Intro til panterettsforelesningene

2026H er

I panterettsforelesningene lærer du hvordan du kan bruke en panterett til å få billigere lån eller drive inn et krav. Du lærer også om hvem dette går ut over og hvorfor lovgivningen likevel tillater det.

Hvordan få lån billig?

Sett at du gjerne vil kjøpe en leilighet, men bare har halvparten av de pengene du tror trengs for å vinne budrunden. Da trenger du et lån. Men hvordan kan du overbevise banken om at de skal gi lån akkurat til deg?

Du har ikke noe mer å love banken enn sparepengene dine, og de skal du bruke på leiligheten. Men det du kan gjøre, er å love dem at de kan selge leiligheten og ta pengene om du ikke betaler ned lånet som du skal. Siden lånet bare tilsvarer en del av verdien på leiligheten, høres nok det forlokkende ut.

Det er imidlertid en hake ved dette, sier banken. Sett at du også pådrar deg annen gjeld som du ikke klarer å betale, slik at du slås konkurs. I konkurs er hovedregelen at det du eier, skal deles forholdsmessig mellom alle du skylder penger, f.eks. slik at alle du skylder penger får 50 % av det du skylder dem. Da er løftet ditt til banken om at de skal få verdien av leiligheten din, lite verd.

Det er her panteretten kommer inn. Gir du banken en panterett i leiligheten du skal kjøpe, får den verdien av leiligheten om du ikke betaler som du skal, uansett om du går konkurs. Vi sier at panteretten er en særrett i konkurs. Det er klart dette er attraktivt for banken, og med en panterett vil den gjerne gi akkurat deg lån.

Hvis du går konkurs etter å ha gitt banken en panterett, deles ikke det du eier forholdsmessig mellom dem du skylder penger. Banken får verdien av leiligheten så langt det er nødvendig for å dekke lånet, og bare det som er igjen, deles forholdsmessig mellom de andre du skylder penger. I stedet for at de får 50 % dekning, får de nå kanskje 5 %.

Panteretten innebærer altså at du og banken kan lage en avtale dere imellom som setter alle de andre du skylder penger – og senere kommer i gjeld til – i en dårligere posisjon. Dette er klart nok i strid med hovedregelen om at to parter ikke kan lage en avtale til skade for tredjeperson. Fordi dette er slik, kan panteretter bare etableres i typetilfeller som er lovhjemlet.

Når man har gitt lovhjemler som tillater pantsettelser, er det fordi man tenker at panteretten kanaliserer gunstige lån til dem som eier noe som kan pantsettes, og at dette er gunstig for samfunnsøkonomien.

Det er pantelovgivningen fastsetter hva som kan pantsettes. Pantsettelsesadgangen er ganske vid.

For å få dette til å fungere trengs det rettsvernregler, som du allerede kjenner fra dynamisk tingsrett. Det første man må hindre at du lover bort verdien av leiligheten til flere. Den som får registrert pant først (først får tinglyst pantet i grunnboka), går foran dem som får registrert pant senere. Reglene om dette knyttes gjerne til legitimasjonshensynet i dynamisk tingsrett.

Dernest må en hindre at noen skaffer seg særfordelen pant gir, først etter konkurs er åpnet. I et slikt tilfelle har jo panteretten ingen gunstige samfunnsøkonomiske virkninger, men går bare ut over de andre kravshaverne. Pantet må derfor registreres før konkursen, slik at det er sikkert at det ikke er

noe man har funnet på etterpå. Reglene om dette knyttes gjerne til notoritetshensynet i dynamisk tingsrett.

Har banken fått registrert panteretten i leiligheten din før andre og før du går konkurs, har den sikret seg en særrett til dekning i pantets verdi. Da kan de tilby lån til deg heller enn til dem som ikke kan tilby pant, f.eks. dm som ønsker lån til å utvikle en oppfinnelse.

Panteretten gir deg ikke bare den fordelen at du får lån. Den kan også gi deg den fordelen at du får lån med lavere rente. Sammenhengen her er slik:

Renten er prisen du betaler for å få lån i banken. Den skal dekke bankens driftsutgifter og fortjeneste (avanse), bankens inflasjonstap (du betaler tilbake med penger som er mindre verd enn det du fikk utbetalt) og bankens risiko (noen klarer ikke å betale tilbake lånet). Når banken får et pant, blir risikoen mindre. Da kan den beregne seg lavere rente; et av risikoelementene renten skal dekke har jo blitt mindre. Derfor er pantelån ofte billigere enn andre lån.

Hvordan drive inn et krav?

Panteretten regulerer ikke bare hvordan en kan få billige lån. Der regulerer også hvordan lån og andre pengeforpliktelser inndrives. Enten forpliktelsen allerede er sikret ved pant etter avtale (som pantelånet ovenfor) eller ikke, spiller panteretter en viktig rolle.

