

Kursmateriale dynamisk formuerett, JUS 3213, vår 2023

Dynamisk tingsrett

1. Gullklokken

Sofie ville bli 25 år den 19. juli 2021. Farmoren hennes ville gi henne en gullklokke til den store dagen. Klokken var et gammelt arvestykke. Siden det var en spesiell anledning, ønsket farmoren at de skulle få en graving på baksiden av klokken. Farmoren leverte klokken til urmaker Rørset den 2. juni 2021. Urmakeren graverte straks inn på baksiden av klokken «Sofie, 19.07.2021». Dagen etter dro Rørset selv på 2 ukers ferie. Under opprydning i butikken, la en av de ansatte ved en feil klokken i et monter med brukte klokker til salgs.

Den 9. juni 2021 var Vivi innom urmakeren for å kjøpe en klokke og falt for gullklokken. Den var den eneste i montren som ikke hadde prislapp, men Vivi ble enig med den ansatte om en pris på kr. 4000. Vivi syntes gravingen var litt rar, men tenkte at det ikke var hennes sak. Hun betalte og fikk klokken pent pakket inn og skulle akkurat forlate butikken da farmor kom for å hente klokken. Det ble uenighet om hvem av dem som hadde krav på klokken.

2. Jusbøkene

Margit studerte jus, men hadde lite penger. Da hun begynte på andre studieår, fikk hun låne tre bøker av venninnen sin, Berit. Margit kjøpte resten av pensumlitteraturen selv. Neste semester bestemte Margit seg for at jus ikke var noe for henne, og hun satte opp en lapp på fakultetet der hun skrev at hun solgte pensumlitteraturen for første og andre studieår til halv pris. Eva tok kontakt på sms, og avtalte å kjøpe alle bøkene. Eva VIPPSet straks pengene. Margit tok bøkene med seg for å levere dem til Eva på lesesalen neste dag. Eva var imidlertid syk, men siden hun var studentvakt på biblioteket, sendte hun melding til Margit og sa at hun kunne levere inn bøkene i skranken på biblioteket, så ville hun få dem. På biblioteket møtte Margit Berit, som så at Margit leverte inn bøkene hennes, og hun forlangte at bibliotekaren skulle gi dem til henne. Kan Berit kreve å få med seg bøkene?

3. Lamper fra Italia

Pål Strøm var elektriker og holdt på med et stort oppussingsprosjekt i en enebolig på Nordstrand. Huseieren hadde bestilt tre lamper gjennom en forhandler. Lampene kostet 25.000 per stykk og var spesialbestilt fra Italia. Huseieren ba Pål om å hente lampene hos forhandleren og så montere dem i huset. Huseieren skulle gjøre opp med forhandleren selv. Pål hentet lampene, men siden det var rett før påske, ble de liggende i bilen. Pål brakk benet på skiferie i påsken, og kunne ikke møte på jobb på fire uker. Pål hadde lenge slitt med å betale regningene, og det endte med at han ble slått konkurs 1. mai. Da lå lampene fortsatt i bilen. Pål hadde ikke fått betalt for arbeidet hos huseieren på Nordstrand, og han solgte lampene

videre til sin venn, elektrikerer Glenn Kvist. Kvist betalte til sammen 30 000 kr for lampene som han hentet den 6. mai. Både konkursboet og forhandleren som fortsatt ikke hadde fått betalt mente å ha krav på å få lampene utlevert fra Kvist.

4. Tømmerkjøring

Peder solgte en stor ubebygd tomt til eiendomsfirmaet Topp Eiendom som skulle utvikle tomten. For å spare dokumentavgift, ble de enige om at Peder skulle beholde grunnbokshjemmelen. Peders nabo, Margot, hadde de siste 16 årene hatt en muntlig avtale med Peder om å kjøre tømmer tvers over Peders eiendom. Margot hadde hørt rykter om at det skulle bygges på Peders tomt, men da hun sjekket grunnboka, og så at Peder fortsatt sto som eier, tenkte hun at det ikke hadde skjedd enda. Hun skyndte seg imidlertid å kontakte Peder og ba ham om å tinglyse avtalen deres om at hun kunne kjøre tømmer over tomten. Hun tok ikke opp ryktene om bygging. Peder tenkte at Margot hadde hatt tillatelse til å kjøre tømmer lenge før salget til Topp Eiendom, så at avtalen ble tinglyst, kunne ikke være noe problem. Siden han fortsatt hadde grunnbokshjemmelen, var det en enkel sak å tinglyse en veirett. Må Topp Eiendom respektere Margots rett til å kjøre tømmer?

5. Parkeringsavtalen

Mari eide en gård like ved sjøen på Bjerkeland. Der hadde hun solgt unna hyttetomter ned mot sjøen. Adkomst til hyttene var via en grusvei over eiendommen til Mari. Hytteeierne måtte gå 50-200 meter fra enden av veien til hyttene, og det var opparbeidet parkering 500 meter lenger opp i veien. Gerd var en gammel venninne av Mari som de siste årene var blitt nokså dårlig til bens, og hun spurte Mari om lov til å gruse opp to parkeringsplasser ved enden av veien så hun slapp å gå så langt til hytten sin. Mari syntes det var vanskelig å si nei til det, men gjorde det klart at hun gjorde dette som en personlig tjeneste til venninnen sin, og at hun egentlig ikke ønsket parkering nederst ved vannet. Gerd mente det var best å tinglyse avtalen, «i tilfelle det skulle skje noe på Maris side» som hun sa. Mari gikk med på å tinglyse en enkel erklæring der det sto at «hytte med gnr. 32, bnr. 528 har rett til to parkeringsplasser ved enden av vei 132». Det sto ikke noe om at dette kun gjaldt for Gerd og ikke andre eiere av hytten.

Gerds helsetilstand ble ikke bedre, og allerede året etter bestemte hun seg for å selge hytta til nevøen sin Nils. Nils betalte kun 30 % av markedsverdi for hytta og fikk resten i forskudd på arv. Overdragelsen ble straks tinglyst. Spørsmålet om parkering ble ikke diskutert. Mari ble svært fortørnet da hun oppdaget at istedenfor Gerds lille elbil, sto det nå to store SUVer ved enden av veien. Hun ba umiddelbart Nils om å fjerne bilene og grusen og viste til at det hadde vært en forutsetning at det var Gerd som skulle parkere. Nils viste til grunnboka og mente han hadde rett til å ha bilene der. Løs tvisten.

6. Fjellhytta

Geir hadde vært involvert i flere shady forretningsprosjekter, og da han kjøpte seg en hytte på fjellet, ble han enig med sin mor, Gerd, om at hun skulle være pro forma eier av hytta. Hjemmelen ble overført direkte fra selgeren til Gerd. Gerd tok opp et lån på 500 000 NOK i S-banken for å starte en skjønnhetssalong. Banken forlangte sikkerhet, og Gerd lot banken tinglyse et pant på 500 000 NOK i hytta. Hun tok ikke dette opp med Geir. Salongen gikk ikke så bra, og en av Gerds leverandører tok utlegg i hytta for 200 000 NOK. Da tvangssalget skulle gjennomføres, var det fortsatt ikke betalt ned noe på lånet til S-banken. Geir kom på banen og mente at hytta var hans, og at han verken trengte å respektere

pant eller utlegg. Både leverandøren og S-banken mente de hadde krav på å få dekket sine krav etter pantet og utlegget. Løs tvistene.

7. Nettbokhandelen

Agnes solgte bøker. Bøkene sto på et fjernlager, som var drevet av Spedisjon AS. Når noen bestilte en bok, ga Agnes beskjed til Spedisjon AS om å sende boken fra fjernlageret.

Birgit bestilte en verdifull bok fra Agnes via nettsiden hennes og fikk den tilsendt etter vanlig prosedyre. Det viste seg imidlertid at den boken som ble sendt, tilhørte en annen bokhandler, Hilde, som også hadde fjernlager hos Spedisjon AS. Da Birgit skjønte dette, nektet hun både å betale for boken og å levere den tilbake.

