



*DYNAMISK TINGSRETT -  
PANTERETT*

*Professor Erik Røsæg  
Nordisk institutt for sjørett  
erik.rosag@jus.uio.no  
folk.uio.no/erikro*



# *INNLEDNING*

# Læringskravene

- *Karakter og hovedtrekk*
- *Pantsettelse av fast eiendom*
- *Salgspant*
- *Tingsinnbegrepspant i løsøre*
- *Tvangsfullbyrdelse av fast eiendom*
- *"God forståelse" av "hovedreglene"*

# Ressurser



- *Fakultetets fagside*
- *Ressurssiden*
- *Nettstedet for disse forelesningene*
- *Meg!*

# *Panterett*



- Hva er vitsen med en panterett?*
- Panterett og konkursrett*
- Panterett og dynamisk tingsrett*
- Panterettens kontraktsrettslige del*

# *Panterett rettspolitisk*


- Unntak fra likedelingsregelen krever begrunnelse*
- Kreditor kan ikke stole på debtors legitimasjon*
- Kredittskapning*
- Kredittkanalisering*
- Berikelse (versio in rem)*
- Hensynet til personalkreditten*



*PANTSETTELSE AV FAST  
EIENDOM  
STIFTELSE*

# *Kontraktspant: Lånedokumentasjonen*



- Enkel tinglysning av gjeldsbrev med panteklausul*
  - Gjeldsbrev og skadesløsbrev*
  - Tredelingsmodellen*
    - Lånedokumentasjon*
    - Pantedokumentasjon*
    - Pantsettelseserklæring*
- 



# *Kontraktspant: Lånedokumentasjonen II*



- Blankettforskriftens krav*
- Hver bank sine dokumenter*
- Pro forma ("gjorte") dokumenter*
- Innskrenkende tolking av pantsettelseserklæringer*

# *Kontraktspant: Utbetalingen*



- o Dokumentundertegning*
- o tinglysing*
- o Oppgjør*
  
- o Særlig om elektronisk tinglysing*

# *Utleggspant: Stiftelse*



- *Tvangsgrunnlag*
- *Betydningen av grunnbokshjemmelen*
- *Utlegg*
- *Rettsvern*
- *Hva så?*



*PANTSETTELSE AV FAST  
EIENDOM*

*SIKRINGSSTADIET*

# *Pantet på sikringsstadiet*

- *Underpant og håndpant*
- *Forsikring og risiko*
- *Avdrag*
- *Mislighold*
  - *Avdragsutsettelse*
  - *Oppsigelse*
  - *Konkursgrunn*
- *Salg av pantobjektet*

# *Pantet i konkurs*



- *Pantsetter går konkurs*
- *Konkursboet må respektere pantet*
- *Restriksjoner på panterealisasjon*
- *Boets realisasjonsrett*
- *Abandonering*



*PANTSETTELSE AV FAST  
EIENDOM  
AVVIKLING*

## *Normal avvikling av pantet*



- *Opplåning*
- *Siste avdrag*
- *Avlysning*
- *Hva skjer med dokumentene?*



# *Tvangssalg*



- *Tvangsgrunnlag*
- *Tingrett og medhjelper*
- *Salget*
- *Dekningsprinsippet*

# *Prioritet - grunnprinsipper*



- Prioriteten følger tinglysingstiden*
- Panterett rangeres sammen med andre heftelser*
- Unntak for etterstående ikke-pengekrav*

# *Tvangssalg*



- *Tvangsgrunnlag*
- *Tingrett og medhjelper*
- *Salget*
- *Dekningsprinsippet*
- *Oppgjøret. Udekkede krav*
- *Tvangsauksjonsskjøte og overtakelse*



*PANTSETTELSE AV FAST  
EIENDOM*

*PANT I DELER*

## *Flere rettighetshavere*



- Deleiere*
- Sameiere*
- Bruksrettshavere mv*
- Kontraktspantsettelse av felles bolig*

## *Pant i servitutter som ligger til fast eiendom*



- *tinglysing på den herskende eiendom*
- *Situasjonen på den tjenende eiendom*



*PANTSETTELSE AV FAST  
EIENDOM*

*EKSTINKSJON OG PRIORITET*

# Ekstinksjon



- *Utgangspunktet*
- *Panthavers vern og panthavers ekstinksjon*
- *Vern mot kreditorer og omsetningserververe*
- *Hjemmelskonflikter og dobbeltsuksessjonskonflikter*



# *Skjemaer*



- *HASB*
- *ERs skjema*

# *Overdragelse av panteretter*



- *Overdragelse til eie*
- *Overdragelse som pant (frem pantsettelse)*

## *Tomme prioriteter*



- Repetisjon av hovedreglene om prioritet*
- Prioritet og ekstinksjon*
- Hvordan kan prioriteter bli tomme?*
- Opplåningsrett og opptrinnsrett*
- Kreditorbeslag av tom prioritet*
- Kan luftfartsloven brukes analogisk?*



*PANTSETTELSE AV FAST  
EIENDOM*

*EN SALGSSITUASJON*

# *Salg av eiendom*



- *Kjøpekontrakt*
  - *Skjøte*
  - *tinglysing og hjemmelsovertakelse*
  - *Besittelsesovertakelse*
- 

