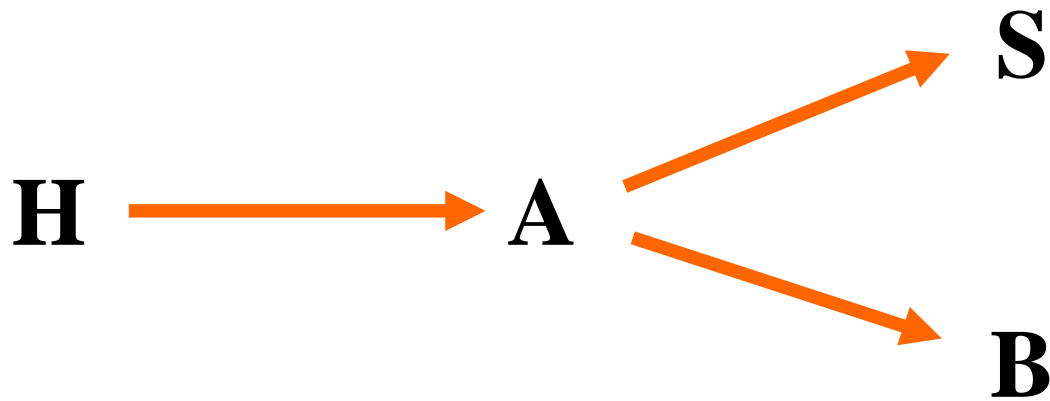


# Løsningsmodeller



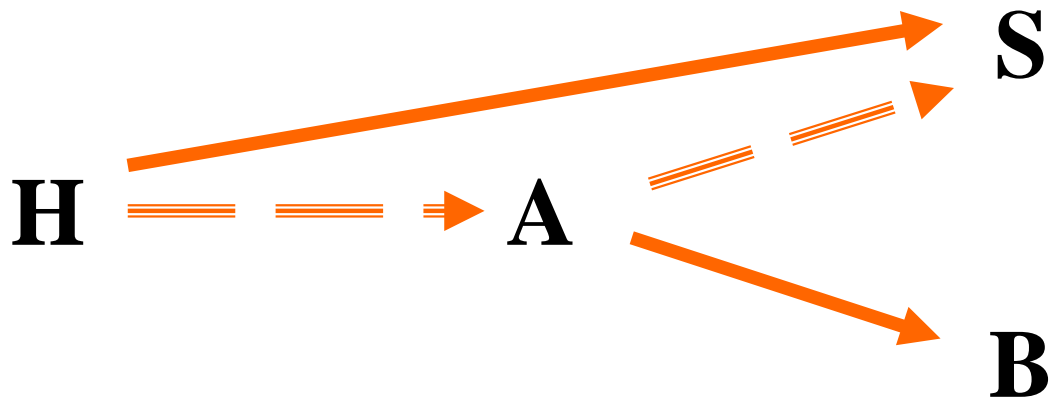
- *Rett i ting og til ting*
  - *Eiendomsrett*
    - *Ingen særstilling*
    - *Forskjellige eierfunksjoner*
    - *Gjelder for og mot alle*
  - *Rettsvern og ekstinksjon*
- 

# HASB-modellen





*Hva om As far hadde solgt?*



# Grunnreglene


	SB-konflikt	HB-konflikt
B er tvangs-kreditor	Ekstinksjon for å hindre kreditorsvik («notoritet»)	Ingen ekstinksjon
B er kjøper, etc. («omsetnings-erverver»)	Ekstinksjon for forventnings-sikring («legitimasjon», god tro)	Ekstinksjon for forventnings-sikring («legitimasjon», god tro). <b>Unntak!</b>

			<i>Første erverver</i> → ↓ <i>Andre erverver</i>	H	S					
				”Rette eier” (hjemmels- mann)	Omsetningserververe				Kreditorer	
					Uten vederlag		Med vederlag		Utlegg	Konkurs
					Gave	Hevd	Kjøp	Kontraktspant		
B	Omsetningserververe	Uten vederlag	Gave							1
			Hevd							2
		Med vederlag	Kjøp							3
			Kontraktspant							4
	Kreditorer	Utlegg							5	
		Konkurs							6	
				<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e</i>	<i>f</i>	<i>g</i>

Dette og flere skjemaer på ressursiden

# Ting og ikke-ting



- *Forskjellige typer ting*
  - *Fordringer*
  - *Immateriellrettigheter*  
*(«intellectual property»)*
- 




*Kreves det hjemmel for  
ekstinksjon?*




# *Posisjonene som er i konflikt*



- o Kontraktsrettigheter*
  - o Erverv ved arv og gave*
  - o Panteretter*
  - o Kreditorbeslag: Utlegg og konkurs*
- 

