

Øvingsoppgaver panterett, JUS5860.

Inger B. Ørstavik og Kåre Lilleholt

JUS 5860 Dag 2: Avtalepant i fast eiendom

4

Dalila Dalland fekk bygt ein einebustad i tunet på gardsbruket til foreldra. Ho lånte pengar av foreldra til bygginga, men da huset var ferdig, ville ho ta opp eit lån i banken og betale attende pengane til foreldra. Det var meininga å pantsetje huset som trygd for lånet. Korleis måtte Dalila gå fram for å kunne pantsetje huset?

5

Etter at Dalila Dallands hus var oppført, men før spørsmålet om pantsetjing av huset var reist, tok Dalilas foreldre opp eit lån i finansieringsselskapet Gard & Grunn AS med pant i gardsbruket. Da finansieringsselskapet fekk høyre at Dalila ville pantsetje huset, hevda selskapet at deira panterett også omfatta huset, og at ein eventuell ny panterett måtte få prioritet etter selskapets panterett. Hadde Gard & Grunn AS rett i det?

6

Tore Tang drev sommerbutikken og pizzarestauranten Tangen med brygge i skjærgården like utenfor Lillesand. På bryggen hadde Tang også to bensinpumper og han solgte bensin til båtfolket. Butikken ble hovedsakelig besøkt av feriegjester som kom i båt. Utenfor bryggen med butikken, hadde Tang bygget en flytebrygge. Her var den ene siden reservert for båttrafikk til butikken, mens den andre siden var leiet ut for 20 år til en velforening som lot sine medlemmer leie båtplasser der. Det var mangel på båtplasser i området, og plassene var derfor svært populære.

Tang hadde tatt opp et lån i den lokale Lillesandsbanken for å pusse opp og bygge ut butikken og pizzarestauranten, med pant i den faste eiendommen, som Tang eide selv. Pantet ble straks tinglyst. Da det året etter ble etablert en fancy sushirestaurant på en øy like utenfor Tangen, forsvant imidlertid alle feriegjestene, Tang klarte ikke å betjene lånet, og banken ville selge eiendommen. Den aktuelle kjøperen, Shark AS, ønsket å overta hele flytebryggen for å åpne en større marina på stedet. Velforeningen mente at salget ikke berørte deres rett til flytebryggen. Kan velforeningen fortsette å leie båtplassene?

JUS 5860 Dag 2 og 3: Salgspant

7

Oppdrettsselskapet Merde AS leigde i november 2008 firmabil av leasingselskapet Lutalei AS. Kontrakten galdt for to år, og dei samla leigeterminane dekte om lag ein fjerdepart av innkjøpsverdien av bilen. Avtalen vart tinglyst i Lausøyreregisteret.

Ein av dei tilsette i oppdrettsselskapet, Agnar Aure, avtala i april 2009 å kjøpe bilen av arbeidsgjevaren. Økonomidirektøren forklårte at bilen var løyst ut frå leasingselskapet. Agnar overførte kjøpesummen på 50 000 kroner til arbeidsgjevaren og fekk same dagen med seg bilen. I samband med omregistreringa kontakta han Lutalei AS nokre dagar seinare, og da fekk han vita at leasingselskapet ikkje hadde fått oppgjør, og at Merde AS ikkje hadde rett til å selje bilen. Same dagen vart det opna konkurs i Merde AS. Lutalei AS kravde å få utlevert bilen, men det gjekk ikkje Agnar Aure utan vidare med på.

8

Firmaet Soil-Olsen leverte tre vassklosett og to badekar til ei bedrift som pussa opp direktørbustaden sin. Varene var leverte på kreditt, og i fakturaen stod det at Soil-Olsen hadde salspant i varene for restkjøpesummen. Seinare gjekk byggherre-bedrifta konkurs, og konkursbuet selde bygget. Soil-Olsen ville hente vassklosetta og badekara, men dette protesterte buet og kjøparen mot.