

DYNAMISK TINGSRETT - PANTERETT 2011V

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

1 INNLEDNING

1.1 Læringskravenes

- 1.1.1 Karakter og hovedtrekk
- 1.1.2 Pantsettelse av fast eiendom
- 1.1.3 Salgspant
- 1.1.4 Tingsinnbegrepspant i løsøre
- 1.1.5 Tvangsfullbyrdelse av fast eiendom
- 1.1.6 "God forståelse" av "hovedreglene"

1.2 Ressurser

- 1.2.1 Fakultetets fagside
- 1.2.2 Ressurssiden
- 1.2.3 Nettstedet for disse forelesningene
- 1.2.4 Meg!

1.3 Panterett

- 1.3.1 Hva er vitsen med en panterett?
- 1.3.2 Panterett og konkursrett
- 1.3.3 Panterett og dynamisk tingsrett
- 1.3.4 Panterettens kontraktsrettslige del

1.4 Panterett rettspolitisk

- 1.4.1 Unntak fra likedelingsregelen krever begrunnelse
- 1.4.2 Kreditor kan ikke stole på debtors legitimasjon
- 1.4.3 Kredittskapning
- 1.4.4 Kredittkanalisering
- 1.4.5 Berikelse (versio in rem)
- 1.4.6 Hensynet til personalkreditten

2 PANTSETTELSE AV FAST EIENDOM – STIFTELSE

2.1 Kontraktspant: Lånedokumentasjonen

- 2.1.1 Enkel tinglysing av gjeldsbrev med panteklausul
- 2.1.2 Gjeldsbrev og skadesløsbrev
- 2.1.3 Tredelingsmodellen
 - 2.1.3.1 Lånedokumentasjon
 - 2.1.3.2 Pantdokumentasjon
 - 2.1.3.3 Pantsettelseserklæring

2.2 Kontraktspant: Lånedokumentasjonen II

- 2.2.1 Blankettforskriftens krav
- 2.2.2 Hver bank sine dokumenter
- 2.2.3 Pro forma ("gjorte") dokumenter
- 2.2.4 Innskrenkende tolking av pantsettelseserklæringer

2.3 Kontraktspant: Utbetalingen

- 2.3.1 Dokumentundertegning
- 2.3.2 tinglysing
- 2.3.3 Oppgjør
- 2.3.4 Særlig om elektronisk tinglysing

2.4 Utleggspant: Stiftelse

- 2.4.1 Tvangsgrunnlag
- 2.4.2 Betydningen av grunnbokshjemmelen
- 2.4.3 Utlegg
- 2.4.4 Rettsvern
- 2.4.5 Hva så?

3 PANTSETTELSE AV FAST EIENDOM – SIKRINGSSTADIET

3.1 Pantet på sikringsstadiet

- 3.1.1 Underpant og håndpant
- 3.1.2 Forsikring og risiko
- 3.1.3 Avdrag
- 3.1.4 Mislighold
 - 3.1.4.1 Avdragsutsettelse
 - 3.1.4.2 Oppsigelse
 - 3.1.4.3 Konkursgrunn
- 3.1.5 Salg av pantobjektet

3.2 Pantet i konkurs

- 3.2.1 Pantsetter går konkurs
- 3.2.2 Konkursboet må respektere pantet
- 3.2.3 Restriksjoner på pantrealisasjon
- 3.2.4 Boets realisasjonsrett
- 3.2.5 Abandonering

4 PANTSETTELSE AV FAST EIENDOM – AVVIKLING

4.1 Normal avvikling av pantet

- 4.1.1 Opplåning
- 4.1.2 Siste avdrag
- 4.1.3 Avlysning
- 4.1.4 Hva skjer med dokumentene?