# Kontraksrettigheter



- *Vederlagsforutsetningen*
  - *Avtaleloven § 34*
  - *Avtaleloven § 36*
- 

# Erverv ved arv og gave



- **Arv**
  - **Gave**
  - **Innretningshensynet**
- 



# Panteretter

- Hva er poenget med pant?
- Kontraktspant, legalpant, utleggspant
- Underpant og håndpant
- Panteretter etter formuesgode
  - Fast eiendom
  - Næringsløsøre/ -tilbehør
  - Salgspant
  - Fordringer
- Realisasjon

# Kreditorbeslag: Utlegg



- *Tvangsgrunnlag*
- *Utlegg*
- *Tvangssalg*



# Kreditorbeslag: Konkurs

- *Hva er poenget med konkurs?*
- *Kø og bløtkake*
- *Insolvens og «teknisk konkurs»*
- *Administrasjon av boet*
- *Hvor blir det av debitor?*
- *Omstøtelse*
- *Utlodning og dividende og restgjeld*
- *Annen kollektiv gjeldsforfølgning*

# Tinglysing

- **Hva er poenget med tinglysing?**
  - *Tingl. § 12*
  - *Offentligrettslig kontroll*
- **Elektronisk tinglysing**
  - *Grunnboksføring. Utdrag*
  - *Grunnbokshjemmel*
  - *Begrensede rettigheter*
  - *Tinglysingsfeil*
  - *Erstatning*
  - *Foreldelse*
- **Papirtinglysing**
  - *Tinglysingskopi*
  - *Vitner*
  - *Prioritet*
- **Dagboksføring (etter tidligere ordning)**

# Hindring av kreditorsvik

	SB-konflikt	HB-konflikt
B er tvangs-kreditor	Ekstinksjon for å hindre kreditorsvik («notoritet»)	Ingen ekstinksjon
B er kjøper, etc. («omsetnings-erverver»)	Ekstinksjon for forventnings-sikring («legitimasjon», god tro)	Ekstinksjon for forventnings-sikring («legitimasjon», god tro). <b>Unntak!</b>

# Kreditorekstinksjon

- *Dekningsloven 2-2 og tvangsfullbyrdelsesl. § 7-1*
- *Rt. 2015 s. 979 Borettslagsandel*
- *Tingl. § 23 (konkurs)*
- *Tingl. § 20 (utlegg)*
- *HR-2017-33-A Forusstranda*

# **Tvangsfullbyrdelsesl. §§ 7-13 og 7-14**

---

- o Rt. 1995 s. 1122 Bauer**
  - o Rt. 1997 s. 1698 Sparebanken NOR**
  - o Rt. 2008 s. 1025 Media 1**
  - o Rt. 2010 s. 46 First Securities**
  - o Rt. 1999 s. 247 Bygg og Trelast**
  - o Rt. 2008 s. 586 Fagutleie**
-

# «Firkantdoktrinen» ved registrering

---

- *Rt. 1997 s. 1050 Momentum*
  - *Rt. 1998 s. 268 Dorian Grey*
  - *Rt. 1994 s. 1447 Huseby-Flata's*
-





*Hvor effektivt er det?*




# Forventningssikring - SB

	SB-konflikt	HB-konflikt
B er tvangs-kreditor	Ekstinksjon for å hindre kreditorsvik («notoritet»)	Ingen ekstinksjon
B er kjøper, etc. («omsetnings-erverver»)	Ekstinksjon for forventnings-sikring («legitimasjon», god tro)	Ekstinksjon for forventnings-sikring («legitimasjon», god tro). <b>Unntak!</b>

# Troverdighet



- *Faktisk troverdighet*
  - *Troverdighet og legitimasjon*
  - *Positiv troverdighet*
  - *Negativ troverdighet*
  - *Den gode sirkelen*
- 

# Negativ troverdighet

- **Tingl. § 20**

- **Tingl. § 21.1**

- **Tingl. § 21.2**

**HR-2017-33-A Forusstranda**

- **Tingl. § 21.3**

- **Kort om god tro**

# Forventningssikring - HB

	SB-konflikt	HB-konflikt
B er tvangs-kreditor	Ekstinksjon for å hindre kreditorsvik («notoritet»)	Ingen ekstinksjon
B er kjøper, etc. («omsetnings-erverver»)	Ekstinksjon for forventnings-sikring («legitimasjon», god tro)	Ekstinksjon for forventnings-sikring («legitimasjon», god tro). <b>Unntak!</b>

# Positiv troverdighet



- *Hovedregelen*
- *Tingl. § 27.1*
- *Tgl § 27.2*



# Analogier fra tingl § 27

- *Hvor langt går hovedregelen?*
- *Eksempel 1 - husmorsameie*
  - *Rt. 1991 s. 352 Hopsdal*
  - *Rt. 1996 s. 918 Gangenes*
- *Eksempel 2 - H har ikke gitt A hjemmel*
  - *Rt. 2009 s. 203 Øyer statsallmenning*
- *Eksempel 3 - grenser*
  - *Rt. 2009 s. 203 Øyer statsallmenning*

