

Høyesteretts kjæremålsutvalg - HR-1999-274-K - Rt-1999-834

Instans	Høyesteretts kjæremålsutvalg - Kjennelse.
Dato	1999-05-25
Publisert	HR-1999-274-K - Rt-1999-834
Stikkord	Tvangsfullbyrdelse. Panterett. Boligrett. Pant i adkomstdokument til leierett til bolig.
Sammendrag	Lagmannsretten hadde stadfestet namsrettens kjennelse hvoretter det ble lagt til grunn at de bud som kunne oppnås ikke var tilstrekkelige til å dekke heftelser med bedre prioritet enn rekvirentens. Lagmannsrettens kjennelse ble opphevet da kjennelsesgrunnene var uklare. Ved pantsettelse av adkomstdokument til leierett til bolig stilles ikke krav om beløpsmessig maksimering av pantekravet, jfr. panteloven § 3-2 annet og tredje ledd, jfr. § 4-3 tredje ledd, jfr. § 1-4. Pantsetter og panthaver kan avtale at pantet bare skal hefte for et bestemt mellomværende eller for et bestemt beløp. Hvor det er gitt melding om dette, vil en slik begrensning kunne binde panthaver.
Saksgang	Eidsivating lagmannsrett LE-1999-94 K - Høyesterett HR-1999-274-K, jnr. 138/1999.
Parter	Sparebanken NOR (advokat Stig B. Andersen) mot A og B (advokat Trond Skyberg).
Forfatter	Gjølstad, Flock og Matningsdal.
Sist oppdatert	

Saken gjelder begjæring om tvangssalg av bolig, og reiser spørsmål vedrørende pantelovens bestemmelser om pant i adkomstdokument til leierett til bolig.

Den 2. mars 1998 begjærte Sparebanken NOR tvangssalg av adkomstdokumentene til leilighet 1039, tilhørende A, i ... borettslag. Grunnlaget for begjæringen var en utleggsforretning avholdt 21. september 1995. Namsretten fant at de bud som kunne oppnås ikke var tilstrekkelige til å dekke heftelser med bedre prioritet enn rekvirenten og avsa den 30. desember 1998 kjennelse med slik slutning:

- "1. Sak C. 368.98 heves.
2. Hver av partene bærer sine saksomkostninger.

Sparebanken NOR påkjærte kjennelsen til Eidsivating lagmannsrett som 2. mars 1999 avsa kjennelse med slik slutning:

- "1. Namsrettens kjennelse stadfestes.
2. Sparebanken NOR betaler saksomkostninger med kr 4000.- firetusen 0/100 kroner - til A og B innen 2 - to - uker fra forkynnelsen av denne kjennelsen."

Sparebanken NOR har i rett tid påkjært lagmannsrettens avgjørelse

Side 835

til Høyesteretts kjæremålsutvalg. Det er særlig anført at lagmannsretten har foretatt en uriktig tolkning av panteloven § 4-3 jf. § 3-2 tredje ledd når lagmannsretten fant at en beløpsangivelse av pantekravet i notifikasjonen etter panteloven § 4-3, ikke vil representere en grense for omfanget av det pengekrav panthaver har oppnådd rettsvern for.

Subsidiært er det anført at kjennelsesgrunnene er mangelfulle da retten ikke angir hvilken betydning en slik forutgående spesifisering av det pantesikrede kravet vil ha. Det er nedlagt slik påstand:

- "1. Lagmannsrettens kjennelse av 2. mars 1999 oppheves og hjemvises til ny behandling.
2. Sparebanken NOR tilkjennes saksomkostninger for Høyesteretts kjæremålsutvalg med kr 3000,- fra B og A in solidum."

Kjæremålsmotparten har i tilsvaret i det vesentligste anført at når spesialitetsprinsippet ikke gjelder, har kreditor rettsvern for hele det underliggende forhold. Størrelsen på det underliggende kravet er et rent bevissspørsmål. For øvrig bestrider kjæremålsmotparten at det foreligger noen saksbehandlingsfeil i lagmannsrettens avgjørelse. Det er nedlagt slik påstand:

- "1. Lagmannsrettens kjennelse stadfestes.
2. Saksomkostninger for Høyesteretts kjæremålsutvalg tilkjennes med kr 4000."

Høyesteretts kjæremålsutvalg bemerker at det gjelder et videre kjæremål hvor utvalgets kompetanse er begrenset, jf. tvistemålsloven § 404 sammenholdt med tvangsfullbyrdelsesloven § 2-12. I kjæremålet er det gjort gjeldende at lagmannsrettens avgjørelse er bygget på feil forståelse av panteloven og subsidiært at kjennelsesgrunnene er mangelfulle. Lagmannsrettens lovtolkning og saksbehandling kan utvalget prøve. Den konkrete bevisvurdering og rettsanvendelse i en slik sak faller utenfor kompetansen.