Når det gjaldt betalingen, viste Birgit til at godtroloven kom til anvendelse bare det var avtalt betaling; det var ikke noe vilkår at betalingen faktisk hadde skjedd. Hilde kunne ikke kreve betaling fordi hun ikke hadde noen avtale med Birgit, og Agnes kunne ikke kreve betaling fordi hun ikke hadde levert boken Birgit fikk.

Hva gjaldt retten til boken, mente Birgit at alle vilkårene i ekstinksjonsloven var oppfylt, slik at hun ekstingverte Hildes rett. Hilde bestred dette. Hun viste til at verken Hilde eller Agnes hadde boken i sin besittelse på avtaletiden og at ved netthandel kan jo ikke kundene se hvor salgstingen fysisk befinner seg. Birgit pekte på at om dette var riktig, ville nettsalg ikke lenger være mulig.

8. Garasjen

Sigurd Strand hadde vinteren 2020 fått i oppdrag å bygge en garasje for Geir Os. Sigurd bestilte taket fra Estland med forventet levering til påske 2020, slik at byggingen kunne starte når det ble varmere i været i april. Garasjen skulle betales når den sto ferdig. Sigurd kjøpte inn og bestilte andre materialer i januar og februar, og etter avtale med Geir la han disse klare på tomten til Geir der garasjen skulle stå. I slutten av mars ble det klart at leveransen fra Estland ville bli vesentlig forsinket, slik at byggingen tidligst ville kunne starte opp i juni 2020.

I mai ble det åpnet konkurs hos Geir. Boet var ikke interessert i å tre inn i avtalen med Sigurd. Sigurd krevde da å få tilbake materialene som lå på tomten til Geir. Boet motsatte seg det.

9. Lykkebo

Eiendommen Lykkebo ble solgt fra Hilde til Agnes i 1990. Like etterpå solgte Agnes eiendommen til Siri. For å spare dokumentavgift ble ingen av ervervene tinglyst. Kjøpesummene ble innbetalt.

I 2021 ble området der eiendommen lå omregulert, og kommunikasjonene ble drastisk forbedret. Eiendomsprisene ble som et resultat mangedoblet. Agnes ville gjerne ha tak i denne merverdien, og solgte eiendommen på nytt. Denne gangen til Birgit, som ikke kunne vite noe om det tidligere ervervet til Siri. Hilde ga samtykke på skjøtet etter tingl. § 13, og Birgit betalte kjøpesummen til Agnes. Overdragelsen til Birgit ble tinglyst.

Agnes gikk deretter konkurs, og det kom til tvist.

Siri krevde å bli anerkjent som eier av eiendommen. Som eier i over 20 år hadde hun vunnet en vernet rett til eiendommen etter tingl § 21 (2), fremholdt hun. Birgit bestred dette, og viste til at vilkårene i hevdsloven §§ 4 og 5 ikke var oppfylt, og at Siri ikke hadde gjort noe med eller på eiendommen i noen del av eiertiden. Siri viste da til at det fremgikk av ordlyden i tingl. § 21 (2) at regelen ikke bare gjelder ved lovbestemt hevd.

Siri viste videre til at motivet for at transaksjonene i fjern fortid ikke ble tinglyst var irrelevant her, siden det ikke dreide seg om kreditorekstinksjon, jfr. HR-2017-33-A (Forusstranda). Birgit bestred dette. Agnes var konkurs, og de rettspolitiske hensynene var uansett de samme ved kreditorekstinksjon og godtroerverv.

Siri pekte da på at resultatet ved ekstinksjon ville bli at Hilde, som den største kreditoren i Agnes' bo, ville sitte igjen med den store gevinsten av eiendomssalget til Birgit. Det var på det rene at det som skjedde var i samsvar med Hildes plan, og at Hilde hele tiden hadde vært kjent med Agnes' salg til Siri. Birgit mente slike rettspolitiske hensyn (at det var uønsket at resultatet skulle bli at Hilde satt igjen med gevinsten) var irrelevante i en eiendomstransaksjon.

10. Brattbakken

Nils solgte eiendommen Brattbakken til Kristin i 2010. Kristin skulle selge eiendommen videre, og tinglyste ikke ervervet for å spare dokumentavgift. I stedet fikk hun et standard elektronisk pantebrev i eiendommen for kjøpesummen (begrenset oppad til kr. 10 mill.), en urådighetserklæring og en rett til å få utstedt skjøte til den hun utpekte. De to førstnevnte rettighetene ble tinglyst. I 2021 solgte Kristin eiendommen videre til Marit, og i kjøpekontrakten sto det at "eiendommen og alle rettigheter" heretter skulle tilhøre Marit. Overdragelsen til Marit ble ikke tinglyst. Deretter gikk Nils konkurs.

Da Marit ba om å få utstedt skjøte fra Nils' konkursbo, nektet bostyreren å utstede skjøte. Bostyrer viste til at ervervet av Brattbakken ikke var tinglyst i tide etter tingl. § 23. Marit krevde da å få dekket tapene sine. Det var enighet om at det ikke var noe å få ut av Kristin, men Marit gjorde panteretten i Brattbakken gjeldende. Tapene var først og fremst de kr. 7,5 mill. hun hadde betalt Kristin for eiendommen, men i tillegg kom andre tap og utgifter på kr. 1 mill. Boet bestred ikke beløpene størrelse, men mente Marit ikke kunne gjøre noen krav gjeldende etter pantebrevet siden overdragelsen fra Kristin til Marit ikke var tinglyst før konkursen. Uansett hevdet boet pantet ikke dekket mer enn kjøpesummen, og da den kjøpesummen Kristin hadde betalt til Nils på kr. 5 mill. Overdragelsen kunne ikke forverre boets stilling, spesielt når den ikke var tinglyst. Marit bestred dette.

11. Tastadskogen

Hans Tastad eide skogparsellen Tastadskogen i Lillevik. Den kommunale veien fra Lillevik sentrum til Myrvika gikk gjennom Tastadskogen, i øst-vestlig retning og i ca. 200 meters lengde. I 1997 ønsket kommunen å utvide Myrvikveien. Ordføreren og kommuneingeniøren ble i den anledning enig med Tastad om at kommunen skulle kjøpe en fem meter bred stripe langs sydsiden av veien så langt som den krysset hans eiendom, til sammen ca. 1 000 kvadratmeter. Kommunen betalte kr 1 000 for kjøpet. Den grunnen kommunen kjøpte, ble ikke fradelt Tastadskogen. Ervervet ble heller ikke tinglyst. På grunn av kommunens dårlige økonomi ble det imidlertid ikke noe av veiutvidelsen, slik at den stripen kommunen hadde kjøpt, ble liggende som før. Grensen ble heller ikke avmerket i terrenget.

I 2000 fikk Tastad landbruksmyndighetenes samtykke til å dele en byggetomt på tre dekar fra Tastadskogen. Tomten, som lå syd for Myrvikveien, ble ikke oppmålt. I grensebeskrivelsen i delingsforretningen var det opplyst at parsellens nordgrense fulgte veien i 60 meters lengde. Tomten ble solgt til Rolf Andersen og skjøtet ble straks tinglyst. Andersen, som var medlem i Lillevik kommunestyre, hadde vært med på kommunestyrevedtaket i 1997 om utvidelse av veien. Han var imidlertid ikke kjent med at ordføreren og kommuneingeniøren hadde avtalt med Tastad å kjøpe veigrunn gjennom Tastadskogen, da han ikke hadde vært til stede i det kommunestyremøtet der dette ble opplyst.

Ved skjøte tinglyst 15. august 2002 overdro Andersen byggetomten til Lars Holm. Holm oppførte en enebolig på tomten. Han og familien flyttet inn like før jul i 2003. Sommeren 2004 begynte Holm å opparbeide haven. Han sådde blant annet gressplen helt inn til veikanten.

Sommeren 2013 besluttet kommunen å gjennomføre den planlagte utvidelse av Myrvikveien. Holm protesterte umiddelbart da han fikk høre om beslutningen. Han gjorde gjeldende at kommunen ikke kunne utvide veien over hans eiendom, som strakte seg inn til veikanten.

