

Høyesteretts kjæremålsutvalg - HR-1999-55-K - Rt-1999-247

Instans	Høyesteretts kjæremålsutvalg - Kjennelse.
Dato	1999-02-01
Publisert	HR-1999-55-K - Rt-1999-247
Stikkord	Tvangsfullbyrdelse. Utlegg. Tinglysing. Kreditors beslagsrett når skyldneren ikke har grunnbokshjemmel.
Sammendrag	I de tilfeller skyldneren ikke har grunnbokshjemmel når utlegg kreves, må i utgangspunktet det reelle eierforhold avgjøre om utlegg kan gis i fast eiendom, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 7-1 annet ledd, jfr. § 7-13 og § 7-14, jfr. dekningsloven § 2-2. Når en eiendom er blitt tilskjøtet ny eier, og eiendommen er tiltrådt, kan ikke utlegg tas med mindre det er sannsynlig at skyldneren likevel er eier, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 7-14, 1. punktum. Tinglysingsloven § 20, jfr. § 23, kan ikke forstås slik at kreditor har beslagsrett i en fast eiendom for krav mot tidligere eier som ikke har tinglyst sin atkomst, i et tilfelle hvor eiendommen er overdratt til og tatt i bruk av en annen.
Saksgang	Borgarting lagmannsrett LB-1998-2847 K/04 - Høyesterett HR-1999-55-K, jnr 457/1998.
Parter	Øivind Hagen (advokat Tom A Torkildsen) mot AS Bygg og Trelast (advokat Jens Lind).
Forfatter	Dolva, Stang Lund og Rieber-Mohn.

Saken gjelder kreditors beslagsrett i fast eiendom når skyldneren ikke har grunnbokshjemmel.

Per Erik Schiøtt kjøpte i 1993 av Oslo kommune gnr 143 bnr 888 i Oslo for utbyggingsformål, og skjøte til Schiøtt ble oversendt ham i november 1993. Eiendommen ble seksjonert 15 august 1994. Øivind Hagen kjøpte i august 1994 seksjon nr 4 med påstående ferdighus, og flyttet inn vinteren 1994. Skjøtet til Hagen ble utstedt 10 august 1994, men ligger inntil videre deponert hos eiendomsmekleren. Skjøtene er ikke tinglyste.

Namsmannen i Oslo tok etter begjæring fra AS Bygg og Trelast 12 august 1997 utlegg i seksjon nr 4 for et krav på 951 328 kroner mot Schiøtt. Utlegget ble tinglyst 14 august 1997. Oslo kommune hadde fortsatt grunnbokshjemmel til eiendommen og herunder seksjon nr 4. Namsmannen la til grunn at Schiøtt var eier av eiendommen.

Etter begjæring fra Hagen besluttet namsmannen 17 september 1997 å omgjøre utleggsforretningen og oppheve utlegget. Namsmannen fant at Schiøtt ikke lenger var den reelle eier av eiendommen på det tidspunkt utlegget ble tatt. Det ble ikke ansett avgjørende at Hagen manglet rettsvern all den tid selgeren (Schiøtt) heller ikke hadde grunnbokshjemmel til eiendommen.

AS Bygg og Trelast påklaget namsmannens omgjøringsbeslutning til Oslo namsrett som 29 juni 1998 avsa kjennelse med slik slutning:

- "1. Namsmannens beslutning 17. september 1997 i sak T97-20257 oppheves.
2. Saksomkostninger idømmes ikke."

Side 248

Øivind Hagen påkjærte kjennelsen til Borgarting lagmannsrett som avsa kjennelse 19 november 1998 med slik slutning:

- "1. Namsrettens kjennelse stadfestes.
2. I saksomkostninger for lagmannsretten betaler Øivind Hagen 4000 - firetusen - kroner til AS Bygg og Trelast innen 2 - to - uker fra kjennelsens forkynnelse."

Øivind Hagen har i rett tid påkjært lagmannsrettens kjennelse til Høyesteretts kjæremålsutvalg. Han har i det vesentlige anført:

Lagmannsretten har tolket tvangsfullbyrdsloven § 7-14 og tinglysingsloven § 20 jf § 23 feil. Når selgeren (Schiøtt) ikke har grunnbokshjemmel, må selgerens kreditorer basere utleggskrav på at selgeren var den reelle eier av eiendommen på utleggstidspunktet, jf tvangsfullbyrdsloven § 7-14.

Reglene i tinglysingsloven § 20 om at kjøperen først får rettsvern overfor selgerens kreditorer ved tinglysing, gjelder når selgeren har grunnbokshjemmel. I dette tilfellet hadde ikke selgeren, men den forrige eier, Oslo kommune, grunnbokshjemmelen. Rettsvernreglene i tinglysingsloven § 20 jf § 23 løser dermed ikke spørsmålet om kreditorekstinksjon, ettersom tinglysing av utlegget ikke var basert på selgers hjemmel. Hagen hadde heller ikke tilstrekkelig oppfordring til å besørge tinglysing for å beskytte sitt erverv.

