

Svar på studentspørsmål

Erik Røsægs andre samling fom 2022H

973

Spørsmål:

Jeg bare lurer på om det er slik at Falkanger 2016 eller 2022 er pensum i dynamisk tingsrett uansett om man velger hovedlitteratur alternativ 1 (Lilleholt) eller hovedlitteratur alternativ 2 (Falkanger 2022)? Jeg synes det var litt forvirrende satt opp i Leganto.

Svar fra Inger Ørstavik:

Man velger enten Lilleholt eller Falkanger. Velger man Falkanger, er det såpass liten forskjell mellom ny og forrige utgave at vi har satt opp begge denne gangen.

974

Spørsmål:

Spørsmål vedrørende ekstinksjonsregelens anvendelse jf. det vi dekket før pause.

Jeg forsto det som at dersom B er tvangskreditor, vil ikke reglene om ekstinksjon komme til anvendelse. Dette er fordi, det er andre hensyn som gjør seg gjeldende iht. kreditor. Videre var det slik at i vestlig rettshistorie har det i senere år skjedd en endring, der tvangskreditor ikke kan ta utlegg i andres ting dersom de har notoritet. Altså kan tvangskreditor kun ta utlegg i tredjemanns ting, dersom det ikke foreligger notoritet. Altså, må tvangskreditor vike dersom H-B eller S-B konfliktene?

Mens i tilfellene der B er omsetningsserverver, er det hensyn om legitimitet/god tro som gjør seg gjeldende?

Forsto jeg det rett?

Svar:

Det er riktig at når BS er omsetningsserverver, vil legitimASJONShensyn ofte anses for å gi en god begrunnelse for ekstinksjon. Hvis A ser ut til å være eier, og B er i aktsom god tro om dette, kan hen ekstingvere retten til H og S.

Hvis B er tvangskreditor, er det nå bred enighet om at legitimasjonshensyn ikke taler for ekstinksjon. Da ville jo noen andre bli tvunget til å betale As gjeld. Jeg torr ikke dette er en spesiell vestlig rettsoppfatning; den har iallfall ikke vært kontroversiell i FN-organet UNICITRAL.

I SB-konflikter lar vi likevel en B som er tvangskreditor ekstingvere for å hindre at ting lures unna tvangskreditorene. Har A gått konkurs og påberoper seg overfor konkursbestyreren B at et Munch-maleri på veggen er solgt til broren S før konkursen, trenger B som hovedregel ikke å respektere det med mindre maleriet er overlever til broren (og det er det jo ikke når det fremdeles henge på veggen til A). En tenker seg at det trengs slike ekstinksjonsregler i SB-konflikter, og at f.eks. overlevering gir den nødvendige notoriteten for å hindre at ting lures unna tvangskreditorene.

975

Spørsmål:

Hvordan differensierer du mellom rettsakt og rettsvern?

Svar:

Rettsvern er i denne sammenhengen for S eller H vern mot ekstinksjon og for B det som må til for at hen skal ekstingvere. Rettsvern oppnås ved en rettsVERNakt, f.eks. overlevering eller tinglysning.

976

Spørsmål:

Pant som særrett, er kun vernet som særrett ved rettsvern. For eks. tinglysning.

Så du kan ha en særrett, altså pant i noe. Og dette er kanskje ikke tvilsomt i det gitte tilfelle (fordi alle parter vet). Imidlertid, endrer dette seg med en gang tredjemann (en ny part, med eget rettighetskrav) kommer på banen, og denne særretten ikke er tinglyst/fått rettsvern?

Spørsmålet er følgelig alltid hvem tinglyste sin særrett først?

Skjønner at bildet er mer nyansert og komplisert når man går i dybden.

Spørsmålet mitt er egentlig: er dette en presis forståelse av konseptet pant?

Svar:

Pant er en særrett **til dekning** (pantel. § 1-1). Det er altså ikke alle særretter som er pant. Slik sett er det du sier om pant ovenfor ikke en presis forståelse.

For pant, som for alle rettigheter, er reglen først i tid, best i rett, slik du sier. Det står også uttrykkelig i panteloven § 1-13. Men siden pant er en særrett til dekning f.eks. i pantsetterens (As) konkurs, hjelper det ikke at panteretten er først i tid om hen ikke også har rettsvern (rute e6 i skjemaet <https://rosaeg.no/uio/disposisjoner/Emneforelesninger.pdf>). Panthaveren S' rett ekstingveres altså av konkursboet B om S ikke har rettsvern. Det er notoritets hensyn (faren for

kreditorsvik ved at S påberoper seg et pant som egentlig ikke er avtalt) som begrunner dette. Når det gjelder fast eiendom, får S rettsvern ved tinglysing.

Ofte gjelder tilsvarende regler om andre erverver B også er en kontraktspanthaver (rute e4 i skjemaet <https://rosaeg.no/uio/disposisjoner/Emneforelesninger.pdf>). Etter tingl. § 20 går således den panteretten foran som først ble tinglyst, ikke den som er først i tid (ble avtalt først). Det er legitimasjonshensyn som begrunner dette – B skal kunne stole på at en fast eiendom ikke er beheftet med pant dersom hen ikke ser noe pant tinglyst når hen selv tinglyser.

977

Spørsmål:

Hvor finner jeg power-pointen til Erik Røsægs forelesninger?

Svar:

Bildene ligger på forelesningssiden, <https://rosaeg.no/uio/JUS3213-2022H/>.

978

Spørsmål:

Hva ligger i legitimasjonsmomentet i vurderingen av ulovfestet ekstinksjon?

Svar:

Ulovfestet legitimasjonserverv (ulovfestet ekstinksjon) bygger på at en B viner rett til et formuesgode (bebygget fast eiendom) fordi man har stilt på noe annet enn grunnboken eller andre lovfastsatte legitimasjonsgrunnlag. Hva dette rimeligvis kan være, er egentlig nokså uklart. I Sigdal-saken var det et utsagn fra selgeren, A. I Kjelsberg var det hvor langt hagen gitt (men det førte ikke frem). I Norske Fjellhus var det man stolte på at selgeren hadde nøkkel mv. til hytten (men det førte heller ikke frem). Selv ville jeg synes det var vanskelig å argumentere for at man rimelighet skal kunne stole på noe annet enn grunnboken, som er det loven anviser. (Og når det gjelder grenser, kan man ikke en gang stole på den, jfr. Øyer statsallmenning.)

Sigdalsaken er likevel litt spesiell. Her hadde hytteeierne B tinglyst ervervet og bygget hyttene uten at noen (kommunen!) hadde reagert. Det kan nok sies å være en svakhet ved systemet at slikt ikke avdekkes. Det var kanskje det HR følte var en slik urimelighet at de tydde til ulovfestet legitimasjonserverv. I tilfelle er det ikke legitimasjonens art, men omstendighetene omkring, som er avgjørende.

Spørsmål:

Fakultetsoppgaven fikk meg til å undersøke en problemstilling som jeg ikke klarer å finne et godt svar på.

I fakultetsoppgaven overdrar Petra Ås en felles bolig som ektefellen eier halvparten av uten samtykke etter el § 32. Skjøtet skulle aldri blitt tinglyst, jf. tingl § 13 femte ledd, men dette skjedde uansett.

Hva hadde skjedd dersom Petra Ås kontaktet kartverket? Kartverket hadde blitt nødt til å foreta retting etter tingl § 18 første ledd (HR-2014-1465-U), men jeg forstår ikke hvordan dette hadde utspilt seg. Vil B sin tinglysning bli slettet? Kan ektefellen unngå godtroerverv på denne måten selv om vedkommende aldri fikk tinglyst eierandelen sin?

Svar:

Ja, retting etter tingl. § 18 medfører at Peders legitimasjon som eier av Petras andel fjernes, og hans rettsfølger kan ikke lenger ekstingvere på grunnlag av legitimasjonen. Hvis noen allerede har kjøpt eiendommen i tillit til Peders grunnbokshjemmel, beror det på bestemmelsene i ekteskapsloven om Petra mister sine rettigheter.

Hovedregelen ved preseptorisk lovgivning er nok at den slår gjennom også overfor godtroende erverver slik at en godtroende erverver ikke kan ekstingvere bort den beskyttelse den preseptoriske regelen skal gi. Hovedregelen er nok den motsatte f.eks. ved viljesmangler; en som ekstingverer etter tingl. § 27 mister ikke retten ved etterfølgende retting.

Legg merke til at retting på grunn av feil ved føringen av grunnboken slår gjennom også overfor godtroende erverver. Dette følger forutsetningsvis av tingl § 25; reglene der hadde ikke vært nødvendige om godtroende erverver i i utgangspunkt var uberørt av retting etter § 18. Men § 25 gjelder ikke retting av grunnboken av andre grunner en føringsfeil, jfr, at ordene «på annen måte er gjort feil» i § 18 ikke finnes i § 25.

Dette er nok litt i vanskeligste laget om man ikke har arbeidet mye med tinglysing og er ikke pensum.

Spørsmål:

Jeg har prøvd å reflektere litt over de maksimene du har presentert oss med, og jeg har et spørsmål i den tilknytning.

Kan man si det slik at maksimen "Først i tid, best i rett" er den maksimen som er utgangspunktet når man har med dobbeltsuksjonskonflikter å gjøre, mens maksimen "Ingen kan overføre større rett enn man selv har" er mer rettet mot hjemmelsmannskonflikter?

Den siste av de tre maksimene sa du jo eksplisitt at handlet om tilfelle der B er en ufrivillig kreditor, så den trenger du ikke forklare :)

Inntrykket er at det kan være litt til hjelp når jeg løser oppgaver, å vite hvilken av de tre maksimene som er relatert til den konkrete problemstillingen.

Svar:

‘Ingen kan overføre større rett enn man selv har’ gjelder også i SB-konflikter (suksesjonskonflikter). Når A har solgt til S, har hen jo ikke lenger noen rett som kan overføres til B.

‘Først i tid, best i rett’ gjelder også ved HB-konflikter. Den historiske eieren H eide jo tingen først.

981

Spørsmål:

Spørsmål: i tilfellet du nevnte som enda ikke er kommet opp i HR.

Situasjonen der S har hevdet fast eiendom, og B kommer inn som omsetningsserverver, og ikke tvangskreditor.

Personlig mener jeg hevd skal gi rettsvern i det tilfelle.

Derimot lurer jeg om svaret er:

I HR2017 sa de noe om dette, i Hr 2021 (Norwegian) sa de noe om dette. Begge tilfelle har likheter, men skiller seg såpass (siden det er en omsetningsserverver) at det kan sies det dette er uavklart jf. Røsæg.

Er det sånn at vurderingen må bero på en interesseavveining der man avveier partenes interesser, og konkluderer ut ifra en helhetsvurdering, der både generelle hensyn gjør seg gjeldende, men også de subjektive forholdene i den konkrete saken?

Svar:

Jeg tror man bør finne en regel her, og ikke la det bero på en helhetsvurdering i hvert tilfelle. Det gir god forutberegnelighet å ha en fast regel og en uniform avveining av interessene. Avgjørelsen i enkeltsaker bør etter min mening ikke bero på den enkelte dommer.

Subjektive forhold dreier seg vel her først og fremst om grunnene til at det ikke er tinglyst er klanderverdige. Også er trengs det en generell avklaring f.eks. om det hindrer rettsvernhevd at den manglende tinglysingen er skattemessig motivert, jfr. Forusstranda. Hevderens subjektive forhold er derimot avklart: Man må være i aktsom god tro for å hevde.

Spørsmål:

Man snakker om at det er fem "minstevilkår" for ekstinksjon (kollisjon, avtaleervert, aktsom god tro, legitimasjon og sikring av rett?), der de tre første er generelle og de to siste varierer. Videre snakker man om at det er fem vilkår for feks ikke-realregistrerbart løsøre i hjemmelsmannskonflikter (avtaleervert, aktsom god tro, legitimasjon og ytelse av vederlag).

Spørsmålet er: hvordan skal disse vilkårene struktureres i en oppgave? Det ser tilsynelatende ut som tre av de er sammenfallende, noe som gjør at jeg stusser litt over hvordan det kan løses på best mulig måte. Føler det er noe jeg ikke har forstått.

Svar:

Det er nok ikke alle som formulerer slike vilkårslistene som det du gjør her. (Jeg bruker dem ikke.) Kanskje det er bedre å ta utgangspunkt i rettskilder av høyere rang, f.eks. de lovtekstene som får anvendelse på den situasjonen du diskuterer? Da vil du også få løst disposisjonsproblemet ditt; du gjennomgår lovens vilkår ett for ett.

Det kan være du føler at dette svaret bare spiller ballen tilbake til deg, men kom gjerne tilbake om dette. Et godt utgangspunkt er da det rettslige grunnlaget for de vilkårslistene du nevner.

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål angående kreditors beslagsrett i hjemmelsmannstilfellene. Utgangspunktet her er jo at kreditor ikke kan ta beslag i hjemmelsmannens eiendom og det foreligger ingen adgang til ekstinksjon, og det er greit nok. Likevel blir jeg ikke klok på hvordan stansingsretten passer inn i dette. Etter § 7-2 er det avgjørende om et formuesgode er "overgitt" til debitoren (eksempelvis han som går konkurs). Hva er sammenhengen mellom overgivelseskriteriet og hva som "tilhører debitor" etter § 2-2? Må formuesgoder som er "overgitt" til debitor forstås som ting som "tilhører debitor", slik at § 7-2 på sett og vis presiserer innholdet i § 2-2 der debitor ikke fullt oppfylte kontrakter med tredjepart? Eller må § 7-2 forstås som et slags alternativt grunnlag til § 2-2 for kreditorbeslag, hvor de "overgitte" formuesgodene strengt tatt tilhører hjemmelsmannen, men kreditor likevel kan ta beslag fordi de er overgitt? Hvis det er sistnevnte, synes jeg det fremstår som en slags "kvasi-ekstinksjon" av hjemmelsmannens rett i kreditortilfellene, og da er jo utgangspunktet fraveket...

Svar:

Jeg synes det er naturlig å se stansingsretten i dekl. § 2-2 som en presisering av når debitor får eiendomsrett, slik at boet kan beslaglegges etter dekl. § 2-2. Stansingsretten er knyttet til overlevering, men dette er altså ikke overlevering som rettsvernakt og det skjer ingen ekstinksjon. Boet får jo ikke mer enn det debitor eier.

Stansingsretten gjelder HB-konflikter = ting på vei inn i debitors formuessfære/boet, der det ikke skjer ekstinksjon. I SB-konflikter / ting på vei ut av debitors formuessfære/boet har vi derimot ekstinksjonsregler basert på om første erverver S har fått rettsvern eller ikke.

Når ting på vei inn i debitors formuessfære overleveres, skjer det flere ting, som alle har sammenheng med at eiendomsretten går over på debitor. Ved salg:

- Selgeren H kan ikke lenger stanse overleveringen eller holde tilbake salgsgjenstanden (dekningsl. § 7-2)
- Selgeren kan ikke lenger kreve tingen tilbake fra debitor, selv ved betalingsmislighold (deknl § 7-7(2); kjøpsl. § 54(4) mv)

Det er kanskje litt forvirrende at bestemmelsene om stansingsrett ikke bare sier noe om når selgeren kan stanse (hindre at salgsgjenstanden blir overlevert), men også sier at når selgeren ikke lenger kan stanse, har eiendomsretten gått over på kjøperen/debitor.

984

Spørsmål:

Hvordan skiller man mellom aksessorisk rettsvernshevd etter ting. § 21.2 og selvstendig rettsvernshevd på ulovfestet grunnlag? Hva er forskjellen på aksessorisk og selvstendig? Og hva bestemmer om man skal bruke loven eller gå på ulovfestet grunnlag?

Svar:

«Selvstendig» og «aksessorisk» gjelder forholdet til hevd av eiendomsretten. Dersom jeg hevder eiendomsrett til et grunnstykke, får jeg rettsvern for eiendomsretten som et aksessorium til eiendomsretten etter tingl § 21 andre ledd. Dersom jeg derimot allerede eier en eiendom (jeg har f.eks. kjøpt den), men mener jeg ha krav på rettsvern for eiendomsretten fordi jeg har eid den i hevdstid, vil mitt krav på rettsvern være selvstendig i forhold til eiendomsretten (som jeg altså ikke trenger "hevde). Terminologen er ikke akkurat intuitiv, og kan gjerne unngås.