Dette fulgte uten videre av grensebeskrivelsen i delingsforretningen. Den rett kommunen hadde fått til grunnen som følge av avtalen med Tastad, falt bort da Andersen kjøpte tomten. Om kommunens eiendomsrett likevel ville ha vært i behold overfor Andersen, måtte den, fremholdt Holm, i ethvert fall ha falt bort da Holm selv kjøpte tomten av Andersen.

Kommunen holdt fast ved at den var blitt eier av arealet som følge av avtalen med Tastad, uansett hva som måtte stå i skylddelingsforretningen. Denne eiendomsrett besto fortsatt.

Kommunen hevdet videre at tinglysingslovens regler ikke kunne få anvendelse på forhold av denne art, og at de nærmere vilkår for erverv på grunnlag av disse regler ikke i noe fall var oppfylt.

12. Flatholmen

Øya Flatholmen er en ubebygget perle i Kragerøskjærgården. I 2021 kjøpte Pia øya i håp om å få bygge en hytte der. Kjøpet ble tinglyst. Det eneste som var tinglyst tidligere var en skylddelingsforretning fra 1963, som skilte ut eiendommen fra storgården Ruud på land. Skylddelingsforretningen anga Erle som ny eier, og ved salget sto hun fortsatt som grunnbokshjemmelshaver. Margit, som hadde grunnbokshjemmelen til Ruud, hadde i 1963 gitt påtegning på tinglysingen av skylddelingsforretningen etter tingl. § 13 (1), slik at den fikk virkning som et skjøte.

Da Pia begynte prosessen med å få tillatelse til å bygge hytte på øya, protesterte Margit. Erle hadde bare fått en muntlig tillatelse fra henne til å hente ut sand rundt øya. Da Erle ville formalisere dette i 1963, synes de det var greiere bare å gi henne grunnbokshjemmelen til hele øya. Margit så på dette tidspunktet ingen annen bruk for den enn sanduttak. Erle var enig i denne fremstillingen av historien.

Pia hevdet å ha ek스팅vert begrensningene i Erles rettigheter til å råde over øya. Hun kunne stole på grunnboken, som tilsynelatende ga full eiendomsrett til Erle, fremholdt hun. Margit bestred dette, og viste til RG-1979-202 og omtalen i NOU 1982:17 s. 159 og Rt-2009-203 (Øyer statsallmenning). (Alle disse kildene er tilgjengelig i Lovdata Pro.) Det var på det rene at Pia var i aktsom god tro.

Hadde Pia ervervet full eiendomsrett til Flatholmen eller bare en rett til å ta ut sand?

13. Datterens huskjøp

Hilde hadde ett barn, som het Agnes. I mars 2017 skjøtet Hilde det lille huset sitt over til datteren. Hun forbeholdt seg likevel 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 som var tinglyst med prioritet foran boretten. Det var moren som hadde tatt opp lånet, men Agnes skulle nedbetale det som betaling for huset. Det var gitt avdragsfrihet på pantegjelden frem til 2021. Agnes var lite i Norge. Hun gledet seg likevel til å ha et sted å flytte inn i når hun kom tilbake på langferie, om nødvendig sammen med moren.

Lønningen til Agnes var beskjeden, og Agnes klarte ikke dekke sine daglige utgifter. I januar 2019 krevde kreditoren Birgit utlegg i Agnes' hus for kr. 20.356,78; alt sammen forbruksgjeld fra 2018. Agnes kontaktet en venn som var advokat, og innvendte at overdragelsen fra moren ikke kunne regnes som en reell overdragelse. Birgit kunne derfor ikke ta utlegg i huset. Birgit svarte at hun 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. Agnes hadde aldri fått kreditt uten huset. Agnes fastholdt at huset egentlig ikke var hennes, og viste til Rt-2005-1476.

14. Gråberget

Siri og Agnes eide to svære utmarksområder ved siden av hverandre. I 1970 justerte de grensene ved at Siri kjøpte et stort areal fra Agnes, Gråberget, og la den til sin egen eiendom.

I 2010 kjøpte Birgit en hyttetomt av Agnes og bygde en hytte der. Da Birgit i november 2020 søkte kommunen om å få bygge et anneks på hyttetomten sin, skrev kommunen tilbake og ba om en avklaring av eiendomsforholdene. Birgit ble svært overrasket da det viste seg at hennes hyttetomt lå på Siris eiendom Gråberget, mens den altså i grunnboken var registrert som utskilt fra Agnes' eiendom.

Siri eide store landområder, og var ikke klar over nøyaktig hvor grensen gikk. Verken hun eller hennes folk hadde vært i Gråberg-området på lang tid.

Det var Agnes som hadde foreslått for Birgit å bygge på Gråberget. Det fremgikk av kartet på seeiendom.no at Gråberget lå på Siris eiendom, men ingen hadde kommet på å undersøke der. Grensen var for øvrig merket som usikker (rødfarget) på kartet, men det var noe annet som hadde forvirret Agnes slik at hun trodde den hyttetomten Birgit ble tilbudt lå på hennes eiendom.

Da Birgits eiendom ble utskilt, fikk Siri etter vanlig praksis ikke varsel, fordi hun ble oppfattet som en nabo.

Siri hadde fått et nabovarsel etter plan- og bygningsloven § 21-3 da Birgits hytte ble bygget, men fant ingen grunn til å se nærmere på det. Hun fikk ofte nabovarsler, og var prinsipielt positiv til hyttebygging.

Da Siri ble klar over forholdet, krevde hun dom for at Birgits tomt tilhørte henne. Hun tilbød samtidig Birgit en festekontrakt på slike vilkår som var vanlige i bygda.

Birgit mente hun hadde ervervet full eiendomsrett ved tinglysingen, den etterfølgende bruken og de investeringene hun hadde gjort. Det ville være helt urimelig om en rik og stor grunneier skulle kunne kreve festeavgift for en tomt hun selv allerede hadde betalt for, selv om det var på det rene at Agnes var søkegod for et vanhjemmelskrav. Birgit pekte på at ervervet hennes var tinglyst og eiendommen matrikulert (innført i kommunens kart). Det var da ingenting i tinglysingsloven som tilsa at det skulle

spille noen rolle at ervervet hennes ikke var tinglyst også på Siris eiendom. Tinglysing er tinglysing, sa hun.

Siri bestred dette, og pekte på at det var viktig å følge tinglysingslovens system. Om man fravek dette etter interesseavveining, ville det bære galt av sted. Å frata henne eiendomsretten etter slike frie interesseavveininger ville stride mot EMK TP 1-1 fordi det ikke var noen rimelig klar regel om dette i norsk rett, jfr. f.eks. [Centro Europa 7 S.r.l. and Di Stefano v. Italy](#) avsnitt 139-143. Domstolene måtte også respektere at lovgiveren konsekvent hadde anvist at når noen bygde på fremmed grunn, så beholdt grunneieren iallfall retten til grunnen, jfr. naboloven § 11 og lov om hendelege eieendomshøve § 8, jfr. HR-2017-2064-A. Lovgiveren hadde til og med anvist rimelige mellomløsninger for slike tilfeller, f.eks. lov om hendelege eieendomshøve § 10.

Løs tvisten.

15. Baderommet

Firmaet Soil-Olsen AS leverte tre toaletter og to badekar til en bedrift som pusset opp direktørboligen sin. Varene ble levert på kreditt, og i fakturaen sto det at Soil-Olsen hadde salgspant i varene for restkjøpesummen. Etter at oppussingen var ferdig og toalettene og badekarene installert på badene i bygget, gikk byggherre-bedriften konkurs. Soil-Olsen ville hente toalettene og badekarene, men dette protesterte boet mot.

