



Norges Høyesteretts ankeutvalg - HR-2010-114-U - Rt-2010-46

Instans	Norges Høyesteretts ankeutvalg - Kjennelse.
Dato	2010-01-20
Publisert	HR-2010-114-U - Rt-2010-46
Stikkord	Tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg av bolig. Utlegg.
Sammendrag	Saken gjaldt spørsmål om kreditorekstinksjon av en ideell halvpart av en bolig solgt til skyldnerens samboer uten at salget var tinglyst. Høyesteretts ankeutvalg kom til at kollisjonsregelen i tinglysningsloven § 20 ikke kunne tolkes innskrenkende på grunn av tvangsfullbyrdelsesloven § 7-13 tredje del. Kreditors tinglyste utlegg måtte derfor gå foran.
Saksgang	Borgarting lagmannsrett - Høyesterett HR-2010-114-U, (sak nr. 2009/2064), sivil sak, anke over kjennelse.
Parter	A (advokat Mentz Grieg) mot First Securities AS (advokat Robert Jensen).
Forfatter	Coward, Bruzelius og Webster.

- (1) Saken gjelder spørsmål om kreditorekstinksjon av skyldnerens samboers ideelle halvpart av felles bolig, og reiser spørsmål om tolkingen av tvangsfullbyrdelsesloven § 7-13 tredje ledd.
- (2) First Securities AS fremmet begjæring for Oslo byfogdembete 1. desember 2008 med krav om tvangssalg av blant annet eiendommen gnr. 00 bnr. 000 i Oslo kommune. Begjæringen var rettet mot B. Utleggsforretningen som ligger til grunn for begjæringen, er tinglyst i grunnboken 1. oktober 2008.
- (3) B ervervet eiendommen i 1986 og har tinglyst hjemmel til den. B overdro i henhold til kjøpekontrakt datert 23. august 1992 en ideell halvpart av eiendommen til sin samboer A. As erverv er ikke tinglyst. Eiendommen tjener som felles bolig for samboerparet og deres to barn. A hefter ikke for gjelden som ligger til grunn for begjæringen om tvangssalg.
- (4) Ved prosesskriv 12. januar 2009 trådte A inn som part i saken for Oslo byfogdembete for så vidt gjelder begjæringen om tvangssalg av gnr. 00 bnr. 000. Oslo byfogdembete avsa 6. juli 2009 kjennelse med slik slutning:
- «1. Begjæring om tvangssalg av gnr. 000 bnr. 00 snr. 3 i Oslo kommune tas til følge
 2. Begjæring om tvangssalg av gnr. 00 bnr. 000 i Oslo kommune tas til følge for så vidt gjelder Bs ideelle halvdel av eiendommen
 3. Tvangssalgene gjennomføres som medhjelpersalg
 4. First Securities AS betaler kr 10 000 i saksomkostninger til A innen to uker etter forkynnelsen av denne kjennelse.»
- (5) First Securities AS anket punkt 2 og 4 i tingrettens kjennelse til Borgarting lagmannsrett. Det ble gjort gjeldende at begjæringen om tvangssalg av gnr. 00 bnr. 000 også måtte tas til følge for As del. Lagmannsretten avsa kjennelse 9. november 2009 med slik slutning:
- «1. Begjæring om tvangssalg av gnr. 00 bnr. 000 i Oslo kommune tas til følge for så vidt gjelder As ideelle halvpart av eiendommen.
 2. Begjæringen om erstatningsbolig tas ikke til følge.
 3. I saksomkostnader for lagmannsretten betaler A 10 160 - titusenett hundreogseksti kroner - til First Securities AS innen to uker fra forkynnelsen av denne kjennelsen.
 4. I saksomkostnader for byfogden betaler A 10 000 - ti tusen kroner - til First Securities AS innen to uker fra forkynnelsen av denne kjennelsen. I tillegg kommer eventuelt rettsgebyr.»
- (6) A har anket punkt 1 i lagmannsrettens kjennelse til Høyesterett. Det anføres i korthet:
- (7) Tvangsfullbyrdelsesloven § 7-13 tredje ledd første punktum er en materiell bestemmelse om utleggsrettens omfang. Av tredje ledd annet punktum følger det at det ikke skal legges avgjørende vekt på hvem av partene som er registrert som eier i grunnboken. Bestemmelsen må da forstås slik at kreditor ikke kan ekstingvere eierandel i felles bolig som tilhører debtors ektefelle eller samboer. Tvangsfullbyrdelsesloven § 7-13 tredje ledd gjør følgelig unntak fra rettsvernreglene i tinglysningsloven § 20. En slik forståelse har støtte i bestemmelsens formål, juridisk teori og reelle hensyn. Saksforholdet og problemstillingen i Rt-1999-901, som lagmannsretten har vist til, var helt annerledes enn i den foreliggende saken. Det er nedlagt slik påstand:
- «1. Begjæring om tvangssalg av gnr. 00 bnr. 000 i Oslo kommune tas ikke til følge for så vidt gjelder As ideelle halvdel av eiendommen.
 2. First Securities AS dømmes til å betale As saksomkostninger for Oslo byfogdembete, Borgarting lagmannsrett og Høyesterett.»
- (8) *First Securities AS* har i korthet anført:
- (9) Lagmannsrettens kjennelse bygger på en riktig forståelse av forholdet mellom tinglysningsloven § 20 og tvangsfullbyrdelsesloven § 7-13 tredje ledd. Tinglysningsloven § 20 går foran presumpsjonsregelen i tvangsfullbyrdelsesloven § 7-13 tredje ledd. Det er ikke holdepunkter i rettspraksis, forarbeider eller juridisk teori for at kreditorekstinksjon i medhold av tinglysningsloven § 20 ikke kan inntreffe i de tilfeller som omfattes av tvangsfullbyrdelsesloven § 7-13 tredje ledd. *First Securities AS'* tinglyste utlegg i hele eiendommen går dermed foran As utinglyste rettserverv, og *First Securities AS* kan søke dekning ved tvangssalg av hele eiendommen. Det er nedlagt slik påstand:

«1. Anken forkastes.