Reglene om selvstendig rettsvernhevd er ulovfestede. Resonnementet er at en som allerede har en eiendomsrett ikke skal stilles dårligere når det gjelder rettsvern enn en som får eiendomsretten ved hevd (som altså får rettsvern etter tingl. § 21 andre ledd).

Vi bruker loven når vi kan, dvs. når det hevdes eiendomsrett. Dersom den som ønsker rettsvern er blitt eir på annet grunnlag enn hevd, må vi bruke de ulovfestede reglene om selvstendig rettsvernhevd.

985

Spørsmål:

I tingl. § 27 er det er krav at B har inngått avtale med en A som er "innehaver av grunnbokshjemmel". Hva skal til for at A er "innehaver av grunnbokshjemmel"?

Jeg så til tingl. § 14 hvor det følger at man har grunnbokshjemmelen som eier dersom "grunnboken utpeker" vedkommende som eier, eller han godtgjør at eiendomsretten går over ved eierens død.

Slik jeg forstår det utpeker grunnboken bare eier basert på det som er tinglyst. Hvordan kan man da sitte med grunnbokshjemmel i § 27 forstand, uten at dette er tinglyst og H ikke er død?

Svar:

Hvis jeg (H) eier en eiendom og er registrert som grunnbokshjemmelshaver, kan jeg overdra eiendommen til deg (A). Da vil jeg gjerne bruke et «hjemmelsdokument» så som et skjøte, der det står at du heretter skal være eier. Når du tinglyser dette dokumentet, bli du registrert som ny grunnbokshjemmelshaver. Heretter er det du som blir innehaveren av grunnbokshjemmelen.

Hvis du selger videre til Beate (B), er Beate en som har inngått en avtale med innehaveren av grunnbokshjemmelen (du, A). Tingl. § 27 handler om det tilfelle at jeg (H) deretter sier at du aldri skulle hatt grunnbokshjemmelen, fordi kjøpsavtalen og skjøtet oss imellom var ugyldig. Hovedregelen i første ledd er at jeg ikke kan påberope meg denne innsigelsen overfor en godtroende Beate som har tinglyst i god tro.

Som du ser, kan du meget vel sitte med grunnbokshjemmelen og overføre den til B uten at jeg (H) er død. Tingl § 27 handler nettopp om de tilfellene du (A) har fått grunnbokshjemmelen ved tinglysing, men tinglysingen har skjedd på grunnlag av et ugyldig dokument.

986

Spørsmål:

Jeg så spørsmålet du la ut på gruppen Dynamisk Formuerett på Facebook og har et spørsmål knyttet til dette. Du svarte på et spørsmål om hva som ligger i "innehaver av grunnbokshjemmel" i tingl. § 27.

Spørsmålet mitt er: H, som er grunnbokshaver, overdrar eiendommen til A og gir a et skjøte. A tinglyser aldri skjøtet. A selger så eiendommen videre til B og H kommer med innsigelsen av at avtalen mellom H og A var ugyldig.

Et vilkår for B skal ekstingvere Hs innsigelse er at B har inngått avtale med "innehaveren av grunnbokshjemmelen", jf. tingl. § 27. Er dette vilkåret oppfylt i dette tilfellet?

Svar:

Nei, i dette tilfellet har B ikke inngått en avtale med innehaveren av grunnbokshjemmelen. Siden A ikke har tinglyst sitter jo H fortsatt med grunnbokshjemmelen. B kan for øvrig heller ikke ha tinglyst (slik ekstinksjon etter § 27 krever), for hen får ikke tinglyst skjøtet sitt uten samtykke fra H, se tingl. § 13 første ledd.

B kan imidlertid påberope seg andre hjemler for å avskjære As innsigelser, f.eks. avtalel. §§ 34 og 28 andre ledd.

987

Spørsmål:

Er tingl. § 20 et uttrykk for maksimen om først i tid, best i rett, eller er bestemmelsen et unntak fra maksimen?

Svar:

'Først i tid, best i rett' er kort for 'først avtalt, best i rett' eller 'først påheftet, best i rett' (pantel. § 1-13). Tinglysingsloven § 20 gir regelen 'først tinglyst, best i rett'. som er et unntak fra dette. Tingly. § 20 er mao. IKKE et uttrykk for maksimen 'først i tid, best i rett'.

988

Spørsmål:

Jeg mener å huske at du nevnte en kommentar/artikkel du nylig har skrevet med en annen forfatter. Denne skulle være om den nye dommen som omhandler hus på fremmed grunn og analogier fra grannelova § 11, HR-2022-1119-A Trollvassbu. Jeg finner ikke denne artikkelen, hvor er det den ligger? Eller husker jeg helt feil?

Svar:

Jeg skrev et avsnitt om dette i [Nytt i Privatretten](#) nr. 3 for 2022 s. 16

Tilleggsspørsmål:

Hvis tvisten ikke omhandler pant, hva er det det best å vise til for å gi uttrykk for maksimen?

Svar:

Jeg tror ikke dette prinsippet trenger belegg (henvisning), på liknende måte som at en ikke pleier å belegge at avtaler er bindende eller at utgangspunktet for tolking av et utsagn er ordlyden. Det alle er enige om trenger ikke belegg. Men vil man, kan man vise til at HR legger 'først i tid, best i rett' til grunn i HR-2021-1773-A62 avsn. 62; det er dommen om selvstendig rettsvernhevd du må lese uansett.

Det mest raffinerte er nok å være omhyggelig med måten en presenterer prinsippet på. Jeg liker å si noe slikt som dette: «Det tradisjonelle utgangspunktet i norsk rett er 'først i tid, best i rett', men dette er ikke mer enn et omforent utgangspunkt.» Jeg har imidlertid kollegaer som tenker mer i retning av naturrett og logikk når de presenterer prinsippet. Det sikreste og enkleste er å gjøre det slik jeg gjør det – med mindre en kan belegge naturretten, logikken eller hva det måtte være som gjør 'først i tid, best i rett' til noe mer enn et omforent utgangspunkt.

989

Spørsmål:

Slik jeg har forstått det innebærer tgl § 20, at den som tinglyser først, vinner rett (som hovedregel).

Videre følger det av tgl § 21 at man gjør unntak fra hovedregelen dersom B ikke er i god tro.

Et rettserverv har jeg forstått at omfatter både avtale og kreditorbeslag. I § 21 står det at et eldre rettserverv går foran et yngre rettserverv, dersom det yngre rettservervet er stiftet ved rettshandel. Jeg har videre forstått det slik at rettshandel bare omfatter frivillige disposisjoner, som feks avtale.

Spørsmålet mitt er derfor: har jeg forstått bestemmelsene riktig, og innebærer dette at man ikke gjør unntak fra hovedregelen i § 20 dersom B er utleggstaker eller konkursbo?

Svar:

Ja, dette har du forstått riktig.

990

Spørsmål:

Hvorfor er forusstranda kritisert? Er det fordi de ikke vurderer selvstendig rettsvernshevd som avnvendlig? Eller er det tolkningen av fisjon iht. tingly § 23 "stiftet ved avtale"

jeg heller mot sistnevnte. Det de sier om at de ikke vurderer selvstendig rettsvernshevd fordi manglende tinglysning er en bevisst handling, gir mening for meg. Så det er vel ikke den delen som er kritisert?

Svar:

Jeg kan ikke huske å ha sett kritikk av tolkingen av tingl § 23 til å omfatte alle frivillige rettsstiftelser inklusive fusjon. Når det gjelder rettsvernhevd har dommen både vært kritisert for å ikke gå langt nok i avvikle doktrinen om rettsvernhevd og for å gå for langt i å avvikle den. Den mest omfattende kritikken om at dommen går for langt i å avvikle doktrinen finnes i Høgetveit Berg: Beslagsretten og i HR-2021-1773-A Bank Norwegian.

991

Spørsmål:

Ved tale om aktsom god tro. Har jeg forstått det som at det er lagt til grunn kravet til aktsomheten skjerpes dersom man har særlig sakkyndighet. Hjemles dette i en generell profesjonsnorm i avtaler? Eller finnes det en dom jeg ikke har sett som sier dette helt generelt ved aktsomhet i god tro?

Svar:

Jeg tror det beste grunnlaget for et slikt synspunkt er uttalelser i teori og forarbeider - og at en finner det fornuftig. Noen generell profesjonsnorm i avtaler er jeg usikker på hva skulle være, og når det gjelder god tro i ekstinksjonssammenheng er vi uansett utenfor avtaleretten.

Rettskildene på området er gjennomgått av Aage Thor Falkanger, God tro (https://bibsys-almaprimo.hosted.exlibrisgroup.com/permalink/f/13vfukn/BIBSYS_ILS71463689070002201).

Tilleggsmerknad:

Ja okay. Jeg spør fordi jeg leste en mønsterbesvarelse, og der ble det bare konstatert uten en begrunnelse. Og sensor stilte ikke spørsmål ved det.

Svar:

Det ville nok være et pluss i en besvarelse å peke på rettskildebildet, selv om det ikke kreves nøyaktige henvisninger ved eksamen hos oss. Her ville jeg skrevet at dette er den alminnelige oppfatningen i teorien.

992

Spørsmål:

Jeg har to spørsmål om ekstinksjon av gaver i hjemmelsmannskonflikter.

Spørsmål 1: Kan B ekstingvere penger (kontanter) han/hun har fått som en gave fra A? Hvilken lov gjelder?

Spørsmål 2: Kan man B som gavemottaker ekstingvere ved *fast eiendom* etter tgl. § 20 (1)? Ser Sande hevder dette, men virker som rettstilstanden er uklar.

Svar:

1)

Tommelfingerregelen er at penger alltid legitimerer – en skal kunne stole på dem som betalingsmiddel uten å måtte gå inn på hvor de sedlene/myntene/kontopengene som brukes kommer fra. Noen spesiell lovregel om dette har vi ikke. Tidligere tenkte man seg penger som en fordring på Norges Bank, og da kunne en kanskje ha brukt gjeldsbrevloven § 14 analogisk. Men noe egentlig aktsomhetskrav er det ikke.

Det ville uansett være vanskelig å tenke på betalingsmidler som penger på samme måte som ting. Siden betalingsmidlene skal overføre verdier, er det bedre å tenke på dem som verdier enn som ting. Dette medfører at eiendomsretten til betalingsmidlene går tapt ved overføring; en kan vanligvis ikke kreve betalingen tilbake på liknende måte som man kan vindisere en ting. Det er nok dette som ligger bak de mystiske formuleringene i dekningsl. § 7-7 andre ledd om at man ikke kan få separatistrett ved hevingsforbehold ved betaling av penger. I stedet for et vindikasjonskrav med separatistrett får en et «kondisjonskrav» som i utgangspunktet bare gir dividende, f.eks. *condictio indebiti*.

Dette er hovedsynspunktene. Ved ond tro (altså ikke bare uaktsomhet) hos betalingsmottakeren tenker en seg at betalingen på tross av utgangspunktene kan vindiseres hos hen (se f.eks. Rt-2001-1580 Slåtto husbygg mindretallet). I slike tilfeller har en til dels gått langt i å tillate at vindikasjonskravet kan gjøres gjeldende også mot det betalingen er brukt til (se f.eks. Rt-1993-679 Høyfjellsutvikling I).

2)

Det er litt forskjellig hvordan lovgivningen behandler gavemottakere i ekstinksjonssammenheng. I godtroloven er de ikke beskyttet, mens gjeldsbrevl. § 9 synes å forutsette at en gave regnes som avhending og at gavemottakere derfor er beskyttet av denne lovens ekstinksjonsregler som bruker dette begrepet. I tinglysningsloven er ikke dette helt avklart, og spørsmålet må derfor vies noen linjer om det dukker opp på eksamen.

Det er sikker rett at en arving ikke kan påberope seg ekstinksjonsreglene. Dette fremgår bl.a. av forarbeidene til tinglysningsloven. Det er da lett å tenke at gavemottakere skal behandles på samme måte, siden heller ikke de har betalt for det de får og det ikke er noen omsetningsinteresser å beskytte. Gavemottakere er derfor kanskje nærmere til å bære tapet ved HB- og/eller SB-konflikter enn rette eier. Men selv om gavemottakeren ikke har betalt vederlag, har hen kanskje brukt mange penger på oppussing ol. I tillegg i slike tilfeller er det grunn til å beskytte gavemottakeren. (Det kan forresten være tilfellet med en arving også, men her må forarbeidene være avgjørende.)

Det er mange nå som mener (slik som Knut Sande) at gavemottakeren (bør) beskyttes etter tinglysningsloven.

Spørsmål:

Jeg ser at deknl. § 5-7 (1) bokstav a hjemler en rett til omstøtelse av pant/sikkerhetsretter som er stiftet til sikring for eldre gjeld, når den er stiftet senere enn tre måneder før konkursåpning.

Videre følger det av deknl. § 5-8 (1) at pant stiftet ved utlegg senere enn tre måneder før konkurs kan omstøtes.

Og i deknl. § 5-9 kan avtale om pant omstøtes dersom panthaveren var i ond tro.

Spørsmålet mitt er om det ut fra disse bestemmelsene sluttet at dersom man har en panterett som er stiftet ved avtale samtidig med at gjelden oppstod, og man har sikret seg rettsvern og det ikke foreligger ond tro hos panthaveren, så kan ikke pantet omstøtes av et konkursbo, selv om avtalen om sikkerhet er stiftet senere enn tre måneder før konkurs?

Eventuelt kan da den samme regel som i tingl. § 23 (1) da legges til grunn? at panteavtalen har vern mot omstøtelse dersom man har sikret seg rettsvern senest dagen før konkursåpning? Eller er dette en regel som kun gjelder for fast eiendom.

Svar:

Nøkkelen er her deknl. § 5-10. Utgangspunktet er at panteretten ikke anses stiftet før rettsvernet er i orden. Det kreves etter (pante)loven alltid en rettsvernakt for pant. En trenger da ikke gå inn på sontringen din mellom "panterett som er stiftet ved avtale" og "avtalen om sikkerhet ... stiftet".

Dette gjelder omstøtelsesvern. I tillegg må disposisjonen ha rettsvern. Rettsvernkravene etter tingl. § 23 er oppfylt om disposisjonen har omstøtelsesvern, for tinglysing er avgjørende i begge tilfeller. I tillegg til fast eiendom og rettigheter i fast eiendom gjelder § 23 for registreringer i Løsøreregisteret, se tingl. § 34.

Spørsmål:

Når man skal vurdere muligheten for opplåning skal man først ta stilling til om dette skjer med grunnlag i "avtale med hjemmelshaver"? Isåfall, sliter litt med å forstå hvordan denne vurderingen skal gjøres. I den forbindelse lurer jeg litt på en uttalelse i Rt. 1994 s. 775.

En pantsettelseserklæring som er så generelt og vidtrekkende formulert, vil kunne bli tolket innskrenkende når det ikke er noen rimelig og naturlig sammenheng mellom det forhold som foranlediget pantstillelsen og den senere fordring som panthaveren ønsker å bringe inn under pantet.

Kunne du forklart hva som menes med denne uttalelsen? Og hvordan man skal gå frem når man vurderer "avtale med hjemmelshaver"?

Svar:

Det er riktig at kontraktspant må bygge på en avtale mellom pantsetter og panthaver. Dette var litt diskutert før panteloven når det gjelder salgspant i løsøre, se Rt-1968-1188 Tretandard. Nå følger dette av lovteksten i panteloven, jfr. pantel. § 1-2(2) og f.eks. kapittel overskriften i kap. 2 og pantel. § 3-14. Legg merke til at også tingl. § 21(3) på grunn av dette nå neppe lenger kan

tolkes slik at den gir rom for ensidige forbehold om pant for restkjøpesummen, jfr. avhendingsl. § 5-5 om at det bare er for kjøperens «skyldnader» skjøte kan holdes tilbake.

