
Til: Torjus Moe, Finansnæringens Hovedorganisasjon

Notat

Fra: Knut Bjerve, DnB NOR Bank ASA, Konsernjuridisk

Oslo, 20. november 2009

RETTSVERN VED OVERDRAGELSE AV E-PANTERETT I FAST EIENDOM

Det vises til notat fra Erik Røsæg av 28. oktober 2009 til deg vedrørende ovennevnte sak. Spørsmålet er om tinglysningsloven § 22 nr. 1 og 2 skal opprettholdes ved etablering av e-panterett i fast eiendom.

1. Tinglysningsloven § 22 nr. 2

Erik Røsæg går inn for at denne bestemmelsen forblir uforandret, dvs. at ved håndpantsettelse av pantobligasjon som følger negotiabilitetsreglene i gbl kapittel 2, skjer ved overlevering og ikke skal tinglyses. Det antas videre at frempantsettelse er sjeldent og at det uansett kan ordnes ved tinglysing.

Pantobligasjoner var enerådende tidligere, men ble i praksis avvirket ved innføringen av finansavtaleloven med ikrafttredelse fra 1. juli 2000. Disse gamle panteretter blir mer og mer sjeldne og behovet for å håndpantsette disse som ledd i overdragelse eller en frempantsettelse, antas å være så lite at løsningen må være forsvarlig.

En annen løsning som har vært praktisert er å "nedklassifisere" pantobligasjoner til ikke negotiable dokumenter slik at disse dokumenter ikke lenger oppfyller kravene til negotiable dokumenter i gbl. kap. 2. I slike tilfeller skjer overdragelse etter reglene om enkle pengekrav med den usikkerhet som ligger i dette, se neste punkt.

2. Tinglysningsloven § 22 nr. 1 – overdragelse av panterett

Erik Røsæg foreslår at bestemmelsen forblir uforandret med tillegg om at den ikke gjelder for e-panteretter.

Det tekniske spørsmål, som må løses av Statens Kartverk, er muligheten overdragelse av e-panteretter uten å måtte tinglyse panteretten på nytt (med de problemer mht. stiftelse, prioritet, rettsvern, omstøtelse etc. som det medfører). Det må være adgang til et kreditorskifte fra en panthaver til en annen for e-panterett i fast eiendom. Den ordning som gjelder i dag med uomsettelige (elektronisk registrerte) panteretter er uakseptabel.

Etter mitt syn er det ikke treffende som Erik Røsæg skriver i sitt brev at overdragelse av panterett benyttes hvor kunden skifter bank. Den vanlige måte vil da være å innfri engasjementet i den gamle

bank og etablere et nytt engasjement i den nye bank. Men det kan ikke utelukkes at det skjer en overdragelse – men mitt inntrykk er at det hovedsakelig løses med innfrielse og ny avtale.

Det er mulig at det kan være metoder for å forenkle dette ved e-panteretter, f.eks. et mindre gebyr ved refinansiering (ref. rettsgebyrloven § 21 tredje ledd), eller en enklere og mer strukturert måte å gjennomføre overføringen på.

Et annet område som ligger i samme gate er innfrielse fra kausjonist, realkausjonist eller intervensjonsbetaler som har saklig grunn til å innfri kravet. Det må også på dette punkt være adgang til å tinglyse en overføring fra opprinnelig panthaver, kreditor til den innfrende kreditor.

Det viktigste anvendelsesområdet for overføring av panteretter er overføring av portefølje eller virksomhet fra en finansinstitusjon til en annen. Det kan f.eks. skje ved overdragelse av en bestemt portefølje, fusjon eller lignende engasjementer. I de senere år har overføring til kredittforetak som utsteder obligasjoner med fortrinnsrett i en sikkerhetsmasse har et viktig område.

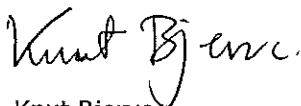
Det er viktig, særlig i forbindelse med porteføljeoverføringer, å ha adgang til å overføre lån, at det kan skje på en enkel, rask og billig måte, primært uten at tinglysing finner sted. Ellers vil fleksibiliteten i næringslivet bli svak. Dette har særlig betydning ved overdragelse av en større mengde lån. Det har mindre betydning ved skifte av bank eller innfrielse fra en særlig kreditor.

En panterett må etter mitt syn overdras sammen med pantekravet. En panterett er bare en særrett til dekning av et bestemt krav. Den aksessoriske karakter av panteretten tilsier derfor en samlet overdragelse. Jeg synes ikke Erik Røsægs notat på dette punkt er helt klart. Det er mulig at jeg misforstår. Jeg finner støtte for samlet overdragelse av krav og panterett hos Skoghøy "Panteloven med kommentar" side 126 – 127.

Det må antas at elektronisk tinglysing vil overta mer og mer, men i en overgangsfase vil det være en rekke panteretter som ikke er negotiable, men fremdeles tinglyst via papir. Spørsmålet er hvilken måte disse skal kunne overføres til en annen kreditor/panthaver.

Hovedregelen er at man ikke behøver å tinglyse overdragelsen med hensyn til prioritetsreglene etter § 22 nr. 1. I panteloven § 2-5 er det forutsatt en slik frempantsettelse enten skal tinglyses eller følge reglene om negotiabilitet i panteloven § 2-5. Det er ikke klart sagt i pl. § 2-5 hva som er regelen ved enkle pengekrav. Det er blitt antatt av Skoghøy "Panteloven med kommentar" at frempantsettelse panteretter som er knyttet til enkle pengekrav kan oppnå rettsvern med notifikasjon av debitor, se "Panteloven med kommentar" side 200 og side 126-130. Det er betydelig støtte for dette hos annen juridisk teori se henvisninger i "Panteloven med kommentar" side 129. Det samme må gjelde ved overdragelse, men da følger rettsvernsregelen av gbl. § 29.

Det må allikevel være et behov for å få presisert denne regelen i en lovtekst og rydde all uklarhet av veien om rettsvern ved overdragelse og frempantsettelse panteretter som må likestilles med enkle pengekrav.


Knut Bjerve