



## Høgsterett - HR-2000-33-A - Rt-2000-1043 (228-2000)

Instans	Høgsterett - Orskurd.
Dato	2000-06-27
Publisert	HR-2000-33-A - Rt-2000-1043 (228-2000)
Stikkord	Panterett. Boligrett. Panterett i borettslagsandel og borettsobligasjon.
Sammendrag	Panterett i hjemmelsdokumenter til borettslagsbolig får rettsvern etter reglene om håndpant, jfr. panteloven § 4-3 tredje ledd og § 3-2, når det dessuten er gitt melding til utleieren. Bestemmelsen i § 1-4 om fast eller høyeste sum på pantekravet som vilkår for å få rettsvern, gjelder ikke. Melding til utleieren om hva summen er for pantekravet, medfører ikke at panthaveren ikke får rettsvern for krav ut over denne summen.
Saksgang	Nedre Romerike namsrett Nr: 98-00368 C - Eidsivating lagmannsrett LE-1999-424 K - Høgsterett HR-2000-33-A, jnr. 406/1999.
Parter	Sparebanken NOR (Advokat Stig B. Andersen) mot 1. A 2. B (Advokat Trond Skyberg).
Forfatter	Holmøy, Coward, Stang Lund, Flock og Utgård.
Sist oppdatert	

---

Panterett til heimelsdokument (burettssandel og burettsobligasjon) til burettslagsbustader får etter pantelova § 4-3 tredje ledd rettsvern etter reglane om handpant i pantelova § 3-2 andre og tredje ledd, når det dessutan er gitt melding til utleigaren. I pantelova § 3-2 tredje ledd er det uttrykkeleg sagt at føresegna i § 1-4 om fast eller høgaste sum på pantekravet som vilkår for rettsvern, ikkje gjeld. Spørsmålet i saka er om melding til utleigaren om kva som er summen for pantekravet, medfører at panthavar ikkje får rettsvern for krav ut over denne summen.

Saka gjeld eit vidare kjæremål over Eidsivating lagmannsretts orskurd av 25. oktober 1999, der Høgsterett må byggje på det faktum lagmannsretten la til grunn. Hovudtrekka i høve til spørsmålet som skal avgjerast, er då følgjande:

A kjøpte leilegheita i ----toppen Borettslag i

Side 1044

mai 1995. I tillegg til etableringslån frå kommunen fekk ho låne pengar frå mor si - B - som igjen hadde teke opp lån i Eiker Sparebank. A og mannen hennar skreiv den 24. mai 1995 under eit omsetningsgjeldsbrev på 120.000 kroner til B. I ei fråsegn om pantsetjing som er innteken i gjeldsbrevet, står det:

*«Som sikkerhet for dette lån med renter og omkostninger, samt ethvert ansvar som undertegnede har eller måtte få deponeres herved:*

*Notering av pant i adkomstokumentene til leilighet nr 1039 i borettslag nr 520, pant etter foranstående (----toppen Borettslag, med OBOS som Forretningsfører).»*

Eiker Sparebank sende så den 30. mai 1995 ein sjekk på 109.000 kroner til OBOS og uttala i oversendingsbrevet:

*«Beløpet er sendt under forutsetning av at det noteres pant i adkomstokumentene til nevnte leilighet med kr 120.000,- til fordel for B, ----vn 3, 1778 Halden.»*

Lagmannsretten bygde på at OBOS noterte at B hadde pant i heimelsdokumenta, men at pantesummen ikkje vart notert.

Den 21. september 1995 vart halden ei utleggsforretning som no dannar grunnlaget for kravet frå Sparebanken NOR om tvangssal. Utleggsforretninga vart notert hos OBOS med 579.274 kroner. Krav om tvangssal vart sendt av Sparebanken NOR den 2. mars 1998.

B skreiv den 1. april 1998 til OBOS og informerte om at hennar pant i heimelsdokumenta på det tidspunktet var for 500.469 kroner. Den 30. mai 1995 hadde B og dottera - saman med ektefellen til dottera, C - skrive under ei fråsegn der A og mannen vedkjende seg å skulde B 335.000 kroner. I fråsegna/avtalen stod det dessutan:

*«Ovennevnte lån med tillegg av renter og omkostninger, nye lån og Bs kausjonsansvar skal inngå i Bs pant i adkomstokumentene til leilighet nr 1039 i borettslag 520 ----toppen Borettslag.»*

Lagmannsretten la i si orskurd til grunn at krava frå B er reelle, og at dei er stifta før sparebanken fekk utlegg for sine krav. Lagmannsretten bygde også på at B og hennar dotter og svigerson den 30. mai 1995 avtala at B har pant i heimelsdokumenta for alle sine krav.