4.2 Tvangssalg

- 4.2.1 Tvangsgrunnlag

- 4.2.2 Tingrett og medhjelper
- 4.2.3 Salget
- 4.2.4 Dekningsprinsippet
 - 4.2.4.1 Prioriteten følger tinglysingstiden
 - 4.2.4.2 Panterett rangeres sammen med andre heftelser
 - 4.2.4.3 Unntak for etterstående ikke-pengekrav
- 4.2.5 Oppgjøret. Udekkede krav
- 4.2.6 Tvangsauksjonsskjøte og overtakelse

5 PANTSETTELSE AV FAST EIENDOM – PANT I DELER

5.1 Flere rettighetshavere

- 5.1.1 Deleiere
- 5.1.2 Sameiere
- 5.1.3 Bruksrettshavere mv
- 5.1.4 Kontraktspantsettelse av felles bolig

5.2 Pant i servitutter som ligger til fast eiendom

- 5.2.1 tinglysing på den herskende eiendom
- 5.2.2 Situasjonen på den tjenende eiendom

6 PANTSETTELSE AV FAST EIENDOM – EKSTINKSJON OG PRIORITET

6.1 Ekstinksjon

- 6.1.1 Utgangspunktet
- 6.1.2 Panthavers vern og panthavers ekstinksjon
- 6.1.3 Vern mot kreditorer og omsetningsserververe
- 6.1.4 Hjemmelskonflikter og dobbeltsuksesjonskonflikter

6.2 Skjemaer

- 6.2.1 HASB
- 6.2.2 ERs skjema

6.3 Overdragelse av panteretter

- 6.3.1 Overdragelse til eie
- 6.3.2 Overdragelse som pant (frempansettelse)

6.4 Tomme prioriteter

- 6.4.1 Repetisjon av hovedreglene om prioritet
- 6.4.2 Prioritet og ekstinksjon
- 6.4.3 Hvordan kan prioriteter bli tomme?
- 6.4.4 Opplåningsrett og opptrinnsrett
- 6.4.5 Kreditorbeslag av tom prioritet
- 6.4.6 Kan luftfartsloven brukes analogisk?

7 PANTSETTELSE AV FAST EIENDOM – EN SALGSSITUASJON

7.1 Salg av eiendom

- 7.1.1 Kjøpekontrakt
- 7.1.2 Skjøte
- 7.1.3 Tinglysing og hjemmelsovertakelse
- 7.1.4 Besittelsesovertakelse

7.2 Forbehold ved avhendelse

- 7.2.1 Prioritet
- 7.2.2 Krav til hjemmel i avtalen?
- 7.2.3 Blankettforskrift og dokumentavgift
- 7.2.4 Når kan forbeholdet senest tas?

8 SALGSPANT

8.1 Utgangspunktet i håndpantregelen

- 8.1.1 Håndpantregelen
- 8.1.2 Begrunnelse for håndpantregelen
- 8.1.3 Salgspant er et unntak
- 8.1.4 Begrunnelse for unntaket
- 8.1.5 Holder begrunnelsen?
 - 8.1.5.1 Berikelse
 - 8.1.5.2 Sikkerhetsobjekt
 - 8.1.5.3 Kanalisering av kreditt vekk fra tjenester

8.2 Regler som skal sikre begrunnelsen

- 8.2.1 Kreditten kan bare sikre salgssummen
- 8.2.2 Hvem som kan yte kreditt
- 8.2.3 Opplåning
- 8.2.4 Foreldelse
- 8.2.5 Bearbeiding, påkosting og inkorporering

8.3 Regler som avgrenser mot andre pantformer

- 8.3.1 Varelagerpant
- 8.3.2 Pant i fast eiendom

8.4 Rettsvern vanligvis ved avtale

- 8.4.1 Kravene til avtale
- 8.4.2 Kravene til formalisering
- 8.4.3 Tidspunkt
- 8.4.4 Skriftlighet
- 8.4.5 Innhold
- 8.4.6 Underskrift
- 8.4.7 Datering

8.5 Hensynene bak rettsvernreglene

- 8.5.1 Forbrukervern?

