

Oppgaver til prøve-hjemmeeksamen i dynamisk tingsrett 15. mai 2020

Både prinsipale og subsidiære rettsspørsmål i alle oppgavene skal drøftes og løses.

I

Peder Ås og Lars Kirkerud giftet seg 14. september 2018. Da hadde de bodd sammen på eiendommen Åsrud i 25 år, og de fortsatte å bo der. Åsrud var opprinnelig en tomt Peder hadde arvet. Ekteparet flyttet sammen i et hus de bygde der. Peder hadde god inntekt, mens Lars bare hadde en liten uføretrygd.

Lars var aktiv på Facebook. Høsten 2019 skrev han et flammende innlegg om en navngitt lokalpolitiker. For å unngå søksmål og andre ubehageligheter skrev Lars under et gjeldsbrev på et stort erstatningsbeløp til lokalpolitikeren. Gjeldsbrevet kunne inndrives uten søksmål etter tvangsfullbyrdelsesloven § 7-2 første ledd a).

Lokalpolitikeren krevde utlegg i hele Åsrud som et ledd i inndrivelsen av gjeldsbrevet. Både Lars og Peder bestred at hun hadde rett til dette. Det var Peder alene som hadde grunnbokshjemmelen. At huset utad fremsto som en felles bolig, spilte ingen rolle. Tvert imot måtte huset da ha særlig beskyttelse mot pantsettelse om ikke begge ektefeller samtykket.

II

Kari Holm døde 93 år gammel 25. januar 2019. Hennes tre barn Enok, Tobias og Trevor overtok boet i privat skifte. Boet ble fort skiftet. Et eneste av verdi var barndomshjemmet. Det ble søsknene enige om å beholde en stund i påvente av at området skulle bli ferdig regulert. De ventet at dette ville føre til prisstigning, og da ville de selge. Enok fikk grunnbokshjemmel, slik at alt var klart til salget.

Uten at de andre visste noe, solgte Enok barndomshjemmet til Else Foss. Else kjente familien og visste at huset var morsarven, men ville ikke spørre nærmere om forholdet søsknene imellom.

Enok forsvant med kjøpesummen. Da de fikk vite dette, krevde Tobias og Trevor sine ideelle tredeler av eiendommen tilbake fra Else. De hadde optrådt redelig og skikkelig, alle dokumenter var fullt gyldige og søsknene kunne ikke beskyldes for pro forma. Else bestred kravet deres. De hadde aldri tinglyst sine rettigheter, og da måtte hun gå foran som hadde tinglyst først. Tobias og Trevor innvendte da at tinglysingen ikke kunne spille noen rolle annet enn for Enoks tredel, for grunnboka sa ingenting om omfanget av retten han hadde. De viste til Rt-2009-203 Øyer statsallmenning avsnitt 36. Else bestred dette, og sa at dommen bare angikk grenser.

III

Marte Kirkerud hadde ett barn, som het Helga. I mars 2017 skjøtet hun det lille huset sitt over til datteren, men forbeholdt seg retten til å bo der inntil hun fant en passende leilighet, mot vedlikehold og en liten leie. Rettigheten ble tinglyst. Eiendommen var beheftet med en stor pantegjeld med prioritet foran boretten. Det var moren som hadde tatt opp lånet, men Helga skulle nedbetale det som betaling for huset. Det var gitt avdragsfrihet på pantegjelden frem til 2021.

Helga var misjonær i Uganda, og var lite i Norge. Men hun gledet seg til å ha et sted å flytte inn i når hun kom tilbake på langferie, om nødvendig sammen med moren.

Lønnen som misjonær var beskjeden, og Helga klarte ikke sine daglige utgifter. I januar 2019 krevde kreditoren Molok Gomorra utlegg i Helgas hus for kr. 20.356,78; alt sammen forbruksgjeld fra 2018. Helga kontaktet en venn som var advokat, og innvendte at overdragelsen fra moren til henne ikke kunne regnes som en reell overdragelse. Gomorra kunne derfor ikke ta utlegg i huset. Gomorra repliserte at han ikke kunne forholde seg til slike vurderinger. Ekstinksjonsreglene måtte være klare og greie og uten unntak. Det var bare kreditorer som kunne påberope seg pro forma. Helga hadde aldri fått kreditt i det hele tatt uten huset. Helga fastholdt at huset egentlig ikke var hennes, og viste til Rt-2005-1476.