# Oppsummerende refleksjoner tingl. §§ 20, 23 og 27

---

- *Ektefeller*
  - *Eierselskaper*
  - *Pro forma og tilsynelatende eiendomsoverganger*
-



			Første erverver→  Andre erverver ↓	H	S							
				"Rette eier" (hjemmelsmann)	Omsetningserververe					Kreditorer		
					Uten vederlag		Med vederlag			Utlegg	Konkurs	
					Gave	Arv	Kjøp	Kontraktspant	Husmor-sameie			
B	Omsetningserververe	Uten vederlag	Gave								1	
			Hevd									2
		Med vederlag	Kjøp									3
			Kontraktspant									4
Kreditorer			Utlegg								5	
			Konkurs									6
				a	b	c	d	e	f	g	h	

# Registreringsordninger utenom grunnboken

1. **Registre som likner på grunnboka (realregistre, jfr. pantel. § 1-1), f.eks. skipsregistrene**
2. **Registre som registrer noen rettighetsforhold, men ikke alle, og som gir grunnlag for å fravike «først i tid, best i rett»-regelen, f.eks. Løsøreregistret (tingl. § 34)**
3. **Registre som ikke gir grunnlag for å fravike «først i tid, best i rett»-regelen, f.eks. veimyndighetenes register over eierforhold til motorvogner.**


# *Salgspant i motorvogn*

---

- *Pantel § 3-17 (1-2)*
- *Pantel § 3-17(3)*

# Notifikasjon



- Gjeldsbrevloven § 29
  - Pantel. § 4-5
  - Aksjel. § 4-13
- 

# Forskjellige overleveringskrav

---

- **Legitimasjonsregler**
    - gjeldsbrevl. kap 2
    - godtroloven
  - **Kreditorekstinksjon**
    - panteloven §§ 3-1 og 4-1
    - ulovfestet tradisjonsprinsipp
-

# Negotiable gjeldsbrev

- *Gbl. § 14 overføringslegitimasjon*
- *Gbl. §§ 15 og 17 kreativ legitimasjon*  
*NB ikke tredjemannskonflikt*
- *Betalingsmekanismen*
  - *Gbl. § 19 kvitteringslegitimasjon*
  - *Gbl. § 21 innløsningsregelen*
- *«Avhende» -jfr. § 9*

# Godtroloven nr. 37/1978

- *Hovedregelen, § 1*
- *Overleveringskravet fratrar A legitimasjonen*
- *Både hjemmels- og suksesjonskonflikter*
- *Ikke kreditorekstinksjon*
- *Tyveriunntaket, § 2, sml tingl. § 27.2*

# Godtroloven forts

- *Gaver, § 1*
- *Indirekte besittelse*
- *Forholdet til sjøloven, godtrol. § 4*
- *Forholdet til panteloven,  
pantel. §§ 1-2(4) og 3-17(3)*



# Overlevering for å hindre kreditorekstinksjon

- **Panteloven §§ 3-1 og 4-1**
- **Tradisjonsprinsippet**
  - *Hvor er vi i skjemaet?*
  - *Formål*
  - *Sverige SOU 2015:18*
  - *Ku- og jernskrapdommene (Rt. 1910 s.231 og Rt. 1912 s.263). Interesselæren.*
  - *Tilvirkningskontrakter*
  - *Firkantdoktrinen*

# Ekstinksjon og eiendomsrettens overgang

- **Overlevering**
  - **Rettsvernakt**
  - **Vilkår for eiendomsovergang**
- **Rettsvern uten eiendomsrett**

**HR-2018-1265-A Deutsche bank**  
**Hva skal til for å få eiendomsretten til å gå over?**
- **Manglende rettsvern overflødiggjør spørsmålet om eiendomsretten har gått over**



# OPPTRINN OG OPPLÅNING



# Dokumentasjonen

- *Låneavtale*
- *Pantedokument*
- *Pantsettelseserklæring*
  
- *Skadesløsbrev*
- *Pantobligasjon*
- *<http://folk.uio.no/erikro/WWW/disposisjoner/formularer/formularer.html>*

# *Fordelingen av kjøpesummen ved tvangssalg*

---

- **Omkostninger**
  - **Fordeling etter prioritet**
  - **Dekningsprinsippet,  
tvfbl. §§ 11-20 og 11-21**
-