Kjæremålsutvalgets kjennelser i Rt-1995-1122 og Rt-1997-1698 som lagmannsretten har vist til, gjelder utlegg hvor debitor hadde grunnbokshjemmel til en eiendom som ble påstått å være overdratt til en tredjeperson.

Det er nedlagt slik påstand:

- "1. Oslo namsretts kjennelse i sak nr. 97-2304 av 29. juni 1998, og Borgarting lagmannsretts kjennelse i sak nr. 98-02847 K/04 av 19. november 1998, oppheves.
2. Øivind Hagen tilkjennes saksomkostninger i anledning oppreisningsbegjæring og kjæremål til lagmannsrett og Høyesterett med kr 8000,-."

AS Bygg og Trelast har inngitt tilsvar og i det vesentlige anført:

Lagmannsretten har med rette lagt til grunn at Schiøtt hadde vært reell eier av eiendommen, selv om han ikke hadde grunnbokshjemmel. Utlegget er således tatt i et formuesgode som har tilhørt Schiøtt. Seksjon nr 4 ble solgt til Hagen før AS Bygg og Trelast fikk utleggspant i seksjonen. Men Hagen har ikke gjort noe for å sikre rettsvern for sitt erverv.

Lagmannsretten har lagt til grunn riktig lovforståelse når den uttaler at tvangsfullbyrdelsesloven § 7-14 i likhet med § 7-13 første ledd, må anses som en bevisregel som ikke kan oppheve virkningene av reglene om rettsvern og kreditorekstinksjon, jf Rt-1995-1122 og Rt-1997-1698. I denne sammenheng har det ingen betydning at Schjøtt ikke hadde skaffet seg grunnbokshjemmel til eiendommen.

Utlegget er basert på at retten har funnet bevist at Schjøtt hadde vært eier av eiendommen, og at Hagens erverv ikke var tinglyst. Den kjærende parts anførsel om at reglene om kreditorekstinksjon i tinglysingsloven

Side 249

§ 20 jf § 23 ikke gjelder i dette tilfellet fordi tinglysing av utlegget ikke var basert på selgers grunnbokshjemmel, kan ikke være riktig.

Det er nedlagt slik påstand:

- "1. Borgarting lagmannsretts kjennelse av 19.11.1998 i sak nr. 98-002847 K/04 stadfestes.
2. Øivind Hagen tilpliktes å betale sakens omkostninger til AS Bygg og Trelast, Gjerdrum."

Høyesteretts kjæremålsutvalg bemerker at kjæremålet gjelder lagmannsrettens avgjørelse av et kjæremål, og utvalgets kompetanse er begrenset etter tvistemålsloven § 404 første ledd. Kjæremålet gjelder lagmannsrettens fortolkning av tvangsfullbyrdelsesloven § 7-14 og tinglysingsloven § 20 jf § 23, og dette kan prøves i et videre kjæremål.

Lagmannsretten la til grunn at kreditor kan kreve utlegg i ethvert formuesgode som tilhører skyldneren på beslagstiden, jf dekningsloven § 2-2. Formuesgoder som tilhører tredjepersoner, kan det i utgangspunktet ikke tas beslag i. Dersom en tredjeperson har ervervet sin rett ved avtale, kreves i tillegg rettsvern for ervervet som for fast eiendom normalt bare oppnås ved tinglysing, jf tinglysingsloven § 20 jf § 23. Lagmannsretten uttalte deretter:

"Da utlegget ble tatt hos Schjøtt, hadde Hagen ikke tinglyst sitt erverv. Det er på det rene at Schjøtt da hadde vært eier av eiendommen, både av tomten og av det oppførte bolighus som Hagen hadde kjøpt. For så vidt angår bygningen viser lagmannsretten til kontrakten mellom Schjøtt og AS Bygg og Trelast, og til kjøpekontrakten mellom Schjøtt og Hagen som omfatter såvel grunnen som bygningen. Det kan således ikke legges til grunn at Schjøtt ikke har vært eier av bygningen. Da Hagens erverv ikke var tinglyst, og han dermed ikke hadde oppnådd rettsvern for ervervet, kan det ikke være tvilsomt at det var adgang for namsmannen til å ta utlegg i hele eiendommen til fordel for Schjøtts kreditorer.