Noen prioritet for opplåning kan da ikke komme på tale uten at det er en avtale. Men pantavtalen kan i denne sammenhengen også være viktig for å konstatere tidsrekkefølgen på avtalen om pant for opplåning X og det konkurrerende pantet Y. I Yousuf argumenteres det visst for at pantet for X ble avtalt samtidig med det første lånet som ble gitt, og at prioriteten for X allerede av den grunn skulle komme foran Y, enda avtalen om opplåning som benyttet seg av panteretten kom etter Y. Dette er ikke helt klart i dommen.

Den formuleringen du nevner, har altså to funksjoner. Den skal vise at det var avtalt pant for opplåningen X og at panteretten var avtalt før den konkurrerende panteretten Y (selv om selve opplåningen ble avtalt etter Y). Det viktige er her det siste. Det var ikke omtvistet i saken at det var avtalt pant for opplåningen, iallfall samtidig med at selve opplåningen ble avtalt (etter Y).

Formuleringen du nevner blir da avgjørende for om panteretten for opplåningen X ble avtalt før det andre lånet Y eller omvendt. Kommer X før Y, er det Y som griper inn i en eksisterende pantavtale, men kommer Y før pantet for opplåningen, er det opplåningen som griper inn i en eksisterende pantavtale. Høyesterett kom imidlertid som kjent til at selv om panteretten for opplåningen X ble avtalt først, ville det være illojalt å benytte seg av denne pantavtalen.

Før Høyesterett skjærer igjennom, tolker de imidlertid utsagnet du siterer for å finne ut om pantet for X var avtalt før Y. Det hadde før dommen vært hevdet at slike vide pantsettelseserklæringer, som gir panterett også for fremtidige lån, måtte tolkes innskrenkende. Det gjorde Høyesterett ikke i dette tilfellet. Noen stor grunn til å verne pantsetteren mot slike vide formuleringer er det neppe; pantavtalen går jo ikke ut over hen (mens hens andre kreditorer).

995

Spørsmål:

Interesselæren i seg selv er beskrevet godt i pensum ift momenter og dommer.

Det vi ikke blir helt kloke på er rekkevidden av den.

Den nevnes stort sett som et ulovfestet unntak til kravet om overlevering ved avtaleerverv opp mot kreditors beslagsrett i selgers eiendeler ref "tilhører".

Vi forstår det slik at det er hensynet til hva som faktisk tilhører A som er det sentrale, som gjør at en kan ha et litt "mildere" krav til overlevering for at S skal få rettsvern.

Spørsmålet vårt er om dette utelukkende gjelder avtaleerverver S vs B som kreditor, eller om det kan brukes også mot B som avtaleerverver.

Vi ser at overleveringskravet i seg selv er å frata legitimasjonen til A slik at B som avtaleerverver ikke har A sin legitimasjon å bygge på.

Funksjonen av overlevering blir derfor litt annerledes for B som avtaleerverver.

Samtidig leser vi at dekningsloven og dens krav til notoritet i stor grad gjør den til en lov for kreditorekstinksjon.

Det er ikke noe krav til god tro, omstøtelse etc. slik at sammenlignet mot ekstinkjonsmulighetene til avtaleerhverver jf godtroervervloven stiller kreditor sin ekstinkjonsrett sterkere.

Hvorfor skal da interesselæren gjøre det motsatte, altså være en lemping av S sin rettsvernsakt, utelukkende mot kreditor når vi i så stor grad ønsker å forhindre kreditorsvik?

Svar:

Jeg tror det er sikker rett at interesselæren ikke gjelder ved godtroerverv. Selv om ikke godtroloven utelukker godtroerverv i særlige tilfeller selv om lovens vilkår ikke er oppfylt (§ 4 nr. 3), er vel ikke manglende overlevering et særlig tilfelle. Og, som du peker på, er det viktig at selgeren blir fratatt legitimasjonen.

Når det gjelder spørsmålet om hvorfor man ha interesselære-unntaket fra overleveringskravet ved kreditorekstinksjon når reglene om kreditorekstinksjon ellers er så firkantede, er jeg svar skyldig. Du har rett i at dette ikke henger bra sammen. Men både interesselæren og regelen om at reglene skal praktiseres firkantet ble bekreftet av Høyesterett i HR-2021-2248-A Aurstad. Men iallfall avsnitt 58 her går nok alt for langt. Tar man det på ordet, vil man når som helst kunne få sikkerhet for et lån i debitors løssøre ved å konstruere lånet som en forskuddsbetaling og sikkerhetsretten som et salg der salgsgjenstanden er klar til levering. Dette vil være i strid med håndpantregelen (pantel. § 3-2). Det kan nok være at domstolene kan mene at slike salg reelt sett er pant og underkjenne avtalen, men årsaken til at man har firkantede regler om kreditorekstinksjon er jo nettopp at man skal slippe å foreta slike vurderinger av hva som er realiteten.

Begge spørsmålene dine dreier seg om betydningen av overlevering ved eiendomsovergang i løssøre. Både når det gjelder godtroerverv og kreditorekstinksjon er utgangspunktet at det er avtalen som avgjør når eiendomsretten går over. I andre land krever en overlevering, men ikke her. Når vi likevel krever overlevering i tillegg til avtalen i noen tilfeller (overlevering som rettsvernakt), er det fordi partene ikke helt tiltros å ta vare på hensynet til tredjeperson. Ved kreditorekstinksjon er det tvangskreditorene en er redd for at skal bli lurt av fiktive avtaler fordi partene gjerne samarbeider om å holde ting unna dem, og ved godtroerverv synes man det er for ille at en kjøper nr. 2 skal måtte respektere en avtale hen ikke visste om og ikke kunne vite om. Avtaler syns jo ikke, men det gjør overlevering.

Da disse reglene ble laget, var overlevering det mest håndfaste man kunne holde seg til. Nå kan stort sett all betalinger av betydning spores. Det kaan være at en da bør legge mindre vekt på overlevering i forbindelse med kreditorekstinksjon. Men for godtroerverv er overlevering som rettsvernakt etter mitt syn en veldig god regel.

996

Spørsmål:

Det var noe jeg ikke helt skjønnte etter morgenmøtet. I eksempelet der H selger proforma til A og A selger videre til B. Deretter går H konkurs og før konkursåpning har B tinglyst i god tro. Ekstingverer boet godtroende B sin rett selv om B har tinglyst ervervet i god tro etter tingl. § 23?

Svar:

Bs gode tro er irrelevant i forhold til konkursboet. Det følger av forarbeidene til tingl § 23 at den går foran reglene om godtroerverv, og slik sett er et hull i grunnbokas troverdighet. Men B kan ha flaks og ha tinglyste senest dagen før konkursåpning hos H, som i eksempelet ditt. Da er vilkårene for kreditorekstinksjon ikke til stede, og Bs kjøp står seg mot konkursboet til H. Problemet oppstår når H allerede er konkurs når B tinglyser. Da ekstingverer Hs bo eiendommen som B har kjøpt fra A. B kan ikke verne seg mot dette. Alt hen ser er at A ikke er konkurs. H vet han jo ingenting om. Derfor betaler han i god tro til A. Hen får likevel ikke eiendommen.

997

Spørsmål:

Vi forstår ikke hva en såkalt innskrenkende tolkning av tvangsl. § 7-14 er, jfr. morgenmøtet. Kunne du klargjort i det konkrete tilfelle hva en alminnelig tolkning av 7-14 ville vært, og hva en innskrenkende tolkning ville vært?

Svar:

Tvfl. § 7-14 sier at man ikke kan ta utlegg i eiendom debitor ikke eier. Uansett bevisreglene som står der, er det på det rene at når debitor A har solgt til S og salget er gjennomført, eier ikke A det lenger. Dette gjelder uansett om S har tinglyst eller ikke. Da kan As tvangskreditor B etter ordlyden i tvfl. § 7-14 ikke få utlegg i eiendommen, og da kan hen heller ikke tinglyse utlegget og ekstingvere S' rett. Etter ordlyden hindrer altså tvfl. § 7-14 kreditorekstinksjon i disse tilfellene.

Det kan være grunn til å tolke tvfl. § -14 innskrenkende, slik at B kan få utlegg for å kunne ekstingvere S' rett. Slik har den parallelle bestemmelsen i tvfl. § -13 første ledd blitt tolket, se f.eks. Rt. 1995 s. 1122 Bauer og Rt. 1997 s. 1698 Sparebanken NOR. Høyesterett gjorde imidlertid ikke dette i Rt. 1999 s. 247 Bygg og Trelast. Mange av oss mener imidlertid begrunnelsen der er gal, fordi den bygger på at kreditorene bare kan beslaglegge det debitor A er registrert som eier av, og ikke alt hen har reell eiendomsrett til (slik deknl. § 2-2 sier). Hvis begrunnelsen er gal, gjenstår imidlertid spørsmålet om lovteksten i tvfl. § -14 skal tas på ordet eller ikke. Mange vil nok mene at tvfl. § 7-14 bør tolkes innskrenkende i tråd med den innskrenkende tolking man har gjort av tvfl. § -13 første ledd. Rettskildemessig er det interessant om lovtekst og Høyesterett her settes til side på denne måten.

998

Spørsmål:

Jeg lurer på om du kort kan oppsummere det du sa med subjektiv og objektiv proforma vurdering i dag på morgenmøtet. Samt kort forklare når tingl. 27 kommer analogisk til anvendelse og ikke.

Svar:

1) En proforma avtale er en avtale som forstås som noe annet enn det avtaleteksten gir uttrykk for, f.eks. at salg av et «bibliotek» skal forstås som salg av en vinkjeller eller at et salg av en fast eiendom skal forstås slik at selgeren fortsatt skal være eier. Dersom det er partenes vilje at en avtale som forstås som noe annet enn det avtaleteksten gir uttrykk for, kaller vi det subjektiv proforma. Dersom det er andre grunner til dette, kaller vi det objektiv proforma.

I Deutsche Bank-saken var det ikke subjektiv proforma fordi partene ønsker å overdra aksjene og tok til og med konsekvensene av det. Men avtaleteksten ble likevel satt til side under henvisning til proforma, så da var dette objektiv proforma. Dommen er ikke veldig klar i å redegjøre for når en kan sette til side en avtale pga. objektiv proforma, men det ser ut som om det er i tilfeller der man savner en omstøtelsesregel.

2) Tingl. § 27 første ledd bærer en generell regel om at en godtroende erverver kan stole på det som står i grunnboken selv om det er feil. Dette har rettslig troverdighet og gir grunnlag for ekstinksjon i god tro. Dersom feilen er at noen har fått grunnbokshjemmel på grunn av et ugyldig dokument, kan regelen anvendes direkte. I alle andre tilfeller der man stoler på grunnboken anvender vi regelen analogisk, f.eks. ved husmorsameie (Rt-1991-352 Hopsdal). Grunnen til at man sier at man analogiserer er ikke at tilfellene nødvendigvis likner på ugyldig dokumenttilfellene, men at resultatet er det samme som i disse tilfellene.

Forskjellen på analogisk anvendelse av tingl. § 27 og ulovfestet ekstinksjon er at ved ulovfestet ekstinksjon ekstingverer man på annet grunnlag enn det som står i grunnboka, mens ved analogi fra tingl. § 27 bygger man på grunnboka.

Det er flere unntak fra regelen om at en godtroende erverver kan stole på det som står i grunnboken selv om det er feil. De viktigste er visse sterke ugyldighetsgrunner (tingl § 27 andre ledd), eierskap til hus på fremmed grunn (forarbeidene til tingl. § 15) og opplysninger som kommer fra kartmyndighetene/ matrikkelmyndighetene (Øyer statsallmenning). Jeg tror likevel det er et trygt utgangspunkt å si at en godtroende erverver kan stole på det som står i grunnboken selv om det er feil, også når denne regelen ikke følger av ordlyden i tingl. § 27.

999

Spørsmål:

Dekningsloven 2-2 gjelder beslag både for konkursbo og enkeltutlegg.

Utvidet beslagsrett får kreditor gjennom reglene om kreditorekstinksjon, både lovfestede som tinglysningsloven, men også ulovfestede som ikke realregistrert løsøre ref. "overlevert".

Når du gikk igjennom Fagutleie-dommen sådde du tvil om den utvidede beslagsretten til utleggstaker pga kravet om eierskap jf tvangsfullbyrdelsesloven §7-14 for selve utlegget.

Samtidig skrev du at den nok må tolkes innskrenkende som §7-13.

Trelastdommen uttaler:

Bevisreglene i § 7-13 og § 7-14 suppleres av de alminnelige rettsvernsregler for så vidt angår adgangen til å få utlegg i forhold til tredjeperson"

Den setningen referer da til §20 i tingll. i dette tilfellet.

Problemet slik jeg forstod det var at samme dom satte et krav om at 7-14 måtte forstås slik at A måtte ha hjemmelen for at reglene om kreditorekstinksjon skulle gjelde.

Men, det HR egentlig gjør i den vurderingen er ikke §7-14 i seg selv, men en vurdering av §20 da det er de alminnelige rettsvernsreglene?

I fagutleie dommen, refererer de til samme dom, og konkluderer, iaf mot §23, at grunnbokshjemmelen ikke er et krav.

De skriver også at samme må gjelde for "lignende rettsvernsregler"

Slår ikke det ihjel trelastdommens argument?

Hva skal vi bruke på eksamen?

Står trelastdommen seg?

Må vi ved tilfeller av enkeltkreditor som skal ha utlegg gå via 7-14 for å ta utlegg? For da kommer vi ikke utenom Trelastdommen vil jeg tro?

Eller kan vi bruke dekningsloven 2-2 alene, noe jeg vet noen kursledere har postulert?

Alternativt må vi bruke begge og si at rettstilstanden er usikker, men at 7-14 nok må tolkes innskrenkende tilsvarende §7-13 og da sammenfaller med dekningsloven 2-2 og deres felles forståelse av kreditorekstinksjon uavh om kreditor er konkursbo eller enkelt-kreditor?

Svar:

- 1) Jeg er enig i at Fagutleie setter til side utsagnet i Bygg og Trelast om at «Tinglysingsloven § 20 kan ikke forstås slik at kreditor har beslagsrett i en fast eiendom for krav mot tidligere eier som ikke har tinglyst sin atkomst, i et tilfelle hvor eiendommen er overdratt til og tatt i bruk av en annen».
- 2) Skal man kunne ekstingvere på grunnlag av tingl. § 20 i slike tilfeller, må en først kunne få utlegg som kan tinglyses. Det er først når utlegget tinglyses utleggstakeren ekstingverer. Ordlyden i tvfl. § 7-14 er tilsynelatende til hinder for dette, for kjøperen er blitt reell eier selv om hen ikke har tinglyst. Spørsmålet blir da om § 7-14 skal tolkes innskrenkende, slik at utleggstakeren kan få utlegg for å kunne ekstingvere. Dette spørsmålet ble ikke berørt i Fagutleie, som handler om konkurs, der det etter tingl. § 23 ikke er nødvendig å tinglyse konkursen for å kunne ekstingvere.

Tilleggsspørsmål:

Da forstår jeg ikke i hvilken lov en enkelt kreditor skal søke havn i om en ønsker å få dekning for sitt krav. Det fremstår jo da meningsløst å bruke dekningsloven når tvfl. regulerer det (potensielt) så restriktivt.

Er det slik at en ikke kan ta utlegg i det en ikke har beslaglagt?

Hvordan praktiseres dette i virkeligheten? Dette må da være en svært aktuell problemstilling?

Jeg vet mange kandidater er i tvil hvordan da skal behandle enkeltkreditor opp mot dekningsloven og tvangsfullbyrdelsesloven, så sikkert greit å nevne på et morgenmøte om du har tid:)

Svar:

Enkeltforfølgende kreditors dekning reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven. Jeg forstår deg slik at du ikke liker ordlyden i tvfl. § -14, og gjerne vil at jeg skal peke på en annen lov som gir det resultatet du ønsker. Men den beste løsningen jeg kan anbefale er å tolke § 7-14 innskrenkende, slik at den gir adgang til å ta utlegg for å kunne ekstingvere. Dette er det en del praksis på i den tilsvarende bestemmelsen i tvfl. § 7-13 første ledd, og mange har nok uten nærmere analyse tenkt at det samme gjelder for tvfl. § 7-14. De kan vi også gjøre – men med nærmere analyse.