- 8.5.2 Notoritet
- 8.5.3 Ekskurs: Hjemmels- eller suksjonskonflikt?
- 8.5.4 Reglene sikrer ikke mot godtroende omsetningsserverver

8.6 Tilleggs-rettsvernregler for motorvogner

- 8.6.1 Hvorfor tilleggsregler?
- 8.6.2 Notoritet ved registrering
 - 8.6.2.1 Hvilket register?
 - 8.6.2.2 Formkrav
- 8.6.3 Registrerings-tidspunktet
 - 8.6.3.1 I forhold til overlevering
 - 8.6.3.2 I forhold til konkurs

8.7 Hva skjer om salgspantsatt motorvogn selges?

- 8.7.1 Utgangspunktet: Godtroektinskjon av
 - 8.7.1.1 eiendomsrett
 - 8.7.1.2 salgspant
- 8.7.2 Undersøkelser i registre som vilkår for god tro?
 - 8.7.2.1 eiendomsrett
 - 8.7.2.2 salgspant
- 8.7.3 Når registeret ikke oppgir registrerte opplysninger
- 8.7.4 Unødvendig kompliserte regler

9 TINGSINNBEGREPSPANT

9.1 Et ubegripelig begrep

9.2 Tingsinnbegrep = tingssamling

9.3 I praksis betyr det pant under ett i løsøre som er

- 9.3.1 Varelager
- 9.3.2 Driftstilbehør (driftsløsøre, produksjonsmidler)
 - 9.3.2.1 vanlig
 - 9.3.2.2 motorvogner
 - 9.3.2.3 anleggsmaskiner
 - 9.3.2.4 jernbanemateriell
 - 9.3.2.5 redskaper, besetning, avling m.v. i landbruksnæring
 - 9.3.2.6 Fiskeredskaper

9.4 Poenget med tingsinnbegrepspant etter kap. 3

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

9.5 Alternative tilnærminger

- 9.5.1 Ikke praktisk med begrensning til avdeling og/eller formuesgode
- 9.5.2 Pant i aksjene
- 9.5.3 Pant i betalingsstrømmen fra selskapet

9.5.4 Pant i selskapsformuen (ikke i Norge)

9.6 Rettsvern

- 9.6.1 Tinglysing i Løsøreregisteret
- 9.6.2 Rettsvern i konkurs
- 9.6.3 Rettsvern overfor utlegg
- 9.6.4 Rettsvern overfor godtroende omsetningsserverver

9.7 Utskiftingsproblemet

- 9.7.1 Nye gjenstander omfattes av pantet
 - 9.7.1.1 Gjeldsforhandling
 - 9.7.1.2 Konkurs
- 9.7.2 Avhending nødvendig risiko for panthaver
 - 9.7.2.1 Normal drift – normal avhending
 - 9.7.2.2 Inndrivelse – avhending krever samtykke av panthaver
 - 9.7.2.3 Gjeldsforhandling - avhending med samtykke av gjeldsnemnd
 - 9.7.2.4 Konkurs

9.8 Noen rettsvernproblemer ved utskiftning

- 9.8.1 Godtroerverv
- 9.8.2 Går panthavers rett lenger enn boets?
- 9.8.3 Anvendelse av "først i tid, best i rett" på gjenstander som inngår i tingsinnbegrep

9.9 Tilbehør som tingsinnbegrep

- 9.9.1 De alminnelige reglene
- 9.9.2 Sjøloven § 45

10 PANT I FORDRINGER

10.1 Pant i fordringer – prinsippet

10.2 Pantsettelse av bankinnskudd

10.3 Forholdet til motregning

11 PANTERETTENS LEGALITETSPRINSIPP

11.1 Legalitetsprinsippet

- 11.1.1 Et hjemmelskrav
 - 11.1.1.1 Generelt
 - 11.1.1.2 Salgspant
- 11.1.2 Poeng
- 11.1.3 Positiv side: Typeavtaler
- 11.1.4 Negativ side: Ugyldighet

11.2 Noen eksempler

- 11.2.1 Tilbakeholdsrett
- 11.2.2 Motregning
- 11.2.3 Direktekrav
- 11.2.4 Leasing

			<i>Første erverver</i> → ↓ <i>Andre erverver</i>	H	S						
				"Rette eier" (hjemmelsmann)	Omsetningserververe					Kreditorer	
					Uten vederlag		Med vederlag			Utlegg	Konkurs
					Gave	Hevd	Kjøp	Kontraktspant			
B	Omsetningserververe	Uten vederlag	Gave							1	
			Hevd							2	
		Med vederlag	Kjøp							3	
			Kontraktspant							4	
	Kreditorer	Utlegg								5	
		Konkurs								6	
				<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e</i>	<i>f</i>	<i>g</i>	