Lagmannsretten kan ikke se at det finnes noe grunnlag i gjeldende rett som er til hinder for utlegget. Hagen har henvist til tvangsfullbyrdelsesloven § 7-14. Denne bestemmelse innebærer at det kan tas utlegg i fast eiendom som en tredjemann har grunnbokshjemmel til, men som det er sannsynlig at debitor er eier av, og etter ordlyden stenger den for utlegg når det, som her, påvises at debitor ikke er eier. Bestemmelsen må imidlertid leses med den samme reservasjon som § 7-13 første ledd. Hverken tvangsfullbyrdelsesloven § 7-13 første ledd eller § 7-14 første ledd tar ikke sikte på å være fullstendige, jf Falkanger, Flock og Waaler, *Tvangsfullbyrdelsesloven* (2 utgave) bind I side 329. *Tvangsfullbyrdelsesloven* § 7-14 må i likhet med § 7-13 første ledd anses som en presumsjonsregel som ikke kan oppheve virkningene av reglene om rettsvern og kreditorekstinksjon, jf Rt-1995-1122 og Rt-1997-1698. En erverver av fast eiendom med utinglyst skjøte har således ikke rettsvern mot en tredjemann som senere erverver eiendommen i aktsom god tro og heller ikke overfor selgers kreditorer ved utlegg. Etter tinglysingsloven § 21 første ledd vil det være uten betydning om utleggshaveren kjente til det eldre rettserverv så lenge dette ikke er tinglyst. Dette innebærer i den foreliggende sak at AS Bygg og Trelast vil kunne erverve gyldig utlegg i eiendommen til tross for sitt kjennskap til at denne var overdratt til Hagen."

Side 250

Utvalget bemerker at tvangsfullbyrdelsesloven § 7-13 og § 7-14 inneholder bevisregler for de tilfeller skyldneren og eventuelt en tredjeperson påstår at krav om utlegg ikke skal tas til følge fordi et formuesgode eies av en annen. Når det ikke sannsynliggjøres at en annen er eier, kan utlegg tas i formuesgoder som er i skyldnerens besittelse, jf tvangsfullbyrdelsesloven § 7-13. Dersom formuesgodet er i en tredjepersons besittelse kan utlegg tas om det er sannsynlig at skyldneren er eier, jf § 7-14 1. punktum. Bestemmelsene regulerer adgangen til å få utlegg i forhold til debitor, og gjelder også for faste eiendommer.

Bevisreglene i § 7-13 og § 7-14 suppleres av de alminnelige rettsvernsregler for så vidt angår adgangen til å få utlegg i forhold til tredjeperson. I de tilfelle skyldneren har grunnbokshjemmel, skal utlegg normalt gis i

eiendommen. Når utlegget er tinglyst, vil en erverver med utinglyst skjøte ikke ha rettsvern i forhold til utlegget, jf tinglysingsloven § 20 og Rt-1995-1122 jf Rt-1997-1698 med videre henvisninger.

I de tilfeller skyldneren ikke har grunnbokshjemmel når utlegg kreves, må i utgangspunktet det reelle eierforhold avgjøre om utlegg kan gis i en fast eiendom, jf tvangsfullbyrdelsesloven § 7-1 annet ledd jf § 7-13 og § 7-14 jf dekningsloven § 2-2 jf Rt-1990-240 og Rt-1986-301 for så vidt angår § 64 i tvangsfullbyrdelsesloven av 1915. Det følger av dette at når en eiendom er blitt tilskjøtt ny eier, og eiendommen er tiltrådt, kan ikke utlegg tas med mindre det er sannsynlig at skyldneren likevel er eier, jf § 7-14 1. punktum. Tinglysingsloven § 20 kan ikke forstås slik at kreditor har beslagsrett i en fast eiendom for krav mot tidligere eier som ikke har tinglyst sin atkomst, i et tilfelle hvor eiendommen er overdratt til og tatt i bruk av en annen. Det er i forhold til hjemmelshavers kreditorer at hensynet til notoritet og rettsvern medfører at den reelle eier ikke vinner fram med mindre ervervet er tinglyst senest dagen før utlegget. Avgjørelsene i Rt-1995-1122 og Rt-1997-1698 som lagmannsretten fant avgjørende, og tidligere avgjørelser som det der er vist til, gjelder kreditorbeslag rettet mot en skyldner som har grunnbokshjemmel.

Utvalget finner etter dette at lagmannsretten har bygd på feil forståelse av tvangsfullbyrdelsesloven § 7-13 og § 7-14 og tinglysingsloven § 20. Lagmannsrettens kjennelse må oppheves og hjemvises til fortsatt behandling, jf tvistemålsloven § 403 annet ledd jf § 392 annet ledd.

Kjæremålet har ført fram. Den kjærende part har krevd saksomkostninger for Høyesteretts kjæremålsutvalg og lagmannsretten med 8.000 kroner. Saksomkostninger for Høyesteretts kjæremålsutvalg tilkjennes med 4.000 kroner, jf tvistemålsloven § 180 annet ledd jf § 172 første ledd.

Kjennelsen er enstemmig.

Slutning:

Lagmannsrettens kjennelse oppheves og hjemvises til fortsatt behandling.

I saksomkostninger for Høyesteretts kjæremålsutvalg betaler AS Bygg og Trelast til Øyvind Hagen 4.000 - firetusen - kroner innen 2 - to - uker fra forkynnelsen av denne kjennelse.