Det er ingen som hevder at en bare kan ta utlegg i det som allerede har beslaglagt. Spørsmålet er om kreditor i strid med ordlyden i tvfl. § 7-14 kan ta utlegg i noe debitor ikke (lenger) eier for å kunne ekstingvere tredjepersons rett i det.

1000

Spørsmål 1

La oss si at H eier en bok. Han selger boken til S. A som har tilgang på boken understår (slik at vindikasjon ikke er aktuelt) boken før S får muligheten til å få den overlevert. Videre selger han boken til godtroende B som får boken overlevert til seg. S fremsetter så krav om at han er rette eier av boken. Hvordan skal man gå fram for å løse konflikten, er det tale om en HB- eller en SB-konflikt? Det har vel kanskje ikke så mye å si siden ekstl. § 1 får anvendelse på begge konflikttypene, men jeg lurer på hvordan en slik konflikt organiseres i skjemaet siden S ikke utleder sin rett fra A, men samtidig ikke er H.

Under forutsetning av at A hadde stjålet boken fra H, jf. ekstl. § 2 første ledd, men H forholder seg passiv siden han har mottatt vederlag fra S. Kan S påberope ekstl. § 2 første ledd overfor B og følgelig vinne rett til boken til tross for at han ikke har rettsvern?

Spørsmål 2

Det følger av pantel. § 3-14 at salgspantet skal «avtales» og at det ikke ensidig kan betinges pant fra selgerens side, men behøver hjemmel i avtale med kjøperen, jf. Ot.prp. nr. 39 s. 123. Jeg skjønner dermed ikke hvordan en eiendomsforbehold, jf. § 3-22 (som jo er ensidig) kan likestilles med salgspant, jf. første ledd. Innebærer ikke det en omgåelse av vilkåret om at salgspantet må ha hjemmel i avtale?

Svar:

Spørsmål 1

Jeg ville tegnet dette slik at S utleder sin rett fra rette eier A. Underslageren ville jeg ikke gitt noen bokstav eller kalt hen U. B utleder sin rett fra A via U. At U handler urettmessig, spiller ingen rolle.

Vi får spørsmålet om dette er en HB-konflikt eller en SB-konflikt på spissen om B er en tvangskreditor. Vi kan tenke oss at det er S som kjøper fra A via U. Da er nok dette en SB-konflikt (etter tankegangen ovenfor), og S' erverv vil ikke stå seg mot tvangskreditor B med mindre S har fått gjenstanden overlevert etter de ulovfestede reglene om overlevering som rettsvernakt ved kreditorbeslag av løsøre.

I det andre eksempelet ditt (der U er en tyv) bruker vi først ekstl. § 2 til å si at B ikke ekstingverer. Da får rette eier A tingen tilbake, og S kan gjøre retten sin etter salgsvtalen gjeldende mot A.

Spørsmål 2

Du har rett i at et ensidig eiendomsforbehold har ikke hjemmel i panteloven og er ugyldig etter pantel. § 1-2(2), jfr. Rt-1968-1188 Trestandard/ pakkседdel. Det § 3-22 referer til, er nok når avtalt salgspant kalles eiendomsforbehold, slik man pleide før.

1001

Spørsmål:

Hei, jeg har et spørsmål angående oppgaven i [prøveeksamen](#).

Kan man argumenterer for direkte anvendelse av tgl. § 27, fremfor å benytte unntaket i annet ledd som et supplement til § 20?

Slik jeg ser det passer ordlyden i § 27 på oppgavens tilfelle. Det eneste som gjør at det er tale om en dobbeltsuksesjon er at Lise selger det samme to ganger. Men den siste gangen er hun ikke rette eier, selv om hun har grunnbokshjemmelen. Ordlyden i § 27 virker derfor treffende.

Jeg føler det også er naturlig med en direkte anvendelse av § 27, siden tilfellene med grov ugyldighet sjeldent passer med dobbeltsuksesjonstilfellene (med mindre man oppstiller et tilfelle slik som oppgaven her gjør – men her mener jeg vi egentlig står overfor en hjemmelskonflikt når det kommer til den aktuelle båtfesteretten). Jeg ser ikke at grov ugyldighet egentlig har noen annen plass enn hvor innehaver av hjemmelen har hjemmelen på grunn av ugyldighet. Jeg tenker derfor at tgl. § 27 kan anvendes direkte, selv på dobbeltsuksesjonstilfeller hvor det er tale om en skjult hjemmelskonflikt.

Svar:

Ja, jeg er enig i dette. Men kan godt oppfatte tingl. § 27 som en generell regel om ugyldighet. Det er også mulig å se SB-konflikter som et spesialtilfelle av HB-konflikter, som du antyder når du poengterer at Lise ikke lenger er eier når tingen er solgt. Ordlyden i loven åpner for dette, kanskje vel så godt som den lesningen teorien legger til grunn, der § 20 regulerer SB-konflikter og § 27 HB-konflikter.

1002

Spørsmål:

Jeg har ett spørsmål til, angående tgl. § 18 i [prøveeksamen](#).

En ting er at vilkårene for retting er oppfylt ved grov ugyldighet (men også ved mild ugyldighet?), selv om Nils ekstingverer retten. Men hva skjer praktisk sett i grunnboken. Hvis Tone har krav på å få rettet grunnboken, selv om hun ikke vinner noen eiendomsrett av den grunn, vil jo hun være oppført som hjemmelshaver? Eller er det slik at også Nils' ekstinksjon også vil bli innført i grunnboken slik at han har hjemmelen. Ville jo være kjedelig om man ekstingverer, men ikke får grunnbokshjemmelen? Hvordan fungerer dette?

Svar:

Tone har i utgangspunktet krav på retting av grunnboken fordi det som står der er feil. Det er feil fordi det dokumentet som fjernet hennes rettighet er ugyldig. Det spiller ingen rolle om ugyldigheten er svak eller sterk.

Når slettingen av Tones rett er slettet, blir også Nils' hjemmel til båtretten en feil. Også den må slettes ved retting.

MEN: Om Nils har ekstingvert, er det for sent å rette. Selv om innføringen av Nils' rett skyldes en feil pga. ugyldighet, fører jo ekstinksjonen til at den da blir riktig. Da blir Nils stående som grunnbokshjemmelshaver til båtplassen.

Det kan være at feilen som skal rettes ikke er ugyldighet, men en feilføring på tinglysingen. Da gjelder tingl. § 25. Den bygger på forutsetningen om at rettingen i disse tilfellene har tilbakevirkende kraft, for det er bare i unntakstilfelle kan en som har stolt på feilinnføringen i grunnboken få den retten hen trodde hen fikk. I disse tilfellene er altså ikke ekstinksjon til hinder for retting.

Noen litt uklare kilder her er LB-2013-91963 og TGLA-1983-31.

1003

Spørsmål:

På gjennomgangen av [prøveeksamen](#) sa du at retting etter tingl. § 18 ikke kan ha tilbakevirkende kraft overfor en som allerede har ekstingvert retten.

I Rt. 2008 s. 287 henviste Høyesterett til Lagmannsretten tolkning av ordlyden i § 18 : «sannsynliggjorte tinglysningsfeil som i vår sak skal rettes uavhengig av om noen har ervervet rettigheter i eiendommen i tillit til at grunnboken var riktig ført.» - og sa seg enig i denne tolkningen.

Kan hende jeg misforstår litt her, men er denne tolkningen da rettet mot "innføring i grunnboken" og ikke "på annen måte" i § 18?

Svar:

Det følger forutsetningsvis av tingl. § 25 at rettingen har tilbakevirkende kraft når et dokument «er registrert endelig i grunnboken på uriktig måte eller ikke er registrert endelig to uker etter at det ble registrert i grunnboken», altså feil ved tinglysingen, slik som Rt. 2008 s. 287 og litteraturen bekrefter. Hadde det ikke være slik, ville det jo vært unødvendig å ha regelen i § 25 om at den som har stolt på den uriktige innføringen i grunnboken unntaksvis kan bygge på denne.

Det kan imidlertid kreves retting også for andre feil enn dem som tingl. § 25 omfatter, jfr. § 18 «at det på annen måte er gjort feil». Dette vil f.eks. være de tilfellene partenes avtale er ugyldig. I disse tilfellene er det nok best å ikke gi rettingen tilbakevirkende kraft, slik at rettingen ikke slår bena under en ekstinksjon som allerede har skjedd. Dette følger vel av lovens system, for hadde man kunnet gjøre om ekstinksjon som allerede hadde skjedd ved retting ville det ikke bli mye igjen av ekstinksjonsreglene. Det er jo når det er noe feil en godtroende erverver trenger å ekstingvere.

Opgaven til prøveeksamen gjelder et tilfelle som i forrige avsnitt.

1004

Spørsmål:

kan du forklare meg hvorfor tvisten i [prøveeksamen](#) er en S-B konflikt?

Det er vel ikke relevant at Lise/kjeltringen selger noe to ganger? Det er jo tydelig at Tone er rette hjemmelshaver er det ikke? endrer det faktum at Lise forfalsker hennes signatur dtte?

da Lise og Tone inngikk den avtalen, ble Tone rette hjemmelshaver for båtplassen slik jeg forstår. Eller må vi uansett hva anse Lise som rette hjemmelsmann fordi hun eier eiendommen heftelsen var tilknyttet?

Svar:

Jeg tenker meg ette som en SB-konflikt fordi Lise (A) selger først til Tone (S) og så til Nils (B). Men som jeg skriver i svar 1001, kan man godt tenkes å bruke tingl. § 27 direkte, men da helst som en alminnelig regel om ugyldighet.

Når du skriver at Tone er rette hjemmelshaver, tenker du kanskje på at Tone er rette eier. Det vil en S i en SB-konflikt typisk være etter først i tid, best i rett-regelen. Hvem som har og burde ha grunnbokshjemmelen, altså hvem som er registrert som eier, er irrelevant i sontringen mellom HB-og SB-konflikter. Husk at H betyr 'historisk rettighetshaver' og ikke grunnbokshjemmelshaver i HASB.

Når du trekker inn dette med forfalskning av signaturen, er det kanskje grunnbokshjemmelen mer enn konfliktypen du tenker på. Hvis Nils først har ekstingvert, kan vel ikke Tone få grunnbokshjemmelen tilbake ved retting, se om dette svar 1003.

1005

Spørsmål:

Vet du om det er mulig å ta håndpant i et verdipapir som er elektronisk signert?

Når dokumentet er elektronisk signert er det jo ikke bare ett originalt dokument, slik at både pantsetter og panthaver i mange tilfelle vil ha tilgang til dokumentet.

Mange dokumenter er jo mulig å signere elektronisk, så tenkte at dette er et ganske praktisk spørsmål, men har ikke funnet svaret på det...

Svar:

En elektronisk skylderklæring er ikke et verdiPAPIR og derfor ikke et DOKUMENT som kan håndpantsettes etter pantel. § 4-1(1) og (2). Grunnen til at man her ikke kan likestille elektroniske «dokumenter» med papirdokumenter er, som du sier, at det ikke er mulig å frata pantsetteren rådigheten ved å overlevere noe som tilsvare et originalt gjeldsbrev; det finnes ingen original. Pantsettelse må derfor skje etter reglene for enkle pengekrav, pantel. §§ 4-4 fg., ved notifikasjon av debitor cessus.

1006

Spørsmål:

Jeg synes det er vanskelig å akseptere at det er en suksesjonskonflikt på [prøveeksamen](#). Jeg vil argumentere for at Tone har oppnådd rettsvern mot senere godtroerververe og at tilbakeføringen av bruksretten til båtplassen til Lise (forfalsket eller ikke) er et nytt rettsverv slik at Tone er hjemmelsmann uansett.

Særlig dette med at Tone har registrert sin rett synes jeg medfører at det er urimelig dersom hun ikke er vernet mot senere godtroerverv. Lilleholt anvender denne betraktningmåten i sin fremstilling - at rettsvernsakt og sikringsakt er gjensidig utelukkende og at S oppnår rettsvern mot senere godtroerververe ved registrering. Når det skjer en ny registrering etter dette så utledes retten fra Tone og dermed må man løse konflikten etter § 27, mener jeg. Jeg tenker at dette følger direkte av ordlyden av § 20 som sier at yngre rettserverv går foran de eldre som "ikke er registrert samtidig eller tidligere." Når Tone har registrert tidligere så kommer derfor §§ 20 og 21 ikke til anvendelse. Jeg tenker også at det må være grunnlag for å sikre seg mot senere godtroerverve, og at et slikt tilfelle som dette vil uthule denne muligheten dersom Nils kan godtroerverve Tones egentlig registrerte rett.

Jeg ser frem til dine synspunkter på dette og lurer på hva som er avgjørende for at det tipper motsatt vei for deg.

Svar:

Jeg mener prinsipielt at en bør definere konfliktypen uten å trekke inn rettsverns- og sikringsakter. De brukes til å løse konfliktene, og blir først relevante når en har funnet frem til en regel som gjør dem relevante. Men det er godt mulig å bruke § 27 direkte her, se om dette svar 1004. Uansett er jeg enig i at falskunntaket i tingl. § 27 andre ledd må anvendes. Men man kan ikke definere konfliktypen med det for øye.

1007

Spørsmål:

Jeg har forstått det som at en forutsetning for tredjemannsvernsdrøftelser, er at det foreligger en rettighetskollisjon.

Er dette noe som kunne kommet på eksamen? i et slikt tilfelle, forventes det at vi kort avfeier tilfellene det ikke foreligger rettighetskollisjon, og går videre i oppgaven? Eventuelt at vi avfeier et slikt tilfelle, men likevel drøfter det subsidiært?

Svar:

Dette vil forhåpentligvis oppgavegiveren klargjøre. Man blir neppe spurt om å drøfte ugyldighet i detalj, men i et tilfelle som Rt-2000-1360 Lena maskin kan en mer inngående drøftelse av ikke-rettighetskollisjoner være på sin plass. Her viste det seg at to panteretter ikke var i motstrid.

1008

Spørsmål:

I tilknytning til [prøveeksamen](#) har jeg et par spm dersom du har anledning til å svare.

1) Om anvendelse av tgl. § 27

I motsetning til deg så landet jeg på at tgl. § 27 kommer til anvendelse.

Jeg er enig med deg i at det ikke er noe som direkte stenger for å anvende tgl. §§ 20 og 21 på konflikten (man kan jo se det slik at Tone etter slettelsen av båtplassretten har en utinglyst rett, isolert sett, og Nils en tinglyst rett). Jeg syns disse § 20 og 27-lovvalgsdiskusjonene er noe av det vanskeligste på studiet, og ønsker å forstå det enda bedre.

2) Om anvendelse av tgl. § 27 i lys av Øyer Statsallmenning

Noe jeg brukte ganske lang tid på innledningsvis ved vurderingen av om tgl. § 27 kom til anvendelse, var en refleksjon om tgl. § 27 kunne komme til anvendelse når H av båt plassbruksretten (Tone) ikke har legitimert A (Lise), og når Tone heller ikke var frivillig "part" av den forfalskede avtalen om opphør av båt plassbruksretten. Grunnen til at jeg brukte lang tid på dette var uttalelser i Øyer Statsallmenning som kanskje kunne tas til inntekt for det, jf. premiss 34 og 35 i dommen.

Jeg endte opp med å tolke "part" utvidende, slik at det omfattet å være part i en forfalsket avtale - men lurte på om dette engang er en problemstilling? Jeg ville nok i alle fall ikke drøftet den på eksamen, da det kan bli litt rotete.

3) Om anvendelse av tgl. § 20 og tgl. § 27 dersom en av de ikke kommer til anvendelse

Dersom en kommer til at tgl. § 27 ikke kommer til anvendelse, så blir det vel naturlig å anvende tgl. § 20 rett og slett fordi Tone da har en utinglyst rett (som riktig nok eventuelt kan rettes med eller uten tilbakevirkende kraft). Det jeg lurte på er om det er noe prinsipielt feil i å anvende bestemmelsen subsidiært dersom man egentlig mener det ikke er en dobbeltsuksjonskonflikt. Grunnen til at jeg spør er at det framstår for meg da at B i realiteten får 2 muligheter til å ekstingvere, og det er åpenbart gavnlige for B å få saken behandlet etter tgl. §§ 20 og 21. En slik situasjon kan vel ikke helt være det lovgiver har sett for seg?