Det er ikke hyggelig verken å drive inn et krav eller å være den som ikke har innfridd sine forpliktelser, og som det drives inn mot. Men skal det ha noen mening at avtaler er bindende og at det eksisterer forpliktelser, må forpliktelser kunne inndrives. Men det må selvsagt gjøres på en ordentlig, human og verdig måte. Også når det gjelder inndrivelse av krav, har staten maktmonopol.

Ingen sier vel noe på at den som er blitt skadet av en annen, skal kunne drive inn erstatningskravet mot skadevolderen. Men at vi har effektive inndrivelsesregler, er ikke bare en fordel for dem som har et krav. Det er også en fordel for den om ikke eier noe særlig. Hvis en som skulle male huset mitt ikke kunne stole på at hen kunne drive inn vederlagskravet om jeg ikke betaler etter regning, ville hen vel finne en annen kunde. Fordi krav kan drives inn, blir løftene til den uten særlige ressurser eller betalingsvilje mer troverdige. For den som har lite å vise til, er det at forpliktelser kan drives inn en stor ressurs; det gjør at man ofte kan stole på løftene deres alene.

I eksempelet ovenfor om å få et billig lån ved hjelp av pant, er grunnlaget for pantet en avtale. Slikt pant kalles derfor kontraktspant. Når pant etables i forbindelse med tvangsinndrivelse, er grunnlaget for pantet en myndighetsbeslutning om «utlegg». Slikt pant kalles derfor (nams)utleggspant eller tvangspant. Det finnes også skifteutleggspant og legalpant, men de skal ikke forklares her i denne innledningen.

Grunnlaget for beslutningen om utlegg er et tvangsgrunnlag som fastslår at kreditor har et bestemt krav mot skyldneren som kan inndrives. Typiske tvangsgrunnlag er en dom (tvfl § 4-2), et elektronisk gjeldsbrev f.eks. fra Statens lånekasse for utdanning (tvfl. § 7-2 g)) eller en faktura som har blitt forelagt skyldneren etter en fastsatt prosedyre (tvfl. § 7-2 f), jfr. § 7–5 andre ledd). Beslutningen om utlegg fattes av namsmyndigheten (politiets sivile del), og de fastsetter også hvilke formuesgoder det skal tas utlegg i dersom det er flere muligheter. I prinsippet kan det tas utlegg i hvilke som helst av skyldnerens eiendeler (deknl. § 2-2). Utleggspantet får rettsvern på liknende måte som kontraktspant, f.eks. ved tinglysing i grunnboka.

På dette stadiet ser vi likheten mellom et utleggspant og et kontraktspant. Det er i begge tilfeller en panterett med rettsvern, som skal sikre et krav. Kravshaveren kan slappe litt av, for hen har allerede sikret seg en særrett til dekning om skyldneren skulle gå konkurs.

Det er likevel viktige forskjeller. I rettsvernsammenheng er utleggspanthaveren en tvangskreditor, mens kontraktspanthaveren er en omsetningserverver. Vi husker fra dynamisk tingsrett at dette kan spille en rolle. Mens kontraktspanthaveren må respektere en tidligere panterett uten rettsvern om hen vet om den eller ikke er i aktsom god tro om den, trenger utleggspanthaveren ikke å respektere tidligere panteretter uten rettsvern selv om hen vet om dem (jfr. at tingl. § 21 første ledd gjelder rettshandler og ikke tvangsutlegg). Og mens utleggspantet må få rettsvern senest tre måneder før fristdagen for å gi en særrett i skyldnerens konkurs (dekningsl. § 5–8), holder det at et kontraktspant får rettsvern like før konkursen (jfr. tingl. § 23) og sågar i noen tilfeller etter konkursåpning (lov om finansiell sikkerhetsstillelse § 5).

Realisasjon av panterettene

Selv om panterettene gir kravshaverne en viss sikkerhet, er det penger til dekning av kravet sitt de ønsker. Dette får de ved å forlange tvangssalg av pantet. Leiligheten, eller hva det måtte være som er pantsatt, blir da solgt av namsmyndighetene. Av pengene som dekkes inn, dekkes sakskostnader og kravene til panthavere i prioritetsrekkefølge. Resten (om noe) betales ut til eieren. Dersom det ikke er nok til alle panthaverne, faller de lavest prioriterte panterettene bort (men kavene som skal sikres består).

For å kunne kreve tvangssalg, må det kravet panteretten skal sikre, være misligholdt. Dette vil alltid være tilfelle ved utleggspant, for mislighold er et vilkår for å få utlegg. Kontraktspant kan imidlertid ikke gi grunnlag for salg om man betaler som man skal.

Salget gjennomføres mest mulig som et vanlig salg av den typen formuesgode det gjelder. For salg av fast eiendom settes f.eks. oppdraget bort til en eiendomsmekler. Noen særregler gjelder, og prisene kan bli lavere ved tvangssalg enn ellers. Dette gir f.eks. jusstudenter som har satt seg inn i særreglene, en mulighet til å gjøre et varp. Skyldneren er uansett ikke tjent med at mulige kjøpere kvier seg for å by på eiendommen. For hen er det viktig at salget dekker mest mulig av det hen skylder.