For lagmannsretten gjaldt saken to spørsmål. Dels var det spørsmål om det kan stilles krav om at melding til utleier eller selskapet i henhold til panteloven § 4-3 tredje ledd bare kan gis av panthaver eller pantsetter. Dels var det spørsmål om hvor meget B som foranstående kontraktspanthaver kunne kreve dekket med prioritet foran utleggs pantet til Sparebanken NOR. Lagmannsrettens kjennelsesgrunner er omfattende når det gjelder det førstnevnte spørsmål. Bemerkningene om det siste - som kjæremålet til Høyesteretts kjæremålsutvalg gjelder - er derimot kortfattede. Lagmannsretten uttaler på dette punkt at når kravet om angivelse av beløp eller beløpsgrense ikke gjelder, må det få den konsekvens at foranstående panthaver får prioritet for hele sitt krav, likevel slik at prioriteten bare kan gjelde hvor kravet er stiftet før etterstående panthavers panterett. Etter utvalgets syn er lagmannsrettens bemerkninger her uklare og heller ikke tilstrekkelige. Kjennelsen inneholder en del opplysninger om faktiske forhold uten at de er trukket inn

i drøftelsen på dette punkt, slik at man kan se hva lagmannsretten nærmere har bygget på.

Panterett i adkomstdokumenter til leierett til en bolig får rettsvern etter reglene for håndpant i panteloven § 3-2 annet og tredje ledd når det dessuten er gitt melding til vedkommende utleier eller selskap, jf. panteloven § 4-3 tredje ledd. Etter § 3-2 annet ledd gjelder ikke bestemmelsen i panteloven § 1-4 om at en panterett bare får rettsvern når det er fastsatt et bestemt beløp eller et høyeste beløp for pantekravet ved håndpantsettelse. Av dette følger at det ved pantsettelse av adkomstdokument til leierett til bolig ikke stilles krav om beløpsmessig maksimering av pantekravet. Utgangspunktet er da at etterstående panthaver må respektere pantekravet fullt ut, ut fra det underliggende forhold mellom panthaver og pantsetter. Utvalget legger likevel til grunn at pantsetter og panthaver kan avtale at pantet bare skal hefte for et bestemt mellomværende eller for et bestemt beløp, og hvor det er gitt melding om dette, vil en slik begrensning kunne binde panthaver. Dette synes forutsatt i dom i Rt-1994-775, som gjaldt lojalitetsprinsippet mellom konkurrerende panthavere og også i teorien, jf Brækhus, Omsetning og kreditt 2, annen utgave side 219 og Wyller, Boligrett (1992) side 320.

Lagmannsretten bemerker at hele Bs krav på ca 500.000 kroner er "stiftet" før utlegget til banken, og at dette innebærer at kravet får prioritet foran bankens utlegg. Det er ikke nærmere vurdert hva som ligger i at beløpet på 120.000 kroner ble nevnt i meldingen til OBOS den 30 mai 1995 og at debitor og B samme dag uten noen ytterligere notifikasjon avtalte pant for B bl.a. for ytterligere 335.000 kroner. I kjæremålstilsvaret gjøres gjeldende at lagmannsrettens kjennelse må forstås slik at lagmannsretten etter en konkret bevisvurdering har lagt til grunn at meldingen til OBOS ikke har noen beløpsbegrensning som begrenser rettsvernet. For utvalget er det uklart om lagmannsretten har bygget på at meldingen gjelder pantsettelse uten beløpsbegrensning. For øvrig synes også andre momenter å være trukket frem i saken, jf. en anførsel om at B skal ha kontaktet OBOS for å få registrert panterett for det hele, men heller ikke dette og betydningen av det er omhandlet i lagmannsrettens kjennelse.

Utvalget finner etter dette at lagmannsrettens kjennelse må bli å oppheve på grunn av mangelfulle kjennelsesgrunner, og saken hjemvises til lagmannsretten for fortsatt behandling.

Kjæremålet har ført frem og banken tilkjennes saksomkostninger, jf. tvistemålsloven § 180 annet ledd og § 172. Saksomkostningsbeløpet fastsettes i overensstemmelse med påstanden til 3.000 kroner med tillegg av gebyr med 3.180 kroner, til sammen 6.180 kroner.

Kjennelsen er enstemmig.

Slutning:

- 1. Lagmannsrettens kjennelse oppheves, og saken hjemvises til lagmannsretten for fortsatt behandling.*
- 2. I saksomkostninger for Høyesteretts kjæremålsutvalg betaler A og B én for begge og begge for én til Sparebanken NOR 6.180 - sekstusenetthundreogåtti - kroner med oppfyllelsesfrist 2 - to - uker fra forkynnelsen av denne kjennelse.*