4) Om retting med tilbakevirkende kraft

Du er skeptisk til at retting skal ha tilbakevirkende kraft. Det jeg lurte på var hvorfor du tenker det er bedre å beskytte godtroende avtaleerver som forutsetningsvis har ekstingvert, når ikke heller Tone hadde noen mulighet til å hindre at Lise forfalsket avtalen.

For øvrig: Finnes det noen rettspraksis om situasjonen der ekstinksjon allerede har skjedd? Så vidt jeg har skjønnet så har rettspraksisen om retting til fortrenghet for tredjeperson sin rett handlet om de tilfeller der det har skjedd overdragelse fra A til B, men ikke nødvendigvis ekstinksjon?

5) Om god tro

Var det så åpenbart at god tro ikke var aktuelt å drøfte her? Slik jeg leste oppgaven så var det momenter i faktum som kunne tale mot at Nils visste om Tone sin rett og ønsket å by mer for båt plassen (det kunne hvert fall tolkes slik), og at Tone ikke visste om at Nils muligens var klar over hennes rett.

Svar:

1. Jeg tror generelt det blir lagt for stor vekt på sondringen mellom HB- og SB-konflikter, for de reelle hensynene er ikke så forskjellige. Det er mange grensetilfeller, og det blir enklest om man ikke lar det ønskede resultatet prege klassifiseringen altfor mye. Da får en heller, som jeg (og dansk litteratur) anbefaler, bruke tgl. § 27 andre ledd på SB-konflikter også.

Man kan selvsagt si her at når Tone hadde tinglyst, begynner en ny analyse av konflikttypen. Men det er nok en ide man har fått for å kunne bruke § 27. Ser man på tilfeller der skillet mellom HB- og SB-konflikter er helt avgjørende etter gjeldende rett, nemlig ved kreditorrekstinksjon, faller det visst ingen inn å gjøre slike krumspring. Et eksempel er [eksamen 2017H](#) (spørsmålet om et pant som var slettet ved en feil sto seg i konkurs, som alle behandler som en SB-konflikt der kreditorrekstinksjon kan komme på tale).

2. De bemerkningene du nevner i Øyer statsallmenning er vel ikke et problem ved falsk. Mitt forslag på morgenmøtet (og ellers) er at en skal lese bl.a. bemerkningene i dommen slik at de er blitt noe for vide ved et uhell. Det HR mener, er nok at en ikke skal kunne ekstingvere på grunnlag av opplysninger fra matrikkelmyndigheter mv. selv om de er tinglyste.

3. En subsidiær drøftelse av tingl. § 27 ville være utmerket her, men etter mitt syn ikke nødvendig. Det samme gjelder en subsidiær drøftelse av tingl. § 20 om man begynner med § 27. Grunnen til at jeg mener disse subsidiære drøftelsene ikke er nødvendige, er at de bygger helt ut på de amme vurderingene: Kan man stole på grunnboka i dette tilfellet?

4. Nei, jeg kjenne rikke til rettspraksis på retting som annullerer ekstinksjon, og så vidt jeg skjønner, gjør de ikke det på tinglysingen heller. Lovgivers syn på avveiingen av Tones og Nils' interesser mener jeg fremgår av tingl. § 27 andre ledd, som jeg nok ville anvende uansett om man analyserer dette som en HB-konflikt eller en SB-konflikt.

5. Ja, man kunne lagt inn en godtrodrøftelse her, men jeg synes oppgaven ble stor nok og avgrenset mot dette i teksten.

Oppfølgingsspørsmål:

Hvordan ville du begrunnet å bruke falsk-unntaket i SB-konflikten? Tradisjonelt er jo tgl. §§ 20 og 21 begrunnet i først tinglyst, best i rett, og ikke i at en ikke kan overføre større rett enn man selv har som etter tgl. § 27. For meg savner jeg et rettslig grunnlag for å bruke 27(2) i dobbeltsuksjonskonfliktene, selv om det forsåvidt gir mening å utelukke at B vinner mot S når A har forfalsket. Det er altså ikke noe brannfakkelt for meg å anvende tgl. § 27 i denne saken, men de legislative hensynene for å anvende tgl. § 20 og 21 med tillegg av tgl. § 27 (2) framstår ikke selvfølgelig for meg

Hva gjelder eksamen 2017H så var det vel ikke noe ugyldig dokument der, og konkursboene anførte tgl. § 23?

Svar:

Det har vel formodningen mot seg at lovgiveren ikke tillater ekstinksjon ved falsk i HB-konflikter, men tillater det i SB-konflikter.

Jeg er enig i det du skriver om eksamen 2017H. Men det ble regnet som en dobbeltsuksjonskonflikt enda S hadde fått rettsvern og så ble rettsvernet slettet etterpå.

1009

Spørsmål:

1. Er tingl. §§ 20 og 27 gjensidig utelukkende (med unntak av § 27 annet ledd), slik at dersom man velger den ene trenger man ikke å drøfte den andre subsidiært?
2. Hva er et omsetningsgjeldsbrev og når brukes det? Jeg vet at det defineres i gbl. § 11, men jeg skjønner ikke helt hva som står der og hvilke tilfeller man velger å bruke et omsetningsgjeldsbrev fremfor et enkelt gjeldsbrev.
3. Ved bruk av omsetningsgjeldsbrev; er det alltid et krav om overlevering for å få rettsvern, jf. gbl. § 14?
4. Jeg løste eksamen h2017, og der var det et spørsmål om overdragelse av en panterett. Gitt at panteretten ikke er elektronisk og unntaket i tingl. § 22 derfor ikke kommer til anvendelse, er det slik at panteretten alltid er et enkelt gjeldsbrev og vil få rettsvern ved notifikasjon, jf. gbl. § 29? Eller kan det være tilfeller hvor panteretten er et omsetningsgjeldsbrev og dermed ikke får rettsvern før det er overlevert? Hvilke tilfeller vil eventuelt panteretten være et omsetningsgjeldsbrev fremfor et enkelt gjeldsbrev?

Svar:

1. Man drøfter § 20 subsidiært til § 27 etter vanlige regler, dvs. at man drøfter subsidiært når den første drøftelsen har en usikker konklusjon og den subsidiære drøftelsen vil ha en viss interesse. Ofte er nok ikke det siste tilfelle når det gjelder disse to bestemmelsene, se 1 ovenfor (pkt. 3 i svaret). Men det kan hende, f.eks. om man oppfatter gjeldende rett slik at reglen om at grunnboka ikke gir troverdighet for grenser bare gjelder § 27, og ikke § 20 og dette har betydning i saken.
2. Omsetningsgjeldsbrev brukes nesten ikke, og er visst tatt ut av pensum. Reglene i gjeldsbrevloven er imidlertid fremdeles praktiske for konnossementer (en slags sjøfraktbrev). Dokumenter som går under definisjonen i gjeldsbrevl. § 11 er gjeldsbrev der papiret representerer retten kreditor har mot debitor. Man må ha dokumentet i hende for å kunne gjøre kravet gjeldende. På den måten har pengekravet blitt gjort til en «ting». Man har dessuten en rekke regler som skal gjøre slike omsetningsgjeldsbrev lettere å selge (omsettes). Om de overleveres til en ny kreditor i god tro vil således ofte en del innsigelser debitor eller konkurrerende eiere av gjeldsbrevet har, ekstingveres.
3. Ja, med det unntaket at noen hevder at interesselæren for løsøre ved kreditorekstinksjon også kan anvendes på omsetningsgjeldsbrev.
4. Det er nok riktig at enkle pantebrev, som er det som nå brukes, følger rettsvernreglene for enkle pengekrav (notifikasjon av pantsetter) ved overdragelse. Dette er imidlertid nærmere diskutert i sensorveiledningen til oppgaven du nevner. Før årtusenskiftet ble det brukt pantobligasjoner (pantesikrede omsetningsgjeldsbrev, gjeldsbrevl. § 11 nr. 3) der en nå bruker enkle pantebrev. For å være en obligasjon/et gjeldsbrev må dokumentet inneholde en ubetinget skylderklæring, noe som dagens enkle pantebrev ikke gjør.

1010

Spørsmål:

Jeg lurer på om/hva som er forskjellen på rettsvernsakt og sikringsakt?

Svar:

Noen vil gjerne sondre mellom rettsvernakt og sikringsakt, men man klarer seg etter mitt syn lenge med begrepet rettsvernakt for begge deler. Falkanger & Falkanger bruker ikke begrepet sikringsakt.

Tenk deg at en løsøregegenstand blir solgt av A til S og deretter av A til B. Etter godtroloven blir resultatet ofte at den som har fått tingen overlevert først vinner rett. Overleveringen til S er en rettsvernakt, fordi den verner S' ervervede rett. Overleveringen til B er en sikringsakt, fordi den er et vilkår for at B skal ekstingvere. Overleveringen får altså forskjellig betegnelse avhengig av om den innebærer ekstinksjon eller ikke.

På tidspunktet for overleveringen vet man ofte ikke om det er en sikringsakt eller en rettsvernakt. Det samme gjelder andre "akter".

Lilleholt s. 388 skriver, i tråd med det som er sagt ovenfor:

«Rettsvernakt» bli i denne framstillinga nytta om ei handling eller eit tiltak som kan gje vern mot at retten må vike for seinare godtruerverv og kreditorbeslag (registrering, fråtaking av innehaving, notifikasjon). «Rettsvernakt» blir dermed noko anna enn «Sikringsakt», som er ei handling eller eit tiltak som er eit vilkår for godtruerverv eller kreditorekstinksjon (óg registrering, fråtaking eller notifikasjon, men ikkje alltid heilt samanfallande med rettsvernakt).

«Sikringsakt» blir i denne framstillinga nytta om ei handling eller eit tiltak som er eit vilkår for godtruerverv eller kreditorekstinksjon (registrering, fråtaking eller notifikasjon). «Sikringsakt» blir dermed noko anna enn «rettsvernakt», som er ei handling eller eit tiltak som kan gje vern mot at retten må vike for seinare godtruerverv eller kreditorbeslag

I deknl. § 5-10 er begrepet sikringsakt brukt annerledes enn i Lilleholts bok.

1011

Spørsmål:

Slik jeg har forstått det, så gjelder gjeldsbrevloven § 29 og panteloven § 4-5 for pantsettelse av enkle pengekrav. Ved slike tilfeller er det et krav om notifikasjon for å få rettsvern.

Ved pant i et samlet pengekrav, gjelder et krav om tinglysning for å få rettsvern. Dette fremgår av panteloven § 3-6 og § 3-12. Ved driftstilbehørspant og varelagerpant gjelder tinglysningen den samlede massen av pengekrav, slik den "til enhver tid er", jf. § 3-4 og 3-11. Dette medfører jo at man ikke kan beskytte seg mot eventuelle godtroerververe av enkeltgjenstander i driftstillbehørspantet og varelagerpantet. Hva skjer om pantsetter selger flere av enkeltgjenstandene som befinner seg i disse lagrene, slik at massen av pengekrav reduseres betraktelig? Det virker veldig urimelig at en "slem pantsetter" kan selge disse enkeltgjenstandene (så fremt kjøper er i god tro) og la dette gå på bekostning av panthaver, uten å få noe konsekvenser for det? Er det noe jeg har misforstått? Hva slags hensyn begrunner dette?

Jeg lurer også på om det samme gjelder ved utleggspant.

Videre, har jeg lest HR-2020-837-A og forstått det sik at tinglysning av factoringpant etter pantl. § 4-10 vil gi rettsvern mot godtroerverv av rett til tingsinnbegrepet etter tingl. § 34, jf. tingl. § 20. Men er det samme regel her som for driftstilbehør og varelager, at man ikke er beskyttet for godtroerverv av enkle pengefordringer ved factoringpant?

Svar:

Ved driftstilbehørspant og varelagerpant gjelder tinglysningen den samlede massen av det relevante driftsløsøret. Men rettsvernet som oppnås ved denne tinglysningen beskytter ikke mot ekstinksjon etter godtroloven, pantel. § 1-2(4). Legg merke til at panthaver heller ikke har noen sikkerhet for at pantegjenstandene tilhører pantsetteren (Løsøreregisteret sier ikke noe om hvem som eier det pantsatte og panthaveren kan ikke påberope seg godtroloven ved underpant) eller at de øvrige vilkårene for gyldig pantsettelse er til stede. Det pantsetteren får sikkerhet for, er at hen får en særrett i pantsetterens konkursbo det som faktisk er pantsetterens driftsløsøre. Man sier gjerne at panteretten er et sikkerhet mot pantsetterens pengeproblemer, men ikke mot hens uærlighet og gale opplysninger.

Noe tilsvarende gjelder også ved utleggspant i tingsinnbegrep (pantel. § 1-2(4) og dekl. § 2-2), factoringpant (pantel. § 4-10(2)) og etter pantel. § 5-7(6).

Dette oppleves visst som en akseptabel risiko for panthaverne. I enkelte tilfeller er de imidlertid beskyttet mot ekstinksjon (pantel. §§ 3-8, 3-17 og 5-5). Heller ikke i disse tilfellene er panthaveren beskyttet mot innsigelsen om at pantsetteren ikke eier løsøret, etc.)

I tillegg til dette må panthaveren finne seg i vanlig salg fra varelageret og vanlig utskifting av driftsløsøret, jfr. pantel §§ 3-7 og 3-13. Dette skal ikke forringe panthaverens sikkerhetsrett og er uproblematisk i denne sammenhengen.

1012

Spørsmål:

Kan interesselæren brukes som unntak fra overleveringskravet i ekstl. 1? Om ikke, hvorfor?

Svar:

Nei, interesselæren er bare et unntak fra det ulovfestede overleveringskravet ved kreditorekstinksjon. At læren ikke kan supplere ekstinksjonsloven følger vel allerede av at den ikke er nevnt der. Men siden det er viktig at selgeren blir fratatt legitimasjonen ved godtroerverv, passer læren uansett dårlig inn i den sammenhengen.

1013

Spørsmål:

Jeg får ikke helt fatt på hva factoring og factoringpant er, kunne du forklart hva det er?

Svar:

Dette må forklares i to trinn.

For det første må man ha klart for seg at fordringer kan pantsettes på liknende måte som løsøre. Om jeg eier en gullbarre eller et pengekrav på deg, er det en verdi for meg. Den kan jeg gi noen en særrett til dekning i (jfr. pantel. | 1-1) som sikkerhet f.eks. for et lån, altså et pant. For pengekrav (men ikke for andre krav) er det hjemmel for slik pantsettelse i pantel. § 4-4 fg.

For det andre kan man kombinere slike pant i en gruppe. Dette kjenner vi godt fra løsøre, der en f.eks. kan kombinere pantsettelsen av flere løsøregjenstander i et varelagerpant eller håndpant ("alle

tingene i garasjen min"). På samme måte kan en kombinere pant i flere fordringer i en gruppe. Det er dette som kalles faktoringpant. Hjemmelen for dette er panteloven § 4-10.

Fordelen med å samle flere pant i en gruppe er rent praktisk - man lager en avtale for mange pyntegjenstander/fordringer. Dessuten kan det ha den fordelen at man kan fjerne enkelte av pantegjenstandene /fordringene og legge til nye ved behov, f.eks. når varer selges og produseres eller kundefordringer oppstår eller betales. Ved løsøre sier vi at det dreier seg om et tingsinnbegreps pant. Ved factoring snakker vi gjerne om pant i en kontantstrøm.

Varelagerpant får rettsvern i pantsetterens konkurs og mot utlegg mot hen ved tinglysning i Løsøreregisteret, uten at pantegjenstandene spesifiseres. På liknende måte får også faktoringpant rettsvern i pantsetters konkurs og mot utlegg mot hen ved tinglysning i Løsøreregisteret (pantel § 4-10(2)). Skal pantehaveren i tillegg ha rettsvern for faktoringpantet mot konkurrerende erververe i god tro av pant eller eiendomsrett i fordringen, må melding gis til de som er debitor cessus (pantel § 4-10(2)). Dette er i prinsippet det samme som følger av pantel. § 1-2(4) for løsørepant som er tinglyst i Løsøreregisteret.