Veien videre

Teksten ovenfor skal gi deg en oversikt over hva en panterett er, hvorfor man har den og hvordan den virker. Det er imidlertid mange detaljer som må legges til på forelesningene. Fremstillingen ovenfor gir deg forhåpentligvis et tre å henge detaljene på, slik at det blir lettere å forstå dem.

Det kan også være et problem å få oversikt over de lovene vi bruker i faget. De viktigste er nok:

	Etablering av pant	**Rettsvern for pantet i forhold til pantsetterens konkursbo**	**Realisasjon av pantet**
Kontraktspant	hjemmel i pantel. kap. 2 til 4, jfr. pantel. § 1–2(2)	angitt for hver pantetype i pantel. kap. 2 til 4	tvfl. kap. 8 til 12
Utleggspant	deknl. § 2–2 + tvfl. kap 4 og 7	angitt for hver pantetype i pantel. kap. 5	tvfl. kap. 8 og 10 til 12

Selv om det er et hjemmelskrav for kontraktspanteretter, er det ikke nødvendigvis slik at hjemlene er samlet i panteloven. Men har man kontroll på panteloven, har man kontroll på det meste. Det kan derfor være nyttig med en oversikt primært over denne loven, som jeg har laget nedenfor.

Et skille som er med i tabellen, er om pantsetteren kan beholde rådigheten over det hen pantsetter. Kan pantsetteren beholde rådigheten, kalles det underpant, og må hen gi det fra seg, kalles det håndpant. I tabellen er det nevnt når en panteregel er en håndpantregel.

Kreves det at pantsetteren må gi fra seg rådigheten kan det ha sammenheng med at en ikke ønsker å tillate pantsetting av formuesgoder pantsetteren har bruk for, slik at man f.eks. ikke kan pantsette sengen sin. Det kan også ha sammenheng med den alminnelige regelen i dynamisk tingsrett at løsøre må overleveres for å få rettsvern, slik vi f.eks. kjenner den fra rettsvernreglene for løsørekjøpers rettsvern (altså ikke løsøre*panthavers* rettsvern) i selgers konkurs (HR-2021-2248-A Aurstad).

Henvisningene i oversikten nedenfor er til panteloven om ikke annet er angitt.

Pantobjekt	**Kontraktspant**	**Utleggspant**
Fast eiendom		
Fast eiendom	Kap. 2	§ 5-2
Løsøre		
Registrerbart løsøre, f.eks. skip	§ 3–3	§ 5–3
Alminnelig regel for ikke-realregistrerbart løsøre	§ 3–2 (håndpant!)	§ 5–6
Driftsløsøre som ikke omfattes av særreglene	§§ 3–4 til 3–7	§ 5–4

nedenfor, som f.eks. pant maskiner i en fabrikk		
-Motorvogner ol.	§ 3–8	§ 5–5
-Landbruksløsøre	§ 3–9	§ 5–6
-Fiskeriløsøre	§ 3–10	§ 5–6
Varelager	§§ 3–11 til § 3–13	§ 5–4
Salgspant (eiendomsforbehold)	§§ 3–14 til 3–22	Ikke aktuelt
Fordringer og immaterialrettigheter		
Verdipapir	§ 4–1 (håndpant!)	§ 5–7
Finansielle instrumenter registrert i en verdipapirsentral	§ 4–1	§ 5–7
Spesifiserte livsforsikringsrettigheter	§ 4–1, jfr. forsikringsavtalel. §§ 15–8, 15–10 og 19–13	Forsikringsavtalel. §§ 16–1 og 17–1
Innløsningspapir	§ 4-2	§ 5–7
Aksjer som ikke er registrert i en verdipapirsentral med Norge som hjemstat	§ 4–2a aksjel. § 4–8	§ 5–7 aksjel. § 4–8
Medlemskap i samvirkeforetak	§ 4–2b	§ 5–7
Enkle pengekrav	§§ 4–4 til 4–10 lov-1918-08-14-4 § 12	§ 5–7 dekningsl. § 2–7
Enkle ikke-pengekrav	Kan ikke kontraktspantsettes	§ 5–7
Adkomstdokument til leierett eller borett til husrom	§ 4–3	§ 5–8
Borettsandel som er registrert i grunnboken	§ 4–3a	§ 5–8a
Spesifiserte immaterialrettigheter	§§ 4–11 til 4–17	§ 5–9
Ikke listede formuesgoder		
Andre formuesgoder, f.eks. andel i ansvarlig selskap ikke knyttet til et innløsningspapir	Kan ikke kontraktspantsettes med mindre pant hjemles annetsteds	§ 5–10

Jeg har markert med gult de av disse bestemmelsene jeg vil legge vekt på i forelesningene.