Sparebanken NOR kravde 2. mars 1998 tvangssal ved Nedre Romerike namsrett av heimelsdokumenta til leilegheit 1039, tilhøyrande A i ----toppen Borettslag, der OBOS er forretningsfører. Grunnlaget for kravet er utleggsforretninga halden 21. september 1995. A uttala seg til retten ved brev av 16. april 1998, og ho opplyste då at B som andre prioritets panthavar var sikra med 500.472 kroner.

Namsretten - som ikkje tok standpunkt til kva sum B hadde

Side 1045

krav på - fann at dei bod som kunne oppnåast ikkje i noko tilfelle var tilstrekkelege til å dekkje hefte med betre prioritet enn rekvirenten og sa 30. desember 1998 orskurd med slik slutning:

«1. Sak C 368.98 heves.

2. Hver av partene bærer sine saksomkostninger.»

Sparebanken NOR påkjærte denne orskurden til Eidsivating lagmannsrett, som i orskurd av 2. mars 1999 bygde på at B hadde bedre rettsvern og bedre prioritet enn banken for heile kravet sitt på 500.469 kroner. Lagmannsretten fann då at bedre prioriterte hefte ikkje ville verte dekte ved ein tvangsauksjon. Lagmannsretten sa orskurd med slik slutning:

«1. Namsrettens kjennelse stadfestes.

2. Sparebanken NOR betaler saksomkostninger med kr 4.000,- - fire- tusen 0/100 kroner - til A og B innen 2 - to - uker fra forkynnelsen av denne kjennelsen.»

Sparebanken NOR påkjærte orskurden til Høgsteretts kjæremålsutval. Orskurden til kjæremålsutvalet er innteken i Rt-1999-834. I orskurden heiter det på side 836 mellom anna:

«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.»

I orskurden er det også teke opp nærare spørsmål om grunngjevinga i den påkjærte orskurden, men desse er det ikkje grunn til å gå inn på. Orskurden har slik 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.»

Eidsivating lagmannsrett handsama etter dette kjæremålet på ny, og i den nye orskurden drøfta retten utførleg det retts spørsmålet som Høgsterett no skal avgjere. Lagmannsretten viste til at det for heimelsdokument for burettslagsbustader er gjort unntak for det kravet om bruk av sum som elles følger av pantelova § 1-4. Retten tok så opp om det faktum at summen på pantekravet er opplyst i notifikasjonen fører til at rettsvernet vert avgrensa til «notifikasjonsbeløpet». Her peika lagmannsretten

Side 1046

på at det ikkje er nødvendig å nemne ein sum for panteretten for å få rettsvern, og at det då vil vere tilfeldig om utleigar vert gjort kjend med lånesummen i samband med notifiseringa. Eit slikt tilfeldig val bør etter lagmannsretten sitt syn ikkje vere avgjerande, i alle fall ikkje i høve til etterståande utleggspanthavarar og der pantekreditor har eldre samla krav og eldre panterett enn utlegg. Det synest etter lagmannsretten si vurdering også å vere ein innarbeidd praksis at notifikasjon som uttrykkjeleg nemner ein sum, ikkje har anna verknad enn notifikasjon som ikkje nemner ein sum.

Lagmannsretten fann ikkje grunn til å ta standpunkt til om B, før brevet av 1. april 1998, ved personleg frammøte gav melding til OBOS om avtalen av 30. mai 1995 om panterett også for krava ut over 120.000 kroner.

Lagmannsretten sa 25. oktober 1999 orskurd med slik slutning:

«1. Namsrettens kjennelse stadfestes.

2. Hver av partene bærer sine omkostninger for lagmannsretten.»

Sparebanken NOR har i rett tid påkjært denne orskurden til Høgsteretts kjæremålsutval. Etter at kjæremålsfråsegn og kjæremålstilsvar låg føre, gjorde Høgsteretts kjæremålsutval 22. desember 1999 vedtak

om at kjæremålet vert å avgjere av Høgsterett, jf. tvistemålslova § 403 fjerde ledd og lov 25. juni 1926 nr. 2 § 6 annet ledd. Føreavinga av kjæremålet har etter dette skjedd skriftleg.