I en mye diskutert dom HR-2020-837-A Bergen Bunkers avgjorde HR at man ikke kunne få rettsvern for en factoringavtale ut over grensene i pantel. § 4-4(1) uten tinglysning.

Jeg kunne kanskje også nevne at dekl. § 5-5 siste ledd dreier seg om faktoringpant. Den sier at omstøtelse av faktoringpant skal vurderes etter dekl. § 5-5 og ikke etter den strengere regelen i § 5-7.

1014

Spørsmål:

1 Spørsmålet knytter seg til tingl. § 20 tredje ledd. Etter tredje ledd må et rettserverv være registrert senest dagen før utlegget for at det skal ha rettsvern. Er det her snakk om dagen før utlegget er tatt, jf. tvangsl. § 7-18 første ledd, eller dagen før utlegget blir tinglyst?

2 Jeg løser eksamen v2019 nå. I sensorveiledningen har de uten videre lagt til grunn at utlegget ble tatt den dagen det ble tinglyst. Jeg vet ikke om jeg har misforstått noe, men jeg trodde det var dagen utlegget blir ført inn i namsboken som skulle legges til grunn?

Svar:

1 Det er snakk om dagen før utlegget ble tinglyst. Dette er altså den samme regelen som i tingl. § 23. Jeg mener det følger av ordlyden, og iallfall av begrunnelsen for regelen: Før man innførte klokkeslettsprioritet i tinglysingen var dette den eneste måten man kunne vite om det konkurrerende ervervet virkelig var registrert før utlegget.

2 Du har rett i at utlegg blir tatt når det blir innført i namsboken og ført tinglyst senere. Jeg har ikke gått inn i sammenhengen her, men datoen utlegget ble tatt kan være relevant f.eks. når det gjelder utlegg som sperre for videre opplåning av en foranstående heftelse.

1015

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål om panterett jeg håper du kan svare på! Spørsmålet gjelder det å gi pantesikkerhet i et formuesgode for eldre gjeld.

På kurs gikk vi gjennom oppgave 18. Seilforeningen Båtliv, der vi diskuterte salgspant. Vi så på ordlyden i pantel. § 3-14: om at i forbindelse med salg av løsøre kan det avtales panterett i det solgte. Ordlyden tilsier at pantavtalen må være inngått samtidig som salget. Dette fremkommer også av Rt-2000-1360 Lena Maskin: Det stilles her krav om at det må foreligge en avtale om salgspant i hvert enkelt tilfelle. Salgspantavtalen må være inngått «i forbindelse med» salget». Avtalen om salgspant må følgelig være inngått senest samtidig med at gjenstanden blir overgitt til kjøperen og før selgerens hevnings- og stansningsrett opphører

Som begrunnelse for dette “samtidighetsvilkåret” ble det sagt i kurs at “pantet rekker ikke lenger enn den kreditt som tilføres debtors formuesmasse”.

Det jeg lurer på, er hvorfor denne begrunnelsen ikke også gjør seg gjeldene ved stiftelse av pant for eldre gjeld.

Hvis man ser på ordlyden i for eksempel pantel. § 2-1 om pantsetting av fast eiendom, fremkommer det ikke noen krav om at pantet stiftes samtidig med kravet/levering av motytelse.

Med mindre jeg har misforstått noe da, vil dette i praksis kunne bli slik:

- En skyldner eier et hus verdt 100 000 kr og en hest verdt 20 000 kr.
- Skyldner har tatt et usikret lån på 100 000 kr hos kreditor A.
- En måned senere får han et usikret lån på 100 000 kr hos kreditor B.

En måned senere gir skyldner kreditor A sikkerhetsstillelse i huset for kravet, jf. Pantel. § 2-1. Han kan eventuelt gi sikkerhetsstillelse i hesten, men bare som håndpant, fordi det ikke faller inn under reglene om salgspant, varelager eller driftstilbehør (forutsatt at skyldner ikke er næringsdrivende).

I dette tilfellet der skynder gir kreditor A en sikkerhetsstillelse etter at kreditor B har gitt usikret kreditt, har det ikke blitt tilført mer verdier inn i skyldners formuessfære. Kreditor B har dermed fått svært begrenset dekningsmulighet sammenliknet med hva han kunne forvente ved inngåelsen av sin låneavtale med skyldner.

Dersom tidspunktet for når salgspant må stiftes er begrunnet i at “pantet rekker ikke lenger enn den kreditt som tilføres debtors formuesmasse”, ser jeg ikke helt hvorfor dette ikke gjør seg gjeldene utenfor tilfellene om salgspant, slik som jeg har forsøkt å illustrere i eksemplet over.

Svar:

Her er du virkelig på sporet!

En avtale om pant er en avtale panthaver og pantsetter gjør til skade for tredjepersoner. De skadelidende er pantsetterens kreditorer bortsett fra panthaveren, fordi de ikke får være med å del verdien av pantet f.eks. i pantsetterens konkurs. Derfor må panteretten begrunnes.

Panteretten begrunnes gjerne med at den kanalisere billige lån til dem som kan stille pant. Dette kan være riktig eller galt, men krever iallfall at en panterett resulterer i et lån. Fullt så strenge er man imidlertid ikke. Men om det er avtalt et pant like før konkursen som ikke resulterer i et nytt lån, men som sikrer gammel gjeld, kan panteretten omstøtes etter dekn. § 5-7 (ikke pensum).

Det samme gjelder for salgspant. Her tenker en seg at når kjøperen ikke betaler kjøpesummen med en gang, har liksom selgeren gitt hen et lån og fortjener å få (salgs)pant i salgsgjenstanden.

For salgspant trengs det imidlertid også å begrunnes at man akkurat i disse tilfellene skal kunne ha underpant i løsøre, i strid med utgangspunktet i håndpantregelen (pantel. § 3-2). For å begrunne dette sier en gjerne at salgspantgestanden er et nytt formuesgode som har kommet inn i pantsetterens formuessfære. (Dette kalles «versio in rem»-argumentet på fint, etter en romerrettslig actio som er nokså irrelevant.) Men dette er ikke helt sant, for hadde ikke selgeren fått salgspant, ville verdien av salgsgjenstanden vært delt mellom alle kreditorene til kjøperen/pantsetteren eller kjøpet med tilhørende gjeld ville ikke blitt noe av. Likevel forherliges argumentet f.eks. i Rt-2000-1360 Lena maskin s. 1364.

For andre unntak fra håndpantregelen søker en gjerne andre begrunnelser.

1016

Spørsmål:

1. Bank Norwegian var en utleggstaker som prøvde å ta utlegg i eiendommen som ble solgt til bonden for minst 20 år siden. Hva hvis Bank Norwegian heller hadde vært et konkursbo, kan selvstendig rettsvernshevd gjelde overfor et konkursbo? Eller hadde ting. § 23 avskjært fra selvstendig rettsvernshevd, da det er krav om tinglysing for rettsvern overfor boet? Eller blir det da en vurdering av «tilhører» i dekl. § 2-2, og evt. reell eier, jf. rettspraksis?
2. Er uttalelsen fra Høyesterett om «reell eier» kun mulig å bruke i proforma-tilfeller? Eller er den mulig å bruke i vurderinger av «tilhører» i dekl. § 2-2 ved fast eiendom, når det egentlig henvises til å supplere med tinglysningslovens bestemmelser?
3. Er det riktig å tenke at selvstendig rettsvernshevd kun gjelder i suksesjonskonflikten overfor kreditorekstinksjon (siden det er uklart at det gjelder for omsetningserververe), og at ulovfestet ekstinksjon kun gjelder i hjemmelsmannskonflikten?

Svar:

1 Tingl. § 21 andre ledd bestemmer at tinglysing ikke har betydning for vanlig hevd (eiendomsserverv med aksessorisk rettsvernhevd), mao. at hevd har rettsvern uten tinglysing. Dette er et unntak både fra tingl. §§ 20, 23 og 27. Selvstendig rettsvernhevd bygger på at den som allerede eier en eiendom (men ikke har tinglyst ervervet) ikke skal stilles dårligere enn en vanlig hevder, slik at også hens arver står seg etter at hevdstid er gått. Jeg synes det er naturlig å la dette resonnementet få det samme virkeområde som §§ 21 andre ledd, slik at rettsvernhevd (i allfall) vil stå seg både mot utlegg og konkurs.

Å bruke dekl. § 2-2 her fører neppe frem. Kan man først ekstingvere, fraviker man dekl. § 2-2, b\ noe som også er forutsatt i teksten til denne bestemmelsen. Rekkevidden av § 2-2 avgjøres da av rekkevidden av ekstinksjonsbestemmelsene (forrige avsnitt).

2 Jeg forstår ikke helt dette spørsmålet, men tror jeg har svart på det i forrige avsnitt. Spør igjen om det trengs.

3 Selvstendig rettsvernhevd etter Bank Norwegian-dommen gjelder bare suksesjonskonflikter, siden den gjelder kreditorekstinksjon og vi ikke har regler om kreditorekstinksjon i HB-konflikter. Bli prinsippet bekreftet å gjeld også ved godtroerverv, vil det være naturlig at det gjelder i begge

konflikttyper. Det ville være rart om et erverv sto seg mot godtroende erververe i den ene konflikttypen, men ikke den andre.

Ulovfestet (godtro)ekstinksjon er en helt annen problemstilling. Her bygger legitimasjonen ikke på grunnboken, men på et eller annet annet, og resonnementet om rettsvernhevd ovenfor i punkt 1 blir irrelevant. Jeg kan ikke se at hytteeiernes stilling i f.eks. Sigdal burde blitt annerledes om området en gang hadde tilhørt selgeren av hyttetomtene. Konflikttypen berører ikke noen av resonnementene i dommen.

1017

Spørsmål:

Jeg har spørsmål vedr. forholdet mellom opplåning og gjenopplåning. Slik jeg har forstått det siktes gjenopplåning som regel til de situasjoner der det er tale om sikring av et nytt engasjement, mens med opplåning siktes til den opprinnelige utbetaling av en pantesikret fordring. Dersom ettersående panthaver er kreditor vil det ikke ha rettslig betydning å sondre mellom begrepene, da rettsreglene er like. Jeg lurer imidlertid på hvordan det står seg ved første gangs opplåning når etterstående panthavere er frivillige erverv.

I falkganger står det følgende:

Tinglysingen av pantedokumentet (med S som fordringshaver) må i alminnelighet oppfattes som et prioritetsforbehold, som må respekteres av B som senere inngår avtale med eiendommens eier (A). Hvorvidt den tinglyste panterett var effektiv eller først ble det etter tinglysingen av Bs rettigheter, spiller i denne relasjon ingen rolle for Bs prioritetsstilling.

B kan tenkes å sette som vilkår for sitt lånetilsagn at nåtidig eller fremtidig «ledighet» under S' pantedokument ikke skal utnyttes fra eierens side. Er dette vilkår akseptert av eieren, vil en senere oppfylling av S-pantet være et kontraktsbrudd overfor B; om bruddet også får konsekvenser for Bs prioritet, se nedenfor ad Rt. 1994 s. 775 (Yousuf)

1. Innebærer det at hovedregelen ved førstegangs opplåning (dersom ettersående panthaver er et frivillig erverv) er at etterstående ikke kan få fordel av den plass som ikke reelt sett er utnyttet. Med andre ord at panteretten har prioritet fra tinglysningen tiltros for at utbetaling skjer senere enn tinglysningstidpunktet?

2. Når Falkganger viser til unntak der B eventuelt har avtalt et lånevilkår som innebærer et brudd med oppfylling av S-pantet - og i den forbindelse viser til Yousuf-dommen: Hvordan foretas en slik drøftelse? Illojalitetsbetrakningen som ble klarlagt i avgjørelsen knytter seg til gjenopplåningsadgangen?

3. Endelig håper jeg på å få en rask avklaring. Når det er snakk om ettersående utlegstagere eller konkursbo - er det bare om pant som kommer annenstående? Eller vil reglene som knytter seg til utlegg også komme til anvendelse dersom utleggstaker er panthaver nr 4. eksempel: A er hovedpant. B er avtalepant. C er avtalepant. D er utlegg. Vil reglene som knytter seg til etterstående kreditorer komme til anvendelse her?

Svar:

1 Etter Yousuf er det nok en lojalitetsstandard som gjelder: Foranstående panthaver kan bare utnytte ledig prioritet om det er lojalt overfor etterstående. Har pantsetteren (eieren av eiendommen) og andreprioriteten avtalt at det ikke skal lånes opp på første prioritet, er det illojalt å låne opp (Yousuf). Det illojale består da i at foranstående panthaver medvirker til at pantsetteren bryter kontrakten med andreprioriteten. Er det ikke illojalt mot etterstående panthavere pga slike avtaler eller av ande grunner, kan imidlertid foranstående panthaver låne opp. Jeg synes derfor at du er litt streng i punkt 1.

Det spiller nok liten rolle for lojalitetsstandarder om opplåningen skjer kort eller lang tid etter tinglysingen av den foranstående prioriteten.

2 Jeg tror jeg har svart på dette under 1 ovenfor.

3 I ditt punkt 3 er jeg ikke sikker på hva «annenstående» og «hovedpant» betyr. Avklar det gjerne for meg om nødvendig. I eksempelet ditt vil utleggstaker D psperre for opplåning av både panterett A, B og C.

1018

Spørsmål:

1. Hva er skjæringstidspunktet for «overgitt» ved stansingsretten når formuesgodet er fast eiendom? Her vil man jo kunne se hen til dekl. § 7-2 jf. avhl. § 6-1. I lovkommentaren til avhl. står det at selger vil kunne holde tilbake skjøte eller unnlate å overlate bruken av eiendommen til kjøperen. Sande sier (selv om han påpeker at han er noe usikker) at stansingsretten ikke lenger er i behold dersom to kumulative vilkår er oppfylt, 1) skjøte er overgitt, og 2) hjemmel er overført (ervert er tinglyst). Hva er riktig å gjøre her? Hevingsretten i avhl. § 5-3 (4) har ganske klare retningslinjer for når hevingsretten er i behold – og siden vi snakker om at stansing- og hevingsrett generelt i praksis vil ha samme konsekvens – kan man bruke avhl. § 5-3 (4) også ved stansingsrett?

2. Definisjonen av omsetningsgjeldsbrev, gbl. § 11 – hva skiller et omsetningsgjeldsbrev og et enkelt pengekrav? Lurer også særlig på gbl. § 11 nr. 3 hvor jeg ikke forstår ordlyden – kan et omsetningsgjeldsbrev være pant i fast eiendom, skip eller i luftfartøy?

3. Er lov om hendelege eignedomshøve pensum? Hvis ja, hvilke paragrafer må vi kjenne til, og i hvilke situasjoner blir loven aktuell?

4. I hvilke konflikttypene får ekstl. § 2 (1) og (2) anvendelse på? Vi har lært at godtroloven ikke skiller mellom konflikttypene. Imidlertid mener jeg at hvert fall ekstl. § 2 (1) ikke vil passe særlig godt inn i en dobbeltsuksessjon, og lovdata skriver tilsvarende at bestemmelsen ikke får anvendelse ved dobbeltsuksessjon. Videre lurer jeg derfor på om ekstl. § 2 (2) også har noen slik begrensning – la oss for eksempel si at en museumsdirektør eller liknende selger en museumsgjenstand først til S og deretter til B – kan ekstl. § 2 (2) da påberopes slik at B ikke kan ekstingvere? Hvem vinner rett da? S?

5. Jeg sliter litt med å forstå hvordan en avtalepanthaver ekstingverer. Si for eksempel at A selger en bok til en omsetningsserverver (S). S har ikke overtatt tingen. Deretter pantsetter A hele varelageret til fordel for B (forutsatt at boken er en del av varelageret). Når pantet skal realiseres, er boka fortsatt hos A. Spørsmålet er om B kan ta beslag i boken? Og hva er i så fall hjemmelen i disse situasjonene?

6. Hvilke rettigheter i formuesgoder kan ekstingveres på ulovfestet grunnlag? Er det noe annet enn fast eiendom, løsøre og (muligens) omsetningsgjeldsbrev?