# Opptrennsrett - problemet

---

- *Tomme prioriteter*
  - *Opplåningsrett*
  - *Opptrennsrett*
-

# Opptrinn - hensyn

- Andre kontraktspanthavere
  - Prioriteten er bestemt ved avtale
  - Prioriteten er bestemt ved kollisjonsreglene - ingen bestemt avtale
  - Panthavere som har fått lavere prioritet enn forutsatt
- Utleggstakere
- Konkursbo
- Legalpanthavere
- Pantsetter
- Gjorte obligasjoner

# Hovedpunkter


- *Kan først i tid, best i rett-regelen brukes?*
- *Lojal opplåning er tillatt*

	Kontrakts- pant	Utleggs- pant
Opplåning for å unngå tap		
Første gangs utbetaling		
Tinglyst opplåningsrett		
Annet		




# Undersøkelsesplikt



- *Praktisk mulighet*
  - *Utlegg*
  - *Kontraktpanthavere*
  - *Første gangs utbetaling*
  - *Tid siden tinglysingen*
- 

# Kildene



- *Luftfartsloven osv.*
  - *Rt. 1994 s. 775 Yousuf*
  - *Rt. 1999 s. 834 Vallerudtoppen I*
  - *Rt. 2000 s. 1043 Vallerudtoppen II*
- 



*Utlegg i opplåningsrett?*





**ENKELTEMNER**



# Stansningsrett

- *Problemstilling*
- *Fetter av rettsvernregler og tilbakeholdsrett*
- *Skjemaet?*
- *Eiendomsrettens overgang*
- *Løsøre*
- *Fast eiendom*
- *Rt. 1997 s. 1438 Metos*

# Lov om finansiell sikkerhetsstillelse nr. 17/2004

- Hva loven gjelder, LFS §§ 1 og 2
- EØS-loven nr 109/1992 § 2
- Rettsvern i konkurs
  - LFS § 5, jfr § 2(2)
  - Jfr. kkl § 100
  - De relevante rettsvernakter
    - Overlevering
    - Notifikasjon
    - Registrering; verdipapirregisterloven nr. 64/2002 §§ 7-1 og 2-1

# *Ulovfestet ekstinksjon*

---

- *Rt. 1986 s. 1210 Norske Fjellhus*
  - *Rt. 1992 s. 352 Sigdal*
  - *Rt. 2000 s. 604 Kjelsberg*
  - *Rt. 2015 s.1157 Fårøya*
-

# EMK P 1-1

## Art 1. Vern om eiendom

Enhver fysisk eller juridisk person har rett til å få nyte sin eiendom i fred. Ingen skal bli fratatt sin eiendom unntatt i det offentliges interesse og på de betingelser som er hjemlet ved lov og ved folkerettens alminnelige prinsipper.



# *ECHR 2007-III s. 365 Pye*

- *Ondtrohevd*
- *Fair balance*
- *Ikke bare registrert eiendomsrett*
- *Ikke bare sosial utjevning*
- *Forutsigbarhet*
- Norsk rett*
  - *Ulovfestet (omsetnings)ekstinksjon*
  - *Kreditorekstinksjon*

# Kreditorer som første erhverver

- **Problemstillingen**
- **Avgrensning mot konkurrerende kreditorbeslag**
- **Hvilke hensyn gjør seg gjeldende?**
- **Konkursboet**
  - *Generelt, kkl § 100 og godtroervertsregler*
  - *Tingl. § 23*
- **Utleggstaker**
  - *Rettsvernreglene i pl. kap. 5*

# Hvordan reglene virker sammen - salg av fast eiendom

- **Kjøpekontrakt og skjøte**
- **Skatterettslige perversiteter, dokumentavgiftsl. § 6**
  - **Hjemmelsselskaper**
  - **Kontroll uten tinglyst skjøte**
    - **Fullmakt og blancoskjøte**
    - **Urådighetserklæring**
    - **Sikringsobligasjon**
- **Rt. 2012 s. 335 Sandum**
- **Rt. 2013 s. 1541 Tuengen Allé**

# Ting å sjekke først

- Gyldig
- Endelig
- Konflikt
  - Rett i samme formuesgode?
  - Kolliderende rettigheter?  
Rt. 2000 s. 1360 Lena Maskin
- Hvem er først i tid?  
Rt. 2000 s. 1360 Lena Maskin

# God tro



- *Relevansen av god tro*
  - *Vurderingstemaet*
  - *Aktsomhetskravet*
  - *En god drøftelse!*
  - *Rt. 1990 s. 59 Myra båt*
  - *Rt. 1992 s. 492 Lafopa*
- 

# Det virkelige faktum



- **Problemstillingen**
  - **Et skriveråd**
  - **Rt. 1935 s. 981 Bygland**
  - **Rt. 2001 s. 1580 Slåtto Husbygg**
- 

# Prokrastinering



- *Kom i gang*
  - *Lær deg tidsplanlegging*
  - *Fjern distraksjoner*
- 