16. Skatollet

Kenneth hadde funnet et stort gammelt skatoll på Finn.no som han ville kjøpe. Han avtalte med selger, som var antikvitethandler, per SMS å hente skapet i butikken dagen etter. Det viste seg imidlertid at det ikke var mulig å sende med VIPPS et stort nok beløp til å betale skapet. Kenneth sendte en SMS til selger og spurte om det var OK at han betalte 2000 på VIPPS når han hentet skapet og de resterende 8000 med bankoverføring senere samme dag. Selger svarte tilbake på SMS: «OK for meg. Skapet er fortsatt mitt så jeg kan hente det igjen om du ikke betaler som avtalt.» Kenneth svarte ikke på meldingen. Hva slags krav har selger om Kenneth ikke betaler?

17. Databanken

Vilhelm Porten skulle åpne nettbutikk og tok opp et lån på to millioner kroner i Databanken. Som sikkerhet for lånet pantsatte han eneboligen sin, men banken ville også ha pant i småbruket til Vilhelms foreldre. I pantedokumentet sto Vilhelm oppført som skyldner, og som pantobjekt sto eneboligen og småbruket. Foreldrene samtykket til pantsettelsen som hjemmelshavere til småbruket.

Det gikk ikke bra med nettbutikken, og banken måtte inndrive lånet. Det viste seg at banken fikk 800 000 ved tvangssalg av eneboligen. Banken ville så gå til tvangssalg av småbruket. Foreldrene til Vilhelm motsatte seg det, og mente at banken først måtte søke dekning i Vilhelms eiendeler. De viste til at han tidligere den sommeren hadde skaffet seg en stor seilbåt som var verdt 1,5 millioner kroner. Kan foreldrene motsette seg tvangssalg av småbruket?

Etter en stund kom det for en dag at Vilhelm kun hadde leid seilbåten. Banken gikk til tvangssalg av småbruket, som ga banken 600 000 kroner. Banken ville så ta utlegg i en hytte som tilhørte foreldrene, og i bilen til Vilhelm, men da protesterte både Vilhelm og foreldrene. Kan banken ta utlegg i bilen og i hytta?

18. Seilforeningen Båtliv

Seilforeningen Båtliv kjøper tre optimistjoller, hver til NOK 40 000, av OK Marine AS. Jollene skal brukes i seilopplæring for barn. Foreningen har ikke så stor kontantbeholdning, men forventer inntekter fra kursavgift for seilkursene. De avtaler derfor med OK Marine AS at halve salgssummen betales med en

gang, mens resten skal sikres med salgspant i jollene. Etter den første sesongen sender OK Marine AS et tilbud til foreningen på en brukt 6 meter seilbåt for bruk i konkurranser. Foreningen har lenge vært på utkikk etter en slik båt, og tilbudet er så bra at foreningen slår til. Kjøpesummen er NOK 150 000, men siden foreningen ikke har penger, avtaler de at den skal sikres med salgspant i seilbåten og i de tre jollene kjøpt tidligere på året.

I den første konkurransen som foreningen seiler med seilbåten året etter, går den på et skjær og hele kjølen er ødelagt. Foreningen har ikke penger til å betale verken reparasjon eller kjøpesum. Reparasjonen koster 50 000, det er ikke nedbetalt noe på kjøpesummen, men for jollene gjenstår det kun 20 000 å betale. OK Marine AS krever de tre jollene utlevert. Kan de det?

19. Gard & Grunn AS

Dalila Dalland fikk bygget en enebolig på tunet på gården til foreldrene. Hun lånte penger av foreldrene sine til byggingen, men da huset var ferdig, ville hun ta opp et lån i banken og betale tilbake pengene til foreldrene. Det var meningen å pantsette huset som sikkerhet for lånet. Hvordan kan Dalila gå frem for å kunne pantsette huset?

Etter at Dalila Dallands hus var oppført, men før spørsmålet om pantsetting av huset var reist, tok Dalilas foreldre opp et lån i finansieringsselskapet Gard & Grunn AS med tinglyst pant i gården. Da finansieringsselskapet fikk høre at Dalila ville pantsette huset, hevdet selskapet at deres panterett også omfattet huset, og at en eventuell ny panterett måtte få prioritet etter selskapets panterett. Hadde Gard & Grunn AS rett i det?

20. Ny Tann AS

En liten gründerbedrift, Ny Tann AS, har funnet opp en spesiell keramisk blanding som egner seg spesielt godt for å lage proteser (både ben- og tannproteser). Bedriften har 12 ansatte, og planlegger produksjon i et fabrikklokale som bedriften har en 10 års leiekontrakt til. Leiekontrakten var tinglyst på eiendommen. Ny Tann AS har fått patent på keramikkblandingen sin (se pantel. § 4-11). Patentet er verdsatt til 3 MNOK. Bedriften kjøper inn råvarene til protesene, som er kaolin (leire), kvarts og noen spesielle mineraler fra selskapet Kvarts AS. Bedriften har råvarer til en verdi av 500.000 NOK på lager.

Bedriften har behov for 2 MNOK i kapitaltilførsel for å kjøpe maskiner til en første produksjonslinje. Hvilke muligheter har de for å skaffe denne finansieringen, og hvordan vil du anbefale dem å gjøre det?

21. Gyldenbygg

Constance Gyldenstierth var eneeier av entreprenørselskapet Gyldenbygg AS. Gyldenbygg AS hadde kontor, garasjer og lager på eiendommen Gyldenlund. K-banken hadde pant i den faste eiendommen og i driftstilbehøret. På eiendommen sto det en stor dieseltank som ble brukt for å fylle diesel på anleggsmaskinene. Da Gyldenbygg gikk konkurs, ville ikke bostyrer godta at bankens pant også omfattet dieseltanken. Ved konkursåpningen var det ca. 200 liter diesel på tanken. K-banken var ikke enig med bostyrer. Hvem har rett?

Under konkursbehandlingen kom det frem at Constance hadde lånt penger av flere til entreprenørselskapet. Wim Leite hadde lånt henne 100 000 kroner mot pant i et aggregat som det ikke var bruk for i driften i noen måneder. Aggregatet var blitt satt i en låst garasje som tilhørte selskapet, og Wim Leite hadde fått nøklene til garasjen. Under konkursbehandlingen mente K-banken, at aggregatet var omfattet av deres pant i driftstilbehøret, siden det var stiftet før Wims pant. Wim protesterte og hevdet at han var helt ukjent med K-bankens pant. Løs tvisten.

22. Gyldensprell

Broren til Constance, Edmund Guldenstierth, drev eventselskapet Gyldensprell. Selskapet eide 18 elektriske sparkesykler som de brukte i kundeaktiviteter. Utover sparkesyklene, eide selskapet noen eldre kontormøbler, seks datamaskiner og to telt. Gyldensprells økonomi var anstrengt, og Edmund fant ut at det var en bedre løsning å leie sparkesykler når selskapet trengte dem til aktiviteter. Han solgte derfor alle sparkesyklene til selskapet Cyclo AS som drev utleie av sykler og sparkesykler. Edmund fikk betaling da syklene ble hentet og brukte pengene til å betale kontorleie. K-banken hadde pant i driftstilbehøret til Gyldensprell, og da banken ble kjent med salget, krevde de at Cyclo AS skulle levere syklene tilbake eller dekke bankens krav mot Gyldensprell AS. Det godtok ikke Cyclo AS. Løs tvisten.

23. Konkursåpning

Agnes skyldte sparebanken Rett Vest kr. 34 mill. Banken begjærte Agnes konkurs 1. august. Balansen til Agnes så da slik ut:

Omløpsmidler	25 000 000
Anleggsmidler	10 000 000
Sum eiendeler	35 000 000
Egenkapital	-5 000 000
Gjeld	40 000 000
Sum gjeld og egenkapital	35 000 000

Agnes fremholdt at vilkårene for konkursåpning ikke var til stede. For det første var det enda ikke misligholdt noen gjeld. Riktignok forfalt det et avdrag på kr. 3 mill. til banken 1. september, som det ikke var noen utsikt til at Agnes kunne betale (etter at markedet hadde kuppet tidligere på sommeren). Men konkurs kunne ikke åpnes uten mislighold. En for tidlig åpning ville bl.a. ha den uheldige virkningen at omstøtelsesreglene ville få for stor rekkevidde.