7. Grensen mellom rettslig- og faktiske forhold. Er spørsmålet om en rettighet er en bruksrett eller full eiendomsrett et faktisk forhold, som grunnboken ikke gir troverdighet om? Du mener vel at Øyer Statsallmenning sier det. Hvis ja, hvordan gir det da mening at man etter tingl. § 12 kan tinglyse en bruksrett?

8. Kolliderende rettigheter når rettigheten er en veirett/bruksrett eller liknende. Det er jo ikke alltid gitt at dersom A først selger en veirett til deler av eiendommen til S, og deretter selger en tilsvarende veirett til B – at det er kolliderende rettigheter? De begge kan bruke veien uten at det skjer en rettighetskollisjon. Hvordan drøfter man hvorvidt to rettigheter kolliderer? På Røsæg sin [prøveeksamen](#) så var det snakk om en båtplassrett – og selv om det var nokså åpenbart der at rettighetene kolliderte fordi det kun var en båtplass – så er det etter min mening et spørsmål som i noen grad kan problematiseres.

Svar:

1 Ja, avhendingsl. § 5-3(4) presiserer «overgitt» når det gjelder fast eiendom. Når eiendommen er «overgitt» har selgerens stansings- og hevingsrett gått tapt og eiendomsretten har slik sett gått over på kjøperen.

Men: Selv om stansingsretten har gått tapt for eiendommen ved at bruken er tatt over, kan skjøttet holdes tilbake (avhendingsl. § 5-5). Dette gjør at selgeren kan skaffe seg rettsvern for f.eks. en hevingsrett eller pant for restkjøpesummen også etter at eiendommen er «overgitt», se tingl. § 21 tredje ledd. Selgeren kan imidlertid bare holde skjøttet tilbake for det som er avtalt (se ordlyden i § 5-5). Ensidige forbehold holder nok ikke.

2 Et enkelt pengekrav kan være helt uformalisert. Men et omsetningsgjeldsbrev må være en ubetinget skylderkjøring (GJELDSbrev) på papir (gjeldsBREV). Dessuten må et slikt gjeldsbrev tilfredsstillende et av alternativene i gbl. 11, f.eks. ved at det står «omsetningsgjeldsbrev» på det.

Et gjeldsbrev etter gbl. § 11 nr. 3 er et gjeldsbrev der det avtales at gjelden er sikret ved pant i en bestemt eiendom. Dette kalles ofte en pantobligasjon. (Obligasjon og gjeldsbrev er det samme.) Før årtusenskiftet ble pant i fast eiendom gjerne tinglyst ved at et slikt gjeldsbrev ble registrert på den pantsatte eiendommen. Etter årtusenskiftet brukes enkle pantebrev i stedet. De er ikke gjeldsbrev (de sier ikke noe om gjelden pantet skal sikre) og da slett ikke pantobligasjoner.

3 Nei, denne loven er rike pensum.

4 Du trenger ikke å bestemme konflikttypen for å kunne anvende ekstl. § 2 fordi teksten ikke spør etter det. Men det er riktig at det er vanskelig å finne et eksempel der § 2 nr. 1 (tyveriunntaket) vil komme til anvendelse i et dobbeltsuksjonstilfelle; det måtte være som selgeren stjeler tingen tilbake fra en kjøper. Det er helt typisk at man lager flere unntak fra ekstingsjonsreglene i HB-konflikter enn i SB-konflikter, kanskje fordi man gjerne vil beskytte den historiske eieren H. I tinglysingsloven har vi slike inntak i tingl. § 27 andre ledd.

Noe tilsvarende gjelder for § 2 nr. 2 (museumsunntaket). Poenget er at museet (stort sett) vinner enten det er H eller S. H eksempelet ditt kan verken S eller B ekstingvere museet Hs rett. Og har et museum S kjøpt en ting fra A og A selger tingen også til B kan B i prinsippet ikke ekstingvere om vilkårene i bestemmelsen er oppfylt. Det skal godt gjøres. En kan tenke seg at museumsvakt A selger en museumsgjenstand til museet der han jobber, overleverer den og å selger og overleverer den til B. Da kan B ikke ekstingvere, og en behøver ikke anstrenge seg med å gjøre museet til en H for å komme til det resultatet.

5 En varelagerpanthaver B får ikke tingen overlevert, og ekstingverer allerede av sen grunn ikke S' rett til boken. Men dette følger allerede av pantel. § 3-4(3), jfr. 3-11(5). Om varelageret var håndpantsett til B, ville imidlertid B ekstingvert (ekstl. § 1 nr 1 siste punktum).

6 Vi har vel bare ett eksempel på ulovfestet fra HR (Sigdal-dommen), og det var fra før EMK P 1-1 (et menneskerettslige eiendomsvernet) ble gjort til en del av norsk internrett. Dette er derfor helt uavklart. Siden EMK krever en rimelig klar rettsregel for å frata noen eiendomsretten eller tilsvarende rettigheter, tror jeg ikke slik ulovfestet ekstinksjon du nevner kan komme på tale.

7 Jeg er enig i at det som sies i Øyer ikke gir mening. Rettigheters art og utstrekning er den del av definisjonen av rettigheter, og ikke faktiske forhold. En annen sak er at opplysninger fra kart- og matrikkelmyndighetene ikke kan danne grunnlag for ekstinksjon selv om de er tinglyst. Det var nok det som var avgjørende i dommen.

Tingl. § 12 tror jeg ikke gir mye veiledning her. En kan jo tenke seg at en kan tinglyse en bruksrett uten at det gir rettsvern for den s art og utstrekning.

8 Jeg er enig i at en ikke trenger å la en rett ekstingvere en annen om de ikke kolliderer. Det kan, som du sier, dreie seg om to veiretter, en veirett og en brønnrett eller to panteretter. Dersom det ikke skjer ekstinksjon, blir rettene stående med forskjellig prioritet. Se nærmere <https://rosaeg.no/uio/disposisjoner/tredjemannsvern/virkning.doc>.

På prøveeksamen var det meningen å gjøre det klart at det var motstrid mellom rettighetene til Tone og Nils.

1019

Spørsmål:

Løser utsatt eksamen v22. Er det virkelig slik at det ikke er avklart hva som ligger i «registrert» i tingl. § 20? Sensorveiledning viser til § 7 i samme lov som opererer med midlertidig og endelig registrering, men at det ikke gir noe klart svar. Videre vises det til § 25 etc, forarbeider og hensyn.

Spørsmålet mitt, såfremt dette er riktig, hvorfor dette ikke er avklart?

Svar:

Hva som ligger i registrert i tingl § 20 er avklart (foreløpig registrering er nok), men ikke hva som menes med «tinglysing» i pantel. § 3-17(3). Ved en rask lesing av sensorveiledningen synes jeg den ser grei ut.

Problemet har nok oppstått fordi man ikke hadde god nok oversikt da loven ble til. Det brukes liten energi på å registrere og rette slike uklarheter i etterkant. Det skal vi være glade for, for det gir oss en mulighet til å trene opp våre egne analytiske evner.

1020

Spørsmål:

Ulovfestet ekstinksjon

Utgangspunkt, de alminnelige ekstinksjonsvilkårene må være oppfylt. Det er ikke avklart om det må foretas noen sikringsakt. Må god tro og legitimasjon vilkårene være oppfylt, for deretter

vurdere hensynet til rette eier opp mot erverver på bakgrunn av momentene. Altså interesseavveiningen?

Eller er tidshorisonten for når god tro må være til stede utvidet (med tanke på det uklare vilkåret sikringsakt), slik at momentene i interesseavveiningen er av betydning for aktsom god tro vurderingen?

Altså: må de alminnelige vilkårene først være oppfylt; for så å vurdere om det foreligger sterke grunner som tilsier ekstinksjon?

Eller,

Er hele vurderingen en samlet vurdering hvor det er tilstrekkelig at erverver kommer i aktsom god tro på et senere tidspunkt på bakgrunn av lang tid, passivitet osv.?

Svar:

Man kan godt rydde unna de få holdepunktene en har i gjeldende rett før en tar interesseavveiningen, men en kan også integrere drøftelsene.

Et problem med ulovfestet ekstinksjon (legitimasjonserverv) er at det er helt uklart når doktrinen skal brukes. Vi har bare ett eksempel der Høyesterett har brukt den (Rt-1992-352 Sigdal), og selv om et og annet poeng har blitt berørt i andre saker, er det meste uklart. Enda mer uklart ble det etter HR-2022-1119-A Trollvassbu, der Høyesterett understreket grunneierens sterke stilling i norsk rett og ga naboloven § 11 generell anvendelse. Det praktiske tilfellet av ulovfestet legitimasjonserverv – der det bygges på fremmed grunn – vil da måtte løses i grunneierens favør, og ulovfestet legitimasjonserverv vil det da ikke være plass til.

Dette gjør det selvsagt vanskelig å si noe om norsk rett. Men den uklare rettstilstanden vil også være et problem i forhold til EMK P 1-1. Eiendomsrett kan ikke settes til side med mindre dette har støtte i en forholdsvis klar rettsregel. Allerede av denne grunnen vil det være vanskelig å gjenta Sigdal-dommen i dag, side EMK nå gjelder som en del av norsk rett.

Vi kan likevel se hvor langt vi kommer i norsk tingsrett:

Ved ekstinksjon etter tinglysningsloven er at legitimasjonen grunnboka, mens den ved ulovfestede legitimasjonserverv er noe annet. I Sigdal var legitimasjonsgrunnlaget at selgeren hadde sagt at han eide eiendommen. Godtrovurderingen preges av dette. Mens temaet for den gode tro ved ekstinksjon etter tinglysningsloven er om det eksisterer eldre, konkurrerende rettsstiftelser, er temaet ved ulovfestet ekstinksjon om man hadde grunn til å tro at man hadde eller fikk en rett.

Hvis en som påberoper seg ulovfestet legitimasjonserverv ikke har forsøkt å tinglyse, vil hen trolig allerede av den grunn stille svakt. I Sigdal var tinglysingen irrelevant – den var på gal eiendom. Noe prejudikat for at tinglysing er nødvendig er vel derfor dommen ikke. Har man tinglyst, trenger man oftest ikke å påberope seg ulovfestet legitimasjonserverv.

Bl.a. i Rt-2009-203 Øyer statsallmenning sa Høyesterett at det var et vilkår for ulovfestet legitimasjonserverv at erververen hadde investert i tillit til sin rettsposisjon.

Det er nok lettere å påberope seg ulovfestet legitimasjonserverv når det har gått litt tid enn straks etter ervervet. Men utenkelig er et umiddelbart legitimasjonserverv ikke.

Stort mer har en ikke å holde seg til. Det sentrale er da interesseavveiningen. Det kreves sterke grunner.

1021

Spørsmål:

S har en avtale om å kjøpe en bil fra A som A eier. Formuerettslig er den forpliktende, men ingen penger er overført, ei heller bilen.

A inngår en annen avtale med B datert etter S sin avtale.

I dette tilfellet, blir dette sett på som om B må respektere S sin rett, og altså være i god tro samt gjennomføre sikringsakten for å ek스팅vere, eller vil kjøpet til B være som et hvilket som helst annet kjøp.

Mao, holder en kontraktsrettslig forpliktende avtale for å hevde at en er først i tid, eller må penger være overført?

Svar:

Betaling er ikke nødvendig for at eiendomsretten skal gå over. Tror ikke et slikt synspunkt ville hatt støtte i rettskilder.

1022

Spørsmål:

I utsatt eksamen 2022V fremgår det ikke hverken når avtalen mellom Kirkerud og Holm ble til, eller når utlegget ble tatt. Jeg mener det er et poeng da først i tid, best i rett gjelder ervervet i første omgang. Om avtalen mellom Holm og Kirkerud er først, betyr jo det at hun ikke trenger å ek스팅vere, men bare få rettsvern. Det blir altså likegyldig hvorvidt hun får melding om journalføringen, da hun ikke trenger å være i god tro. Hun vet selvfølgelig ikke om hun er først-poenget er at det er et viktig poeng mener jeg:) sensorveiledningen ser ut til at dette ikke er et aktuelt tema, men at hun må ek스팅vere.

Svar:

Det står vel at utlegget var først: «Dogger Bank hadde rett før hun [Kari] kjøpte den [bilen] tatt utlegg ...». Om Kari hadde vært først i tid og hadde fått bilen overlevert før det var tatt utlegg hadde hun hatt rettsvern mot utlegget. Da måtte vel utlegget oppheves, dekl. § 2-2.

Tinglysingen ville ikke spilt noen rolle.

1023

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål knyttet til eksamen 2014V. I oppgaven tvistes det om hvorvidt Trangvik Turn har et vindikasjonskrav etter godtroervervloven § 3 nr. 1.

Jeg leser en mønsterbesvarelse, hvor det står at "vindikasjonskravet ikke er betinget av at eier betaler noe til den som med urette sitter med tingen, jf. motsetningsvis § 3 nr. 2".

Jeg forstår ikke denne setningen helt. I godtroervervloven står det jo at dersom godtroende mottaker må levere tingen tilbake, har mottakeren krav på å få dekket sine utgifter til erverv og utbedringer av

tingen. Gir ikke bestemmelsen da uttrykk for full erstatning til den godtroende mottaker av tingen?
Hvem betaler for erstatningen?

Svar:

Jeg vet ikke hvilken mønsterbesvarelse du viser til, men ekstl. § 3 nr. 2 kan jeg si noe om. Her er det et vilkår for dekning av ervervsutgifter at «eieren kan lastes for at den er kommet på avvege». Jeg kan ikke se hvordan Trangvik Turn kan lastes i dette tilfellet. § 3 gjelder for øvrig bare når unntakene i § 2 kan gjøres gjeldende, og det er vel ikke aktuelt her.

1024

Spørsmål:

Hei jeg har et spørsmål til tgl. § 27 tredje ledd, og tilfeller der den tidligere erververen har lyst til å "tiltre" avtalen til tross for at den er ugyldig. Har vedkommende denne muligheten dersom avtalen er ugyldig på grunn av en sterk ugyldighetsgrunn (eks avtl. § 28)?. Eller gjelder dette bare for svake ugyldighetsgrunner?

Jeg leste i forarbeidene til avtaleloven at svake ugyldighetsgrunner normalt må gjøres gjeldende av parten, men ved absolutte ugyldighetsgrunner vil avtalen uten videre være ugyldig (nullitet), da det vil stride i mot "lov eller ærbarhet at gjøre erklæringen gjældende", jf. Ot.prp.nr.63 (1917) s. 66.

Dersom jeg har forstått forarbeidene riktig, innebærer det at dokumentet uten videre er ugyldig? Eller kan vedkommende holde fast ved avtalen slik at "retten regnes som tinglyst samtidig med at ugyldigheten har falt bort"?

PS! ett spm til. Tgl. § 27 tredjeledd kommer også til anvendelse på ugyldighet når konflikten reguleres av § 20, jf. § 21?

Svar:

Ja, tiltredelse («ratihabisjon») kan skje ved alle viljesmangler, også grov tvang. Etter avtalel. § 28 andre ledd kan tiltredelse av en avtale som er kommet i stand ved grov tvang til og med tiltres ved passivitet. Bestemmelsen om lov og ærbarhet i NL 5-1-2 er vel ikke til hinder for det (og det påstår vel heller ikke forarbeidene). I andre tilfeller vil ofte den samme ugyldighetsgrunnen ramme tiltredelsen som den opprinnelige avtalen.

Det er alminnelig enighet om at tingl § 27 tredje ledd gjelder både i HB- og SB-konflikter. Det ville være rart om man skulle anse et dokument tinglyst i den ene konflikttypen, men ikke den andre. Grunnen til at dette er blitt slik, er at tingl. § 27 nok ble skrevet som en alminnelig regel om ugyldighet (ved alle konfliktyper). Det er først senere at man markedsførte første og andre ledd som en generell regel for HB-konflikter.

1025

Spørsmål:

Kan du forklare hvorfor det er slik at et konkursbo kan gjøre ugyldighetsinnsigelser gjeldende overfor S, mens utleggstaker ikke sikkert kan gjøre det? Har lest begrunnelsen til Andenæs, og

han skriver at det handler om at skyldner fremdeles har rådighet over midlene i forholdet til utleggstaker, men ikke i forholdet til konkursboet. Forstår ikke hva som menes med dette.