# *Forbehold ved avhendelse*



- Prioritet*
- Krav til hjemmel i avtalen?*
- Blankettforskrift og dokumentavgift*
- Når kan forbeholdet senest tas?*



*SALGSPANT*


# *Utgangspunktet i håndpantregelen*

- *Håndpantregelen*
- *Begrunnelse for håndpantregelen*
- *Salgpant er et unntak*
- *Begrunnelse for unntaket*
- *Holder begrunnelsen?*
  - *Berikelse*
  - *Sikkerhetsobjekt*
  - *Kanalisering av kreditt vekk fra tjenester*



# *Regler som skal sikre begrunnelsen*



- Kreditten kan bare sikre salgssummen*
  - Hvem som kan yte kreditt*
  - Opplåning*
  - Foreldelse*
  - Bearbeiding, påkosting og  
inkorporering*
- 

# *Regler som avgrensner mot andre panteformer*

---

- *Varelagerpant*
- *Pant i fast eiendom*

# Rettsvern vanligvis ved avtale

- *Kravene til avtale*

- *Innhold*

- *Tid*

- *Kravene til formalisering*

- *Tidspunkt*

- *Skriftlighet*

- *Innhold*

- *Underskrift*

- *Datering*

# *Hensynene bak rettsvernreglene*



- Forbrukervern?*
- Notoritet*
- Ekskurs: Hjemmels- eller suksesjonskonflikt?*
- Reglene sikrer ikke mot godtroende omsetningserverver*

# Tilleggs-rettsvernregler for motorvogner

- *Hvorfor tilleggsregler?*
- *Notoritet ved registrering*
  - *Hvilket register?*
  - *Formkrav*
- *Registrerings-tidspunktet*
  - *I forhold til overlevering*
  - *I forhold til konkurs*

- *Løsøreregisteret, en del av Brønnøysund-registrene ("Løsøreregisterets motorvognregister")*
- *Autosys - Statens vegvesens sentrale motorvognregister ("registrert iht reglene i vegtrafikkloven")*

# *Hva skjer om salgspantsatt motorvogn selges?*

- *Utgangspunktet: Godtroekstinksjon av*
  - *eiendomsrett*
  - *salgspant*
- *Undersøkelser i registre som vilkår for god tro?*
  - *eiendomsrett*
  - *salgspant*
- *Når registeret ikke oppgir registrerte opplysninger*
- *Unødvendig kompliserte regler*



*TINGSINNBEGREPSPANT*

# Et ubegripelig begrep

- *Tingsinnbegrep = tingssamling*
- *I praksis betyr det pant under ett i løsøre som er*
  - *Varelager*
  - *Driftstilbehør (driftsløsøre, produksjonsmidler)*
    - *vanlig*
    - *motorvogner*
    - *anleggsmaskiner*
    - *jernbanemateriell*
    - *redskaper, besetning, avling m.v. i landbruksnæring*
    - *Fiskeredskaper*



# *Poenget med tingsinnbegrepspant etter kap. 3*

- Unntak fra håndpantregelen*
- Bare for næringsdrivende*
- Virker sammen med andre pantsettelsesformer:  
Så å si alt kan pantsettes*
- Rettspolitisk begrunnelse*

# *Alternative tilnærminger*



- Ikke praktisk med begrensning til avdeling og/eller formuesgode*
- Pant i aksjene*
- Pant i betalingsstrømmen fra selskapet*
- Pant i selskapsformuen (ikke i Norge)*

## Rettsvern

- *Tinglysing i Løsøreregisteret*
- *Rettsvern i konkurs*
- *Rettsvern overfor utlegg*
- *Rettsvern overfor godtroende omsetningserverver*
- *Rettsvern overfor rette eier*

# Utskiftingsproblemet

- *Nye gjenstander omfattes av pantet*
  - *Gjeldsforhandling*
  - *Konkurs*
- *Avhending nødvendig risiko for panthaver*
  - *Normal drift - normal avhending*
  - *Inndrivelse - avhending krever samtykke av panthaver*
  - *Gjeldsforhandling - avhending med samtykke av gjeldsnemnd*
  - *Konkurs*

## *Noen rettsvernproblemer ved utskiftning*

---

- *Godtroerverv*
- *Går pantavers rett lenger enn boets?*
- *Anvendelse av "først i tid, best i rett" på gjenstander som inngår i tingsinnbegrep*

# *Tilbehør som tingsinnbegrep*



- *De alminnelige reglene*
- *Sjøloven § 45*



# *Pant i fordringer*

# *Pant i fordringer*



- Pant i fordringer - prinsippet*
- Pantsettelse av bankinnskudd*
- Forholdet til motregning*





*PANTERETTENS  
LEGALITETSPRINSIPP*

# *Legalitetsprinsippet*



- *Et hjemmelskrav*
  - *Generelt*
  - *Salgspant*
- *Poeng*
- *Positiv side: Typeavtaler*
- *Negativ side: Ugyldighet*

## *Noen eksempler*



- *Tilbakeholdsrett*
- *Motregning*
- *Direktekrav*
- *Leasing*