

# Dynamisk tingsrett

Erik Røsægs oversikt over faget med dommer

Dette er en oversikt over faget dynamisk tingsrett og de viktigste dommene. Det blir lagt ut mer materiale på [nettsiden til forelesningene](#).

Du er hjertelig velkommen til å kontakte foreleserne om vi kan hjelpe deg med noe eller avklare noe. Kontaktopplysninger finner du på nettside til forelesningene. Spesielt er det viktig at du som har en funksjonshemming gjør oss oppmerksom på hvordan vi kan legge forholdene til rette for deg.

Du kan også bruke [forlesningsseriens facebookgruppe](#) til å spørre, diskutere og mene noe. Jeg følger med på det som skjer der.

Dommene det vises til nedenfor er stort sett de som vil finnes i [faglærerlisten](#) over dommer og kjennelser.

Det vises ellers til [ressurssiden](#).

## 1 DEN GRUNNLEGGENDE TENKEMÅTEN

---

Dynamisk tingsrett handler om løsninger av konflikter der to personer begge mener de har rett til en ting eller an annen rettighet. Utgangspunktet er «først i tid, best i rett». Spørsmålet er ofte om man skal gjøre unntak fra denne regelen fordi første erverver ikke har sikret seg ved en rettsvernakt («ekstinksjon»). En typisk rettsvernakt er tinglysing.

For å sondre mellom de forskjellige situasjonene der det kan være snakk om å gjøre unntak fra «først i tid best i rett», bruker en HASB-figuren:

H-A-S  
  \B

Denne får frem hovedsendingen mellom hjemmelsmannskonflikter og dobbeltsuksessjonskonflikter.

En annen hovedsondring (som en bruker for å fastsette om det skal gjøres unntak fra «først i tid, best i rett») er sondringen mellom tvangskreditorer og omsetningsserververe.

Det er imidlertid nødvendig å sondre ytterligere, som illustrert ved [konfliktskjemaene på ressursiden](#).

Rt. 2000 s. 1360 Lena Maskin er et eksempel på en tvist som ble løst på det grunnlaget at rettighetene i tingen egentlig ikke var i konflikt med hverandre, slik at en ikke behøvde å vurdere unntak fra «først i tid, best i rett»-regelen.

## 2 POSISJONENE SOM ER I KONFLIKT

---

For å kunne vurdere om det skal gjøres unntak fra «først i tid, best i rett»-regelen må en vite noe om rettighetene som er i konflikt. Hensynene er jo ikke bestandig de samme. Viktige rettighetstyper er:

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

Av disse er det særlig de to siste som trenger nærmere omtale

### **3 TINGLYSING I GRUNNBOKEN**

---

Tinglysning vedrørende fast eiendom er alle rettsvernssystemers mor. Vi vil derfor bruke dette systemet for å få frem hovedlinjene. Men for å kunne gjøre dette trengs det et visst kjennskap til prosedyrene. Prosedyrene er lagt om fra et papirbasert til et elektronisk system.

### **4 NEGATIV TROVERDIGHET**

---

Negativ troverdighet for grunnboken vil si at en ikke behøver å respektere rettigheter som ikke står der. Tingl. §§ 20 og 21 gir negativ troverdighet, idet bestemmelsene gjør unntak fra «først i tid, best i rett» til fordel for en godtroende erverver som har tinglyst sin rett.

Hovedhensynet bak unntakene fra «først i tid, best i rett» er her legitimasjonshensyn (man skal slippe ubehagelige overraskelser).

### **5 POSITIV TROVERDIGHET**

---

Positiv troverdighet for grunnboken vil si at en kan stole på det som står der, f.eks. om hvem som er eier av eiendommen. En regel om positiv troverdighet for godtroende erverver som har tinglyst rettigheten sin, finnes i tingl. § 27.

Noen dommer:

- Rt. 2009 s. 203 Øyer statsalmenning
- Rt. 1991 s. 352 Hopsdal
- Rt. 1996 s. 918 Gangenes

Hovedhensynet bak unntakene fra «først i tid, best i rett» er også her legitimasjonshensyn (man skal slippe ubehagelige overraskelser). Men en synes nok at det er verre at noen skal miste en eiendom en har hatt lenge enn at en skal miste en nylig ervervet begrenset rettighet.

### **6 KREDITOREKSTINKSJON**

---

Til fordel for tvangskreditorer gjøres det unntak fra «først i tid, best i rett» bare i suksesjonstilfeller, men ikke i hjemmelsmannskonflikter. Bestemmelser om hjemmelsmannskonflikter finnes i dekningsloven 2-2 og tvangsfullbyrdselsl. § 7-1. Illustrerende er Rt. 2015 s. 979 Borettslagsandel.

I suksesjonstilfeller kan det gjøres unntak fra «først i tid, best i rett» etter reglene i tingl. § 23 (konkurs) og § 20 (utlegg). Hovedhensynet er her å sikre «notoritet», dvs. å sikre formaliserte bevis for når en disposisjon er gjort, slik at en hindrer at skylderens formuesgoder unndras kreditorbeslaget etter at kreditorbeslaget er gjort. Det stilles derfor ikke noe krav om god tro hos den (tvangskreditor) som krever «først i tid, best i rett»-reglen fraveket. Illustrerende er HR-2017-33-A Forusstranda.

Noen ganger er det ikke nødvendig å ty til rettsvernsreglene, fordi en mener å kunne konstatere at det uansett ikke har vært en virkelig eiendomsovergang. Et eksempel på en slik vurdering er HR-2018-1265-A Deutsche bank.