Dernest fremholdt Agnes at den del av det som av regnskapstekniske grunner var oppført som gjeld, i virkeligheten ikke var gjeld. Kr. 4 mill. av det dreide seg om kostnadene ved serviceavtaler med kunder de hadde solgt forskjellige produkter til. Slike serviceavtaler ville selvsagt ikke bli fulgt opp av et eventuelt konkursbo etter konkursen. Derfor burde de heller ikke være med i balansen i denne sammenhengen. Kr. 2 mill. av det som sto oppført som gjeld, gjaldt mulige garantikrav for de samme produktene. Selv om det var avdekket en konstruksjonsfeil, som nok ville medføre krav i denne størrelsesordenen i fremtiden, hadde feilene enda ikke manifestert seg. Kravene hadde derfor ikke oppstått og skulle heller ikke vært tatt med i balansen i denne sammenhengen.

Kan konkurs hos Agnes åpnes 1. august?

24. Frimerkene

Agnes hadde solgt et frimerkealbum merket "Alle mine 1800-tallsmerker" til sin kusine Siri. Siri hadde sett gjennom albumet og var fornøyd med det hun så. Hun betalte en god pris for det straks avtalen var inngått. Albumet skulle hun hente senere, sa hun. Agnes hadde da tilbudt seg å ordne litt i det i mellomtiden. Før Siri rakk å hente albumet, ble Agnes begjært konkurs. Kvelden før konkursåpningen hadde Agnes ordnet i albumet som Siri hadde kjøpt. Hun hadde også satt inn en del verdifulle frimerker fra 1800-tallet, som hun hadde funnet i en glemt konvolutt på loftet. Albumet ble hentet av Siri et par dager etterpå, før hun visste om konkursen i det hele tatt.

Bostyreren Birgit pekte på at Agnes' oppfyllelse overfor Siri var et klart brudd på kkl. § 100.

Hun mente videre at Siris krav på albumet overhodet ikke hadde rettsvern i Agnes' konkurs. Albumet var ikke overlevert, og det var ikke engang klargjort hva som egentlig var solgt.

Uansett måtte frimerkene Agnes hadde lagt til fra konvolutten på loftet kvelden før konkursen, omstøtes som en ekstraordinær betaling. Det var riktignok uklart hvilke frimerker dette var, men Siri hadde ikke krav på andre frimerker enn de som beviselig var med i den opprinnelige avtalen.

Siri bestred dette, og pekte på at det ikke var noe ekstraordinært ved det som hadde skjedd. Hun viste også til jernskrapdommen, der salgsgjenstanden (haugen med jernskrap) stadig ble fylt på. Uansett gjaldt omstøtelsesregelen bare for disposisjoner før fristdagen, hevdet hun. Dessuten kunne ikke boet gjøre gjeldende noe krav mot henne som erverver i god tro.

Løs tvisten. Legg vekt på å skille argumentasjonsmønstrene som bygger på rettsverntankegang, omstøtelsestankegang og annet. Hva er det viktig å fokusere på i forhold til de enkelte argumentasjonsmønstrene?

25. Folkevognen

Hilde-Siri solgte en folkevogn til Agnes. Agnes hadde vært og sett på bilen flere ganger. Avtale ble deretter inngått med vanlig e-post. Betalingen skulle skje i flere avdrag etter levering. I avtalen sto det at bilen kunne hentes 1. august, og at selger forbeholdt seg retten til å heve dersom avdragene ikke ble betalt punktlig.

Da Agnes kom for å hente bilen, fylte hun ut [Brønnøysundregisterets skjema GA-4376](#). Skjemaet ble sendt inn 2. august og ble tinglyst i Løsøreregisteret straks deretter.

Året etter fikk Birgit utlegg i bilen for et krav mot Agnes. Også dette ble registrert i Løsøreregisteret. Senere på året ble bilen solgt etter avtale mellom Hilde-Siri, Agnes og Birgit, og det oppsto tvist om fordelingen av salgssummen. Hilde-Siri fremholdt at utlegget fikk prioritet etter hennes rettighet og viste til prinsippet om 'først i tid, best i rett' og dekl. § 2-2. Agnes fremholdt at Hilde-Siris krav ikke var sikret ved salgspant bl.a. fordi tinglysningen hadde skjedd etter at bilen var overlevert. Begge parter påberopte seg lovens ordlyd og begrunnelsen for reglene i pantel. § 3-17. Hilde-Siri pekte dessuten på at dekl. § 5-7 (1) bokstav b viser at det er normalt at tinglysing skjer litt i etterkant.

Løs tvisten.

Ville resultatet blitt det samme om Birgit var Agnes' konkursbo?

26. De to søstrene

Agnes og Siri var søstre. I forbindelse med et større arveoppgjør i 2010 fikk Agnes hytten Placebo, mens Siri fikk en rett til å kjøpe hytten til markedspris når hun måtte ønske (en løsningsrett). Løsningsretten ble tinglyst, og det var ingen rettslige problemer med den.

I 2020 fikk Agnes' vaskeribedrift økonomiske problemer. Siri ga gjentatte ganger usikrede lån til søsteren. I begynnelsen av 2021 var de samlede lånene kr. 5 mill. En annen kreditor begjærte etter hvert Agnes konkurs, og konkurs ble åpnet 21. mai 2021.

Like før konkursen gjorde Siri løsningsretten på hytten gjeldende, og fikk den taksert til kr. 4,5 mill. Det var ikke uenighet om at taksten reflekterte markedsverdien til hytten. Siri krevde samtidig å få motregne betalingen av hytten med kr. 4,5 mill. av lånet på kr. 5 mill., slik at hun ble sittende igjen med hytten og et dividendekrav på kr. 500.000.

Boet ved bostyrer Birgit bestred motregningsretten. Riktignok var alle enige om at Siri i utgangspunktet kunne motregne med kravet på tilbakebetaling av lånet, og ikke bare kravet på dividende av lånet, jfr. prinsippet i dekl. § 8-1. I dette tilfellet måtte imidlertid kjøpet av hytten og motregningen ses i sammenheng. Ellers ville løsningsretten fungere som en pantesikkerhet for det usikrede lånet, eller en betaling av dette med et ekstraordinært betalingsmiddel (nemlig hytten). Hun viste til dekl. § 8-3, som klart nok bygget på en slik tankegang.

Siri bestred dette. Det var ingen sammenheng mellom løsningsretten og lånet som kunne begrunne at de i realiteten var noe annet enn to uavhengige transaksjoner. Hun innrømmet at hun ikke ville gitt de usikrede lånene om hun ikke hadde hatt løsningsretten, men fremholdt at løsningsretten var stiftet helt uavhengig av Agnes' senere økonomiske problemer. Bostyreren Birgit bestred ikke dette siste, men fastholdt at transaksjonene i realiteten måtte ses i sammenheng.

27. IT-utviklingsavtalen

Norsk DRP inngikk avtale med Norsk EDB om utvikling av et system for saksbehandlings- og beslutningsstøtte. Systemet var banebrytende, og det var et svært omfattende og dyrt prosjekt. I kontrakten inngikk 10 års service samt videreutvikling av beslutningsstøtten i systemet, basert på kunstig intelligens. Prosjektet ble betegnet som "unik" og "banebrytende" i pressen, og det ble fremhevet hvilke store forhåpninger begge parter hadde til videreutviklingen av prosjektet fremover. Kontraktssummen var kr. 500 mill. når systemet ble satt i drift og deretter kr. 50 mill. årlig.

Etter at prosjektet hadde vært i drift et par år gikk Norsk EDB konkurs, og nøkkelpersoner begynte å søke seg bort.

- a) Kan Norsk DRP heve kontrakten?
- b) Spiller det noen rolle om det aldri skjedde noen fysisk levering under kontrakten, i det alt var basert på tjenester fra datamaskiner i Norsk EDBs lokaler?
- c) Spiller det noen rolle om kontrakten inneholder en klausul om at Norsk DRP skal anses for å ha hevet avtalen når Norsk EDB er begjært konkurs, og altså før konkurs er åpnet?
- d) Om Norsk DRP går konkurs, kan Norsk EDB heve?