*Sparebanken NOR* gjer gjeldande at orskurden byggjer på feil lovtolking. Lagmannsretten har ikkje bygd på lovtolkinga som Høgsteretts kjæremålsutval har gjort i orskurden i Rt-1999-834. Der det er gitt notifikasjon som opplyser om summen pantet skal sikre, må dette vere avgjerande. Det kan ikkje vere rett når lagmannsretten synest å ha lagt til grunn at rettsvernet skal kunne vere ulikt avhengig av om ein etterståande panthavar baserer sin rett på utlegg eller på avtale. Det må kunne krevjast av partane at dei formulerer seg i samsvar med det som er meint, og i ettertid også gir tilleggs melding dersom underliggjande tilhøve vert endra.

Den kjærande parten har lagt ned slik påstand:

- «1. *Lagmannsrettens kjennelse i sak 99-00424 K oppheves og tvangssalg over adkomstokumentene til leilighet 1039 i ----toppen borettslag fortsettes.*
2. *Sparebanken NOR tilkjennes saksomkostninger for Høyesteretts kjæremålsutvalg med kr 18.180,-.*»

*A og B* gjer gjeldande at lagmannsretten har lagt til grunn rett lovforståing. Kjæremålsmotpartane hevdar dessutan at systemet med sekundær panterett i heimelsdokument er eit ulovfesta system, og at det då ikkje bør innførast eit ulovfesta krav med omsyn til verknader av opplysningar om storleiken på eit pantekrav.

Kjæremålsmotpartane viser vidare til at lagmannsretten ikkje har

Side 1047

teke stilling til Bs munnlege notifikasjon til OBOS. Det vert gjort gjeldande at ein her står overfor eit spørsmål om bevisvurdering, noko som må gjere at saka ikkje kan avgjerast av Høgsterett ut frå kjæremålet, men at saka må heimvisast til ny føreaving i lagmannsretten.

Kjæremålsmotparten har lagt ned slik påstand:

- «1. *Lagmannsrettens kjennelse stadfestes.*

*Subsidiært:*

*Saken hjemvises til lagmannsretten til fortsatt behandling.*

2. *Kjæremålsmotpartene tilkjennes saksomkostninger med kr 10.500 for kjæremålsutvalget og kr 4.000 for lagmannsretten.»*

*Høgsterett* viser til at kjæremålet gjeld lagmannsretten si avgjerd av eit kjæremål, og at Høgsterett då har avgrensa kompetanse, jf. tvistemålslova § 404. Kjæremålet gjeld lovtolkinga, som Høgsterett kan prøve.

Lagmannsretten legg til grunn at Bs krav er reelle, og at dei er stifta før Sparebanken NOR fekk utlegg. Prinsippet om lojalitet mellom panthavarar i dommen i Rt-1994-775, som omhandla eit tilfelle der best prioriterte panthavar gav ytterlegare lån til fortrensel for ein etterståande panthavar som han kjende til, gjeld etter dette ikkje i vår sak.

Etter pantelova § 4-3 tredje ledd får pant i heimelsdokument til burettslagsbustader rettsvern etter reglane for handpant i § 3-2 andre og tredje ledd. Dessutan må det vere gitt melding om pantsetjinga til utleigar eller selskap. I § 3-2 tredje ledd er det gjort unntak frå kravet i § 1-4 om at det skal fastsetjast ein fast eller høgaste sum for kravet. Dette vert heller ikkje kravd for den meldinga som skal gjevast etter § 4-3 tredje ledd.

Spørsmålet i saka er om det omstende at banken i meldinga til burettslaget sin forretningsfører (OBOS) ba om notering av pant for 120.000 kroner til fordel for B, medfører at rettsvernet vert avgrensa til denne summen. Dette standpunktet har, som lagmannsretten viser til, støtte i Sjur Brækhus: «Omsetning og kreditt 2», (1994) side 219. Høgsterett går ikkje inn på om dette standpunktet vil vere ei heldig løysing. På bakgrunn av dei generelle reglane som gjeld for pant i heimelsdokument til burettslagsbustader, finn retten at ei slik løysing ikkje kan leggjast til grunn som gjeldande rett. Det vil innebere ei så vesentleg avgrensing av rekkjevidda av § 4-3 tredje ledd jf. § 1-4 at det krev lovendring.

Høgsterett kan etter dette ikkje sjå at lagmannsretten har lagt til grunn urett lovtolking, og kjæremålet må då forkastast.

Kjæremålsmotpartane har kravd sakskostnader for lagmannsretten og Høgsterett med til saman 14 500 kroner. Kravet vert teke til følgje.

Orskurden er samrøystes.

*Slutning:*

*1. Kjæremålet vert forkasta.*

**Side 1048**

*2. I sakskostnader for lagmannsretten og Høgsterett betaler Sparebanken NOR til A og B i fellesskap 14.500 - fjortentusenfemhundre - kroner innan 2 - to - veker frå forkynninga av denne orskurden.*