2. A dømmes til å betale First Securities AS' saksomkostninger for Oslo byfogdembete, Borgarting lagmannsrett og Høyesterett.»

- (10) **Høyesteretts ankeutvalg** bemerker at anken gjelder lagmannsrettens avgjørelse av en anke over en kjennelse, og at ankeutvalget bare kan prøve lagmannsrettens saksbehandling og dens generelle forståelse av en skreven rettsregel, se tvangsfullbyrdelsesloven § 2-12 jf. tvisteloven § 30-6. Anken gjelder lagmannsrettens forståelse av regelen i tvangsfullbyrdelsesloven § 7-13 tredje ledd sammenholdt med regelen i tinglysningsloven § 20. Dette kan utvalget prøve.
- (11) Som det går frem foran, kjøpte A i 1992 fra samboeren B en ideell halvpart av den boligen han allerede eide. Hennes erverv er ikke tinglyst, og spørsmålet er om det utlegget som First Securities AS i 2008 fikk tinglyst i eiendommen, da går foran. Lagmannsretten har besvart spørsmålet bekreftende. Tinglysningsloven § 20 bestemmer at «[n]år et dokument er innført i dagboken, går det rettserhverv som dokumentet gir uttrykk for, i kollisjonstilfelle foran rettserhverv som ikke er innført samme dag eller tidligere». Lagmannsretten legger til grunn at denne bestemmelsen ikke kan tolkes innskrenkende på grunn av regelen i tvangsfullbyrdelsesloven § 7-13 tredje ledd. Som lagmannsretten redegjør nærmere for, er forståelsen av denne bestemmelsen som en «presumsjonsregel» behandlet av Høyesterett i Rt-1999-901, som det er vist til i en rekke senere avgjørelser. Om forholdet mellom de to nevnte bestemmelsene uttaler lagmannsretten blant annet:
- «Overdragelsen fra B til A er ikke tinglyst. Ordlyden i tinglysningsloven § 20 tilsier da at utlegget, som er innført i dagboken før denne avtalen, i kollisjonstilfelle går foran det eldre rettservervet. Spørsmålet er om det må gjøres unntak når det eldre rettservervet gjelder samboers erverv av andel i felles bolig. Dette krever i så fall et rettskildemessig grunnlag.
- Høyesteretts uttalelser i Rt-1999-901, sett i sammenheng med uttalelsene i Rt-2008-1025 om forholdet mellom rettsvernsregelen i tinglysningsloven § 20 jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 7-13 første ledd, taler for at rettsvernsreglene kommer til anvendelse uavhengig av presumsjonsreglene i tvangsfullbyrdelsesloven. Dette underbygges også av uttalelser i Falkanger mfl., Tvangsfullbyrdelsesloven - kommentarutgave, bind I, side 412, der det blant annet står at «[d]isse rettsvernsreglene ... kan åpenbart ikke anses satt til side ved bestemmelsene i paragrafen her. ... Den kjøper som har forsømt å tinglyse sitt erverv, har således ikke vern overfor selgers kreditorer». På side 416 skriver han riktignok at bevisregelen i § 7-13 tredje ledd «fraviker første ledd for det tilfelle at skyldneren er registrert eller meldt som eier ... Bestemmelsen er på ingen måte kreditorvennelig - slik første og annet ledd utvilsomt er - og den bryter også med praksis fra tiden før gjeldende tvangsfullbyrdelseslov.» Det som sies på side 416 kan imidlertid henspeile på andre forhold enn rettsvernsproblematikken, slik at uttalelsen om dette på side 412 kan tas på ordet.»
- (12) Ankeutvalget er enig i den forståelsen av tvangsfullbyrdelsesloven § 7-13 tredje ledd sammenholdt med tinglysningsloven § 20 som lagmannsretten har lagt til grunn. I tillegg til de rettskilder lagmannsretten har vist til, nevner utvalget at denne forståelsen også er kommet til uttrykk i Lødrup og Sverdrup: Familieretten, 6. utgave side 165-166 og side 345.
- (13) Anken må etter dette forkastes.
- (14) First Securities AS har krevd saksomkostnader for alle instanser. Kostnader for byfogden og lagmannsretten er tilkjent i lagmannsrettens kjennelse. For Høyesteretts ankeutvalg er det krevd kostnader med 7 500 kroner, som tilkjennes.
- (15) Kjennelsen er enstemmig.

Slutning:

Anken forkastes.

I saksomkostnader for Høyesterett betaler A til First Securities AS 7 500 - syvtusenfemhundre - kroner innen 2 - to - uker fra forkynnelsen av kjennelsen.