28. Honningen

Peder Ås drev honningproduksjon, og honningen hans ble svært populær. Fire store forretninger i Lillevik hadde opsjoner på å kjøpe honningen hans, og kjøpte alt han kunne produsere. Etter en tragisk arbeidsulykke gikk imidlertid økonomien over ende, og Peder begjærte oppbud. Konkursboet ville fortsette driften.

Straks konkurs var åpnet, fikk Peder lånefinansiert nye bikuber og startet ny produksjon. Det viste seg at folk ville ha de honningen som Peder hadde produsert, spesielt ettersom den var litt billigere enn det konkursboet tilbød etter opsjonskontraktene. Resultatet ble at Peder Ås utkonkurrerte konkursboet sitt.

Konkursboet protesterte. Peder måtte stille sin arbeidskraft og navnet sitt til rådighet for konkursboet, og kunne iallfall ikke utkonkurrere det. Peder Ås fremholdt at han ikke hadde gjort noe galt. Han var ikke konkursboets slave, og det måtte bare være positivt om han kunne klare seg under konkursen. Han hadde dessuten tatt en betydelig risiko ved å ta opp lån fra en snill slektning. Hvis han ikke kunne tjene penger

på det, ville han legge ned den nye virksomheten. Løs tvisten. Ville det vært annerledes om Peder ble ansatt i Kari Holms nystartede AS for å drive med honningproduksjon?

29. Fastrenteavtalen

Trine Eguillar drev et kyllingklekkeri på gården sin og hadde store utgifter til strøm. Sommeren 2021 inngikk hun avtale med en strømmegler om en avtalt fastpris med bindingstid i tre år. Strømmegleren fikk pant i gården. Samme vinter gikk Trine konkurs, og strømprisen i avtalen var da mye lavere enn markedsprisen på strøm, og boet trådte inn i avtalen. Utover våren sank strømprisene, og avtalen ble svært ugunstig for boet. Boet sa da opp avtalen. Strømmegleren protesterte, og sa at man ikke kunne snu kappen etter vinden på denne måten. Særlig gjaldt dette når avtalen var pantesikret. Boet fastholdt imidlertid at de kunne gjøre dette, og pekte på at pantet skulle sikre riktig oppfyllelse av avtalen, altså betaling av avtalt strømpris, og ikke hindret at avtalen ble endret etter konkursrettslige regler. Uansett viste strømmegleren til at det sto i avtalen at den kunne sies opp dersom en av partene gikk konkurs. Løs tvisten.

30. Frisørsalongen

Mathilde Berget så at driften i frisørsalongen hennes ikke gikk så bra. I januar 2021 ga hun opp å betale regningene, men gjorde følgende unntak:

- a) Nye, høyst påkrevde arbeidsklær, som ble betalt kontant.
- b) Kolonialvarer, som ble betalt med betalingskort før de ble levert på døren.
- c) Avdrag på pantelån, der pantet ga tilstrekkelig sikkerhet.
- d) Lønn til lærlingen. Lønnen var prioritert etter dekningsl. § 9-3.
- e) Betaling av andel av fødselsdagsgave til en venn som flere hadde spleiset på.

Alle betalingene var etter forholdende av vesentlig størrelse.

Matilde gikk konkurs 1. mars 2021. Kan noen av betalingen omstøtes etter dekningsl. 5-5?

31. Teori om kreditorbeslag

Tenk deg at en person har solgt et ikke realregistrerbart formuesgode og deretter går konkurs. Gi en oversikt over tilfellene der konkursboet ikke trenger å respektere salget og forklar hovedprinsippene i reglene (inkludert regelen i HR-2018-1265-A Deutsche Bank og omstøtelse).

32. Skattekravet

Kari Ås AS slet med likviditetsproblemer og var blant annet på etterskudd med betaling av skatt for 2020 (totalt kr 600 000). Kari Ås var styreleder og enesaksjonær i selskapet.

Våren 2021 ble det inngått en nedbetalingsavtale mellom selskapet og Skatteetaten. Avtalen gikk i korte trekk ut på at skatten for 2020 skulle nedbetales over 6 avdrag à 100 000 kroner med forfall den 15. hver måned med første forfall 15. juli 2021. I forkant av avtaleinngåelsen minnet Skatteetaten Kari Ås om at det kunne være forbundet med personlig straff- og erstatningsansvar for selskapets styre om selskapet ikke betalte rett skatt til rett tid.

Den økonomiske situasjonen i selskapet forverret seg ytterligere gjennom høsten 2021. Flere regninger, blant annet til leverandører, ble ikke betalt. Selskapet klarte likevel å betale de månedlige avdragene til Skatteetaten ved å låne opp på selskapets kassakreditt.¹ Kassakreditten var ikke sikret med pant.

Den 12. desember 2021 begjærte en av leverandørene selskapet konkurs. Begjæringen ble tatt til følge av tingretten 16. desember 2021. I mellomtiden ble det siste avdraget til Skatteetaten betalt 15. desember 2021.

Bostyrer rettet umiddelbart et omstøtelseskrav mot Skatteetaten. Boet anførte for det første at avdragsbetalingene for desember, november og oktober måtte omstøtes etter dekningsloven § 5-5 og alternativet «betydelig forringet betalingsevne». Boet mente at betalingene måtte vurderes samlet, slik at det var totalbeløpet på kr 300 000 som var avgjørende. For det andre anførte boet at betalingene for september, august og juli på totalt kr 300 000 måtte omstøtes etter dekningsloven § 5-9.

Skatteetaten tok til motmæle og sammenfattet sine anførsler slik:

1. Det er feil å se på totalbeløpet på kr 300 000. Det er den enkelte avdragsbetaling som må vurderes opp mot vilkårene i dekningsloven § 5-5. Avdragsbetalingen 15. desember kan i hvert fall ikke telle med i vurderingen, ettersom denne ble foretatt etter fristdagen og ikke «før», slik § 5-5 krever.
2. Avdragsbetalingene har ikke påført boet noe tap. Reelt sett har det bare skjedd et kreditorskifte – Skatteetatens gjeld var innfridd gjennom låneopptak under kassakreditten. Etter Skatteetatens syn måtte dette få betydning ved tolkningen av vilkåret om betydelig forringelse av skyldnerens betalingsevne.
3. Avdragsbetalingene – både hver for seg og samlet – var ordinære. Det er helt normal rutine for bedrifter å betale skatt. Betaling av skatt er til og med uttrykkelig nevnt som eksempel på ordinær betaling i NOU 1972: 20 s. 292.
4. Når det gjaldt dekningsloven § 5-9, ble det for det første anført at boet ikke var påført noe tap (jf. punkt 2 over). For det andre ble det anført at betalingene ikke var «utilbørlige». Skatt går til å betale for viktige samfunnsgoder som universiteter, studielån, sykehjemsplasser mv., og er derfor per definisjon ikke utilbørlig. Dessuten hadde Skatteetaten forsøkt å redde selskapet ved å gå med på en nedbetalingsplan.

Partene var enige om at avdragsbetalingene utgjorde henholdsvis 5% hver for seg og 15% totalt av selskapets betalingsevne på hvert av betalingsdagspunktene.

¹ Kassakreditt innebærer at en bank eller finansieringsinstitusjon stiller et maksimallånebeløp («ramme») til bedriftens rådighet, som bedriften kan trekke på til enhver tid. Kassakreditt kan derfor sammenlignes med et kredittkort.

33. Valpene

Foreningen Dyreomsorg har som formål å fremme dyrevelferd ved å finne best mulig egnede overtakere av bortkomne eller avleverte hunder, samt å bidra med råd og veiledning. De som skal overta en hund, må betale et administrasjonsgebyr på 300 kroner. Utover dette må de ikke betale noe, men de må gå tur med hunden minst fem ganger før overtagelsen, bl.a. for å avlaste foreningens medlemmer.

En lørdag i midten av mai 2017 tok Peder Ås og hans datter Petra turen fra Lillevik til Storeby for å besøke gården hvor Dyreomsorg holder til. Petra så med en gang en hund som hun likte, og hun ba om å få gå tur med den sammen med Peder.