På tross av ordlyden i tvangsfullbyrdsesl. §§ 7-13 og 7-14 kan tvangskreditorer, i tråd med dette, ta beslag i noe skyldneren A ikke lenger eier, for så å påberope seg unntak fra «først i tid, best i rett»:

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

Rettsvernsreglene ved kreditorbeslag hevdes å måtte være svært firkantede:

- Rt. 1997 s. 1050 Momentum
- Rt. 1998 s. 268 Dorian Grey
- Rt. 1994 s. 1447 Huseby-Flatås

## 7 REGISTRERINGSORDNINGER UTENOM GRUNNBOKEN

---

Det er tre slags registre over eierforhold, etc

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

Det er kategori 1 og 2 som er interessante her. Kategori 2-registre gir ikke grunnlag for å fravike «først i tid, best i rett»-regelen når det gjelder rettigheter som ikke kan registreres.

## 8 NOTIFIKASJON

---

Hvis det er tale om rettsvern i en fordring eller en forpliktelse, kan et alternativ til registrering/tinglysing som rettsvernakt være notifikasjon av den som skal yte. Slike regler finner vi bl.a. i gjeldsbrevl. § 29, pantel. § 4-5 og aksjel. § 4-13.

## 9 OVERLEVERING

---

Det enkleste alternativet til registrering/tinglysing er overlevering. Regler om at først i tid, best i rett»-regelen kan fravikes basert på overlevering finner vi bl.a. i gjeldsbrevl. kap 2, panteloven §§ 3-1 og 4-1 samt i godtroloven.

Det er typisk for disse reglene at overlevering ikke er avgjørende i alle tilfeller.

Et spesielt problem i denne sammenheng er varerepresentativer (f.eks. nøkler til et rom der tingen er). Er det avgjørende om tingen, varerepresentativet eller begge er overlevert?

## 10 OPPLÅNING OG PRIORITET

---

Særlig når det gjelder panterrettigheter er et alternativ til ekstinksjon å la alle rettighetene gjelde, men slik at de rettighetene som ble påheftet først går foran de som ble påheftet senere (panteloven § 1-13). Men rekkefølgen til rettighetene (heftelsene) er ikke alltid opplagt.

Relevant rettspraksis:

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

## 11 NOEN ENKELTEMNER

---

### 11.1 STANSINGSRETT

Selv om det ikke er kreditorrekstinksjon i hjemmelskonflikter, kan hjemmelsmannen H ikke heve eller på annen måte ta tingen tilbake etter at en ting er overlevert til A. Slike regler kan også As kreditor B påberope seg. Sett fra kreditorenes side blir dette så godt som å ekstingvere Hs rett.

Reglene om dette kalles stansningsrett. En må her se på spørsmål som

- Når overlevering skal anses skjedd
- Unntak fra regelen om at ting ikke kan tas tilbake etter overlevering
- Forholdet til eiendomsrettens overgang

Rettspraksis: Rt. 1997 s. 1438 Metos

### 11.2 EUROPEISKE VINDER I ANDEDAMMEN

Det er særlig to europeiske regelsett som er relevant i dynamisk tingsrett.

Det ene er lov om finansiell sikkerhetsstillelse. Her fravikes en del regler vi ellers ville ansett som grunnleggende.

Det andre regelsettet er EMK P 1-1. Kan det være en grense for hva en kan ha av ekstinksjonsregler uten å komme i konflikt med vernet av eiendomsretten, jfr. ECHR 2007-III s. 365 Pye.

### 11.3 ULOVFESTET EKSTINKSJON

Tidvis har Høyesterett gjort unntak fra regelen om «først i tid, best i rett» utover, og nærmest i strid med, lovfestede ekstinksjonsregler. De viktigste dommene er:

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

### 11.4 KREDITORER SOM FØRSTE ERVERVER

Kreditorrekstinksjon dreier seg om kreditorer kan kreve at «først i tid, best i rett»-regelen fravikes. Men må tvangskreditorer som har tatt beslag finne seg i at andre ekstingverer deres rett? Her må

utleggstakeres og konkursboers rettigheter drøftes særskilt. For konkursboet gir tingl. § 23 et vern for tvangskreditorene utover de alminnelige reglene.

## **11.5 HVORDAN REGLENE VIRKER SAMMEN**

Etter å ha sett på de viktigste rettsvernsreglene vil vi se på hvordan reglene virker sammen ved salg av motorvogn og fast eiendom.

Problemet med motorvogn er at noen rettigheter følger overleveringsregelen (f.eks. eierskap), mens andre følger registreringsregelen (f.eks. salgspant, pantel. § 3-17).

Ved salg av fast eiendom er problemet ofte at det ikke er lett å få til ytelse mot ytelse. Eksempler fra praksis er

- Rt. 2012 s. 335 Sandum
- Rt. 2013 s. 1541 Tuengen Allé

## **11.6 GOD TRO**

Flere av reglene om å fravike «først i tid, best i rett»-reglen krever god tro hos den som påberoper seg regelen. Her skal detaljene i godtrokravet drøftes, og det skal pekes på hvordan du kan forbedre slike avveiende drøftelser når du skriver selv. Relevant rettspraksis finnes bl.a. i:

- Rt. 1990 s. 59 Myra båt
- Rt. 1992 s. 492 Lafopa

## **11.7 JAKTEN PÅ DET VIRKELIGE FAKTUM**

Typisk for mange analyser i dynamisk tingsrett er at man tenker seg at det er et klart skille mellom formaliteter og realiteter, f.eks. slik at det er forskjell på hvem som er registrert som eier og hvem som virkelig er eier av en ting. Her skal denne typen sondringer diskuteres nærmere. Relevant rettspraksis:

- Rt. 1935 s. 981 Bygland
- Rt. 2001 s. 1580 Slåtto Husbygg