Da de kom tilbake til gården, sa de at de kunne tenke seg å bli eiere av hunden. Representanten for Dyreomsorg informerte om at de ikke kunne gi fra seg hunden med en gang, men at det kunne bli aktuelt hvis Petra og Peder i tiden fremover kom og luftet hunden minst fem ganger. De måtte dessuten fylle ut et skjema med diverse spørsmål som skulle kartlegge deres egnethet. Hver lørdag i de påfølgende ukene dro far og datter til Storeby for å gå tur med tisen, som de hadde gitt navnet Madeleine.

Lørdag 17. juli 2017, på Petras 12-årsdag, dro Peder til Storeby for å overta Madeleine. Han spurte i den forbindelse om Dyreomsorg visste noe om Madeleines bakgrunn. Representanten fra Dyreomsorg sa at de i begynnelsen av april 2017 hadde funnet hunden drivende gatelangs i Storeby. De visste ikke om det var noen som hadde kvittet seg med hunden, eller om den var mistet. Hunden var ikke merket. På sine internettsider hadde Dyreomsorg straks lagt ut bilde av hunden under kategorien "hittehunder", slik at det skulle være enkelt for eieren å finne den. Tekst og bilde ble slettet umiddelbart etter at Peder hadde overtatt hunden.

Petra ble overlykkelig da hun fikk tidenes bursdagspresang. Hun lekte mye med Madeleine og gikk tur med henne hver morgen og ettermiddag. Sommeren 2018 fikk Madeleine to valper. Petra ville beholde begge valpene, men hennes foreldre mente at det ville bli for mye om hun skulle ha ansvar for valpene i tillegg til Madeleine. De ble enige med naboene, det barnløse ekteparet Olga og Elias Dal, om at de skulle overta valpene. Petra skulle imidlertid ha rett til å gå tur med valpene og leke med dem når hun ønsket det, og hun måtte passe på dem når ekteparet var i sin feriebolig i Spania. Videre skulle hun ha rett til å overta en av valpene vederlagsfritt ved Madeleines død.

Lørdag 28. april 2018 ble Peder Ås kontaktet av Finn Fuglesang, som bodde i et av tettstedene utenfor Storeby. Finn var svært glad for endelig å ha funnet sin hund etter å ha vært i kontakt med Dyreomsorg, som han nettopp hadde hørt om. Hunden, som han i sin tid hadde betalt 7000 kroner for, hadde stukket av senvinters 2015. Han hadde lenge lett etter den i nærmiljøet, men uten resultat. Finn sa at det var han som var rette eier av hunden og ba derfor om å få den tilbake med det samme. Peder nektet å gå med på dette og viste i den forbindelse til at han og Petra hadde vært i god tro. Finn mente imidlertid at det ikke var grunnlag for godtroerverv i et tilfelle som dette. Peder var uenig og mente at Finn ikke kunne kreve hunden tilbake nå.

Finn Fuglesang tok også kontakt med Olga og Elias Dal og gjorde gjeldende eiendomsrett til valpene. Han mente for det første at ekteparet aldri hadde fått noen eiendomsrett til tispens avkom og at han derfor hadde samme rett til valpene som til Madeleine. Ekteparet Dal hevdet prinsipalt at de hadde blitt eiere av valpene. De viste til at valpene måtte betraktes som selvstendige individer. Videre viste ekteparet til at de dro omsorg for valpene og også ellers opptådte som hundeeiere flest. Finn mente derimot at Petras forhold til valpene medførte at eierrådigheten ikke hadde gått over på ekteparet. Dette måtte i alle fall gjelde for den av valpene som Petra hadde rett til å overta ved Madeleines død. Ekteparet Dal hevdet

subsidiært at de hadde ervervet en begrenset rett til valpene. Finn mente for det annet at selv om ekteparet hadde fått en rett i forhold til Petra, kunne den i hvert fall ikke gjøres gjeldende overfor ham. Ekteparet var uenige i dette.

34. Hyttearvingen

Våren 2014 overdro Peder Ås en hytteeiendom til Hans Tastad. Tastad fikk skjøte til eiendommen, men unnlot å tinglyse ervervet for å spare dokumentavgift.

Peder Ås døde høsten 2018. Grunnbokshjemmelen til hytteeiendommen ble overført til Peder Ås sin sønn, Preben Ås, ved hjemmelserklæring i forbindelse med arv. Preben hadde opparbeidet seg en betydelig og misligholdt kredittkortgjeld. Når banken som var långiver for gjelden fikk nyss om at Preben plutselig stod som hjemmelshaver til en verdifull hytteeiendom, begjærte banken utlegg i eiendommen.

Hans Tastad tok til motmæle mot utleggsbegjæringen. Det ville være helt urimelig, sa Tastad, om banken skulle få utlegg i hans eiendom til dekning av Preben Ås' gjeld. Banken bestred ikke at Hans Tastad var blitt eier av eiendommen i 2014, men anførte at Preben Ås hadde ekstingvert Tastads eiendomsrett i forbindelse med arvefallet i 2018. Uansett, hevdet banken, manglet Tastad rettsvern. Han måtte selv bære risikoen for manglende tinglysning.

(1) Ta stilling til de spørsmålene oppgaven reiser.

(2) Ville løsningen ha blitt annerledes dersom Lillevik Bank ikke var utleggstaker, men avtalepanthaver?

35. Opplåning

Marte drev et lite møbelsnekkeri. Snekkeriet ble drevet i et verksted i en seksjon i Munchegata. Marte hadde tatt opp et lån i S-banken på 3 millioner kroner for å kjøpe seksjonen i 2014, og det var sikret med tinglyst pant i seksjonen. I juni 2019 tok hun opp et lån på 2 millioner kroner i Ney-bank for en fullstendig ombygging av verkstedet. Lånet skulle betales ut mot attestasjon fra bankens kontrollør etter hvert som arbeidet ble utført. Lånet ble sikret med en panterett pålydende 2 millioner kroner, tinglyst på seksjonen med prioritet etter lånet på 3 millioner kroner til S-banken.

I september 2019 tok Hans Tastad, en av Martes misfornøyde kunder, utlegg i seksjonen for et krav på 100 000 kroner. Byggelånet for rehabiliteringsarbeidet var da trukket opp til 1,5 millioner kroner. Hans Tastad varslet banken om utlegget og gjorde det klart at han ikke ville godta videre opplåning av bankens panterett til foretrengsel for utlegget. Banken svarte straks at den ikke kunne akseptere dette og pekte på at seksjonen ved fullføring av arbeidet etter bankens vurdering ville få en verdiøkning som utgjorde mer enn de resterende 500 000 kroner. Hans mente at dette ikke var tilstrekkelig til at banken kunne fortsette opplåningen.

Forretningene gikk ikke så bra, og etter hvert klarte ikke Marte betalingene på lånet. Ney-banken begjærte tvangssalg, og seksjonen ble solgt i januar 2020 for 5 millioner kroner. Det oppsto tvist om fordeling av kjøpesummen. Ervervslånet stod til rest med 3 millioner kroner. Ney-bank krevde å få utbetalt de resterende 2 millioner kroner (som saldoen på byggelånet nå utgjorde), mens Hans gjorde gjeldende at hans utlegg for 100 000 kroner skulle dekkes først. Partene var enige om at 5 millioner kroner var riktig pris for seksjonen. Partene var – på bakgrunn av uttalelser fra sakkyndige – enige om at seksjonen i januar 2020 ville ha oppnådd en pris på 4,6 millioner hvis ombyggingen (og utbetalingene fra banken) hadde

vært stanset i september 2019. Dette viste, mente Hans, at fullføringen av arbeidet utelukkende kom ham til skade, og at banken ikke på denne måten kunne fortrenge utlegget ved at den hadde fortsatt opplåningen.

Drøft og avgjør hvordan kjøpesummen skal fordeles.

36. Nordfisk AS

Den 10. august 2020 ble det åpnet konkurs i Nordfisk. På dette tidspunkt hadde Nordfisk solgt et parti klippfisk til selskapet Entrada Lda i Portugal for kr 850 000. Dette selskapet drev blant annet med import av fiskeprodukter. Etter avtalen skulle partiet sendes med båt til Portugal 1. august 2020. Nordfisk hadde umiddelbart før dette skilt ut det solgte varepartiet og merket det med kjøperens navn. Båttransporten skulle utføres av Seatrans AS, som drev med varetransport til sjøs. På grunn av uforutsette forhold hos transportselskapet ble båttransporten forsinket, og varepartiet befant seg derfor fortsatt på lager hos Nordfisk ved konkursåpningen. Siden varepartiet var utskilt og gjort klar for forsendelse, hadde den portugisiske kjøperen betalt varepartiet 5. august 2020. Det oppstod tvist mellom Entrada Lda og Nordfisks konkursbo om retten til varepartiet.

37. Campingvogna

Nordfisk hadde blant annet eid en campingvogn. Den stod på fabrikkområdet og var blitt brukt som overnattingssted for sesongarbeidere i bedriften. På grunn av likviditetsproblemene våren 2020 hadde Nordfisk 15. juni 2020 solgt campingvognen til Hans Tastad, som var en venn av selskapets administrerende direktør. Kjøpesummen var kr 450 000. Overdragelsen ble registrert i Kjøretøyregisteret. Nordfisk overleverte nøkler til campingvognen til Tastad, men vognen ble stående på fabrikkområdet. Det var avtalt at Nordfisk skulle ha rett til å kjøpe vognen tilbake 1. oktober 2020. I mellomtiden hadde Tastad enerett til å bruke vognen, men etter bruk skulle den parkeres på Nordfisks fabrikkområde. Nordfisks konkursbo bestred overdragelsen og gjorde gjeldende at den var proforma. Tastad hevdet at konkursboet bare kan beslaglegge gjenstander som konkursdebitor eier ved konkursåpningen, og at det ikke var grunnlag for å hevde at overdragelsen ikke var reell. Han viste til at overdragelsen var registrert i Kjøretøyregisteret, og at det var både Tastads og Nordfisks oppfatning at det var Tastad som eide vognen etter 15. juni 2020. Subsidiært hevdet Tastad at proforma er noe som bare kan påberopes av den andre avtaleparten, og at et konkursbo ikke kan kreve en transaksjon omstøtt på grunn av pro forma.

38. Leiegården

Høsten 2019 kjøpte Peder Ås en leiegård fra Lars Holm. Peder Ås planla å seksjonere bygården og selge ut enkeltleiligheter. For å spare dokumentavgift ville han derfor ikke tinglyse ervervet. Først ved salget av ferdig seksjonerte leiligheter ville det skje tinglysing direkte til kjøperne.

Det viste seg å være en rekke feil og mangler ved bygget. Etter noe tid rettet derfor Peder Ås et hevingskrav mot Holm. Etter forhandling i forliksrådet så ikke Holm noe annet valg enn akseptere heving av kjøpet, noe Holms advokat også sterkt anbefalte. Forliket ble nedfelt i et rettsforlik datert 1. mars 2020 som ble stemplet av forliksrådet. I løpet av en uke fikk Ås tilbake kjøpesummen mot at Holm tok over leiegården.

12. mars 2020 stengte Norge ned. Peder Ås var allerede fra tidligere av i et skikkelig økonomisk uføre, og selv med hevingsoppgjøret hadde han knapt midler til å dekke regningene.

Peder Ås' siste håp var en avtale han hadde inngått året før med sin gode venn Hans Tastad. Avtalen ga Ås en rett til å kjøpe seg inn i et Bitcoin-prosjekt som Tastad administrerte til en svært gunstig pris. Tastad tjente ikke noe på å ha med Ås i prosjektet, men synes det var hyggelig å la sin gode venn Ås ta del i oppsiden dersom verdien av Bitcoin skulle stige. Tastad visste samtidig at Ås var en rotekopp med penger. Han hadde derfor sikret seg en klausul i avtalen som lød: *«dersom Peder Ås blir insolvent, eller står i fare for å bli insolvent, kan Hans Tastad heve denne avtalen.»* Tastad skjønnte at det nå bar utfor med Ås og hevet avtalen 20. mars 2020. Ås aksepterte at Tastad hevet avtalen. Verdien av Bitcoin hadde uansett falt kraftig i takt med den globale nedstengningen.

Peder Ås ble slått konkurs 15. april 2020. Konkursåpningen foranlediget flere tvister.

Overfor Lars Holm mente konkursboet seg berettiget til å ta beslag i leiegården. Overdragelsen av eiendommen fra Ås til Holm som følge av rettsforliket, var ikke tinglyst og sto seg derfor ikke overfor konkursboet, jf. tinglysingsloven § 23.

Lars Holm tok til motmæle. For det første var det ikke tale om noen «avtale» i egentlig forstand. Partene hadde bare reetablert en tidligere tilstand ved å heve kjøpet. For det andre påpekte Holm at han hele tiden hadde stått som eier i grunnboken. Mente virkelig boet at han måtte tinglyse på nytt i en situasjon hvor han allerede stod som hjemmelshaver i grunnboken? For det tredje anførte Holm at rettsforliket var så notorisk som det kunne bli – det var til og med stemplet av forliksrådet. Tinglysningsloven § 23 måtte derfor tolkes innskrenkende.

Samtidig som bobehandlingen pågikk steg verdien av Bitcoin brått. Boet krevde derfor å tre inn i avtalen med Hans Tastad. Ifølge boet hadde hevingserklæringen 20. mars 2020 ingen virkning overfor boet, jf. dekningsloven § 7-3 annet ledd. Tastad svarte at når heving allerede var foretatt, var det ingen avtale for boet å tre inn i. Til dette innvendte bostyrer at dersom Hans Tastad skulle få medhold i at boet ikke kunne tre inn, måtte hevingen av avtalen uansett kunne omstøtes på grunnlag av dekningsloven § 5-9

39. Storgata 4

Storevik Utleie AS eide eiendommen Storgata 4 i Storevik. Storevik Sparebank hadde sikret seg avtale om panterett til sikkerhet for sine til enhver tid utestående krav mot Storevik Utleie. Pantekravet var beløpsmessig maksimert i samsvar med panteloven § 1-4.

Storevik Utleie AS gikk konkurs. Under bobehandlingen viste det seg at panteretten til Storevik Sparebank var tinglyst, men at registreringen ved en feil hadde skjedd på et annet bruksnummer enn det som fremgikk av pantedokumentet, på en eiendom som ikke tilhørte Storevik Utleie AS.

Bostyrer anførte at panteretten ikke kunne stå seg i konkursen fordi den ikke var tinglyst på Storgata 4. Storevik Sparebank tok til motmæle. Det måtte være tilstrekkelig at panteretten var tinglyst, selv om tinglysningen beklageligvis var gjort på feil bruksnummer. Bostyrer var uenig, og viste til at verken hensynet til notoritet eller publisitet ville bli ivaretatt dersom panteretten hadde rettsvern.

Skattemyndighetene meldte seg også på tvisten. Skatteetaten hadde fått tinglyst et utlegg på Storgata 4 i juni 2019. I begynnelsen av august 2019 hadde Storevik Utleie fått utvidet kassekreditten med kr. 500 000, med sikkerhet for kravet under den

eksisterende panteretten i Storgata 4. Ved konkursåpningen var kassekreditten fullt utnyttet. For det tilfelle at Storevik Sparebanks panterett i det hele tatt stod seg, mente Skatteetaten at deres krav måtte gå foran utvidelsen av kassekreditten med kr 500 000. Det var helt urimelig at Lillevik Sparebank skulle kunne gi ny kreditt under den eksisterende panteretten til fortrengsel for et utlegg som allerede var registrert, og som det var enkelt for banken å finne ut av.

Storevik Sparebank anførte at deres krav måtte gå foran utlegget. Banken erkjente at den ikke hadde kontrollert grunnboken ved utvidelsen av kassekreditten, men mente at dette var uten betydning.