Svar:

Både utlegg og konkurs innebærer beslag i debtors eiendeler. Ved utlegg gjelder beslaget spesifisere formuesgjenstander. Ved konkurs beslaglegges i utgangspunktet alle debtors formuesgjenstander. Men konkurs innebærer noe mer. Konkursboet overtar i utgangspunktet råderetten over boet, konkurssl. § 100 første ledd. Dette er en myndighet som går videre enn beslag i formuesgoder. Det er denne myndigheten boet bruker når den skal avgjøre om ugyldighet skal gjøres gjeldende. Utleggstaker har ikke tilsvarende myndighet.

1026

Spørsmål:

Spørsmålet omhandler betydningen av registrering i Løsøreregisteret i forhold til godtroervert.

Jeg løser en oppgave om pant i driftstilbehør. Det får rettsvern ved registrering i Løsøreregisteret, jf. pantel. § 3-6. Det har likevel ikke rettsvern overfor godtroervert, jf. pantel. § 1-2 (4). Når man skal vurdere om en ervert har vært i god tro, jf. ekstl. § 1, hva har det å si at pantet er registrert i Løsøreregisteret? Jeg vet blant annet at ervert forutsettes kjent med det som står i grunnboken. Forutsettes en ervert å være kjent med det som står i Løsøreregisteret? Slik jeg har forstått det, forutsettes ervert ikke å være kjent med det som står i Løsøreregisteret. Er det da slik at erverten uansett er i god tro, så lenge erverten ikke positivt har kjennskap til det som står i Løsøreregisteret (hvis man ser bort fra andre opplysninger som kan ha ført til ond tro)? Kan man i så fall i noen tilfeller oppstille en "undersøkelsesplikt"?

Svar:

Det er antakelig ingen undersøkelsesplikt i Løsøreregisteret (og da neppe heller alltid i grunnboka), se Rt-1992-492 Lafopa. Man kan altså være i god tro selv om man ikke har undersøkt der. Når folk flest likevel undersøker i Løsøreregisteret ved kjøp av bruktbil, har det sammenheng med at ikke en gang god tro alltid beskytter en ved kjøp av motorvogn (pantel. §§ 3-8(2), 317(3) og 5-5).

1027

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål til. Dette gjelder den nye dommen, HR-2022-1119-A Trollvassbu. Jeg skjønner ikke helt betydningen av dommen i forhold til "hus på fremmed grunn" problematikken vi står overfor i JUS3213. HR konkluderer jo med at gl. § 11 får analogisk anvendelse på hus på fremmed grunn der hele huset står på den fremmede grunnen. Hva er forholdet mellom ulovfestet ekstinksjon og gl. § 11? Når vi vurderer om noen har ekstingvert et hus på fremmed grunn i medhold av reglene om ulovfestet ekstinksjon slik vi har lært dette semesteret, skal vi da trekke inn gl. § 11 i denne vurderingen og hvordan mener HR evt at man skal gjøre det?

Svar:

I JUS3213 er det særlig to problemstillinger om hus på fremmed grunn vi ser på. Den ene er spørsmålet om man kan ekstingvere eiendomsretten til hus på fremmed grunn når man kjøper

hele eiendommen med hus fra eieren av den fremmede grunnen og tinglyser. Det kan man etter forarbeidene til tinglysingslov. § 15 ikke, selv om ordlyden i bestemmelsen klart nok tyder på det motsatte. Den andre problemstillingen om hus å fremmed grunn er om den som har bygd på fremmed grunn kan ekstingvere grunnen på ulovfestet grunnlag, som i Rt-1992-352 Sigdal. Det er den problemstillingen du er opptatt av her.

Etter grannel. § 11 skal resultatet når hus er bygd på fremmed grunn *ikke* bli at huseieren ekstingverer, grunnen, men at grunneierens rett består. Huseieren beholder imidlertid retten til huset og kan ha det stående, eventuelt mot et vederlag. Dersom huset brenner eller av andre grunner ikke er der lenger, har ikke huseieren en gang rett til å gjenoppbygge det. Grunneierens rett er etter denne bestemmelsen sterk, tvert imot det som gjaldt ved ulovfestet ekstinksjon i Sigdal-saken.

Grannel. § 11 gjelder imidlertid bare hus som står delvis inne på fremmed grunn, altså typiske naboforhold der den ene naboen bygger hus litt inne på den andre naboens tomt. I HR-2022-1119-A Trollvassbu sa imidlertid HR at denne bestemmelsen skal gjelde generelt. Da vil den også gjelde i tilfeller som i Sigdal-dommen, der hyttene sto helt på fremmed grunn. Det ville da også være rart om grunneierens situasjon skulle avhenge om en snipp av husene det var snakk om sto på hans egen grunn. Det ville vært helt irrelevant.

Poenget ble ikke anført i Sigdal-dommen eller noen av de andre sakene om ulovfestet legitimasjonsserverv («ulovfestet ekstinksjon»). Spørsmålet er likefult avgjort med HRs dom nå.

Det kan tenkes saker om ulovfestet ekstinksjonsserverv som ikke gjelder hus på fremmed grunn. Men siden slik ekstinksjon forutsetter at den som vil ekstingvere har investert i tillit til den retten hen tror hen har (Rt-2009-203 Øyer), er nok hus på fremmed grunn den mest praktiske situasjonen. I slike situasjoner vil HR-2022-1119-A Trollvassbu hindre at Sigdal-dommens resultat gjentas.

Jeg minner eller som at kriteriene for ulovfestet legitimasjonsserverv er så ubestemte at de er problematiske i forhold til EMK P 1-1, og at Sigdal-dommen også av denne grunnen trolig ikke kan gjentas.

Tilleggsspørsmål:

Spørsmål til den første problemstillingen om hus på fremmed grunn når man kjøper hele eiendommen: Som du sier er dette regulert i forarbeidene til tingl. § 15 - hvor det uttrykkelig står at man ikke ekstingverer. Betyr det at det ikke er adgang til å vurdere problemstillingen i medhold av ulovfestet ekstinksjon? Altså etter at man har vist til forarbeidene til tingl. § 15? (Hvis man ser bort i fra forholdet til EMK P-1-1)

Spørsmål til den andre problemstillingen om hus på fremmed grunn når man har bygd på den fremmede grunnen: Ville du gått direkte til HR-2022-1119-A og så videre til grannel. § 11? Altså da uten å vise til reglene om «ulovfestet ekstinksjon» og at det må foreligge «sterke grunner» osv. som bl.a. er oppstilt i Rt-1986-1210 Norske Fjellhus osv.?

Svar:

Det er sikker rett at selv om man ikke turte å gi hjemmel for ekstinksjon av hus på fremmed grunn i tinglysingsloven, var det ikke meningen å utelukke muligheten. Her bruker man den vanlige analysen for ulovfestede legitimasjonsserverv (ulovfestet ekstinksjon). Forarbeidene gir et så klart varsel om denne muligheten at P 1-1 er et noe mindre problem her enn ellers. Så svaret er ja – vurder ulovfestet legitimasjonsserverv etter du har vist til forarbeidene til § 15.

Jeg tror den beste måten å vise at du behersker den andre problemstillingen med hus på fremmed grunn på, er å gå gjennom det du kan av rettspraksis og bruke HR-2022-1119-A og så videre til grannel. § 11 først i den sluttelige interesseavveilingen. Mitt poeng er at det er vanskelig å la grunneieren sitte igjen med svarteper all den tid HR og lovgiveren har prioritert grunneierens interesser.

1028

Spørsmål:

Kan du forklare hvilken betydning kjl. § 63 har? Det virker som at dekningsloven 7-1 viser til kjøpsloven, mens kjl. viser til deknl. Når skal man bruke hvilken lag?

Svar:

Kjøpsl. §§ 61 fg (og avhendingslova §§ 6-1 fg) dreier seg om når en selger etter kontraktsretten kan stanse sin ytelse, altså om når stansing er mislighold. Kjl. § 54(4) (og avhendingsl. § 5-3(4)) dreier seg om hvilken effekt stansingen – rettmessig eller urettmessig – har på eiendomsrettens overgang. Lykkes det selgeren å stanse, vil eiendomsretten som regel ikke gå over, og kjøperens bo kan ikke beslaglegge salgsgjenstanden. Lykkes selgeren ikke i å stanse, går eiendomsretten over på kjøperen, og boet kan beslaglegge gjenstanden etter deknl. § 2-2. Dette får bl.a. de virkningene at selgeren ikke kan heve (deknl. § 7-7 andre ledd) og at selgeren ikke lenger kan få rettsvern for salgspant (pantel. § 3-17(1)).

Kjl. § 54(4) (og avhendingsl. § 5-3(4)) er regler som presiserer når eiendomsretten går tapt, og er slike regler deknl. § 7-1 viser til. Deknl. § 7-2 viser at det alltid er rettmessig å stanse når mottakeren er insolvent, samtidig som den presiserer at skjæringspunktet for eiendomsrettens overgang er når tungen overgis om ikke annet er presisert f.eks. i avhendingsl. § 5-3(4).

Når en salgsgjenstand sendes med skip eiet av en uavhengig reder vil kjøpsrettslig levering (eiendomsrettens overgang i kjøpsretten) skje i lastehavn (kjøpsl. § 7(2)) mens eiendomsrettens overgang i insolvensretten først skjer i lossehavn (deknl. § 7-2).

Kjl. § 63 og avhendingsl. § 6-3 er bare hjelpsomme henvisningsbestemmelser.

1029

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål knyttet til gjenopplåning. Jeg har forstått det slik at utgangspunktet er først i tid best i rett, men at rettsvernsreglene modifierer dette utgangspunktet. Jeg har også forstått det slik at det avgjørende ikke nødvendigvis er hvorvidt panteretten har fått rettsvern, fordi pantsetter uansett kan ha materiell kompetanse til å råde over den ledige prioriteten.

Jeg forstår imidlertid ikke helt hvordan pantsetter kan ha materiell kompetanse til å råde over den ledige prioriteten, når rettsvernsreglene får den virkning at pantsetter fratras legitimasjonen til å råde over ledig prioritet? Er det slik at den materielle kompetansen kan fremgå av ordlyden i panteavtalen, forutsatt at det er et realregistrerbart løseøre (der spesialitetskravet gjelder)?

Svar:

Spørsmålet om (gjen)opplåning oppstår når det aktuelle pantelånet er lavere enn det tinglyste maksimum etter pantel. § 1-4, slik at det oppstår en ledig prioritet. Er pantelånet på 60 og maksimum på 100, er spørsmålet om etterstående panthavere kan motsette seg at pantelånet økes til 90 eller 100. Skjer det ikke (gjen)opplåning, får etterstående panthaver dekning av den ledige prioriteten etter reglene om opptrinnsrett.

I din terminologi vil den foranstående panthaver være legitimert som panthaver for et pantelån opp til det tinglyste maksimum, i eksempelet 100. Dette er det den foranstående panthaver har rettsvern for. Rettsvernet kan imidlertid ikke gjøres gjeldende for mer enn det aktuelle (materielle) pantekravet; i vårt eksempel 60 før evt. opplåning. Men økes kravet, er det rettsvern for det etter den opprinnelige tinglysingen.

Jeg er altså ikke enig i det du sier at rettsvernsreglene får den virkning at pantsetter fratras legitimasjonen til å råde over ledig prioritet. Det kan derimot være andre grunner til at foranstående panthaver mister den retten, f.eks. at opplåning etter de konkrete omstendighetene vil være illojalt overfor etterstående panthaver, slik som i Yousuf-dommen (Rt-1994-775).

1030

Spørsmål:

A sliter med økonomien og er i ferd med å gå konkurs. For å holde boet unna et verdifullt bilde gir han dette til sin bror S. Noe tid senere går A konkurs, og det er ikke tvil om at det er tale om en gave, jf. deknsl. § 5-2 som kan omstøtes etter annet ledd. I mellomtiden, før A sitt bo rekker å gjøre noe, har imidlertid en av B sine kreditorer tatt utlegg i bildet, jf. tvfbl. § 7-1. Hvem er det som vinner rett til bildet i dette tilfellet, vil utlegget avskjære boet sitt omstøtelseskrav?

Svar:

Hadde (også) S vært konkurs, hadde omstøtelseskravet til As konkursbo B hatt separatistrett i S' konkurs, sies det i litteraturen. Tanken er vel at tvangskreditorene til S ikke skal kunne beslaglegge mer enn det S (rettmessig) eier (dekningsl. § 2-2), og det S har ervervet ved en omstøtelig (gave)disposisjon er ikke rettmessig hans. Kreditorerne til S skal ikke profitere på S' kreditorsvik i forhold til As bo.

Et tilsvarende resonnement må vel gjelde overfor S' utleggstaker. Men legg merke til at utleggstakeren (i motsetning til konkursboet) kan lide et disposisjonstap. Hadde hen fått utlegg i en annen gjenstand hos S, ville hen hatt sikkerhet, men nå taper hen altså sikkerheten.

1031

Spørsmål:

Jeg har akkurat jobbet meg gjennom [prøveeksamen](#) i dynamisk formuerett, og forsto oppgaven annerledes enn disposisjonsforslaget (jeg har riktignok ikke sett forelesningene med løsningen ennå). Jeg ser i forslaget til disposisjon at dette er snakk om en suksesjonskonflikt. Jeg forsto det som en hjemmelskonflikt, ettersom Tone hadde sikret seg rettsvern for den tidsbegrensede bruksretten til brygga ved å tinglyse retten og sikre seg grunnbokshjemmel. Jeg må innrømme at jeg klassifiserte det som en hjemmelskonflikt fordi det ville gjøre det lettere å gå direkte til § 27 annet ledd for å løse tvisten. Men jeg tenker likevel intuitivt at det er snakk om en hjemmelskonflikt, selv om Lise foretok et dobbeltsalg, ettersom hun utledet sin rett til å selge

den videre ved å forfalske Tones underskrift og på den måten sikre seg hjemmelen til bryggas bruksrett.

Likevel lurer jeg på om det finnes noe rettspraksis eller lignende (utover teorien) som tilsier at man kan tolke tgl. § 27 annet ledds ugyldighetsgrunner inn i § 20. Finnes det noe sted det kan hjemles utover i ordlyd og hensyn?

Svar:

Å bruke § 27 på SB-konflikter passer veldig bra med *ordlyden* i bestemmelsen. Det er ingenting i den som avgrenser den til HB-konflikter. Men det viktigste er nok teorien og reelle hensyn. Det er ingen grunn til at regelen for falsk skal være annerledes i SB-konflikter enn i HB-konflikter. Noen dommer kjenner jeg ikke til, men å bygge på lovens ordlyd er heller ikke så verst.

Hvis man først tolker inn i § 27 at den bare gjelder for HB-konflikter, er det ikke vanskelig å deretter konstruere en hvilken som helst SB-konflikt som en HB-konflikt. SB-konflikter er jo et spesialtilfelle av HB-konflikter, der en kaller rette eier H for S. Men jeg synes det er litt tungvint å ta denne omveien.

1032

Spørsmål:

Tema: Sameie, ektefeller, men hjemmel hos part 1, og ekstinksjon av den del som ikke har hjemmel.

Dette er mer eller mindre avskrift fra forelesning:

- Ene halvdel er mannen H og A. andre delen er Kona H historisk eier, og mannen A (fått grunnbokshjemmel pga passivitet fra kona).
- Hva med B som kjøper av A?
- B vil ekstingvere H
- Hopsdal Rt-1995-352 bruker 27 analogisk for å ekstingvere den som ikke har hjemmel.
- Gangenes RT-1996-918 brukes også §27 analogisk for ekstinksjon(i lagmannsretten), mens ankepart prøver §27 2. ledd, §21 2. ledd både i form av rettsvernshevd og lovbestemt som innsigelser i HR.

Det vi ikke skjønner er hvorfor Boligflipp- som var eksamen i våres og vår fakultetsoppgave bruker 20/21 som ekstinksjon i samme type sak når Hopsdal og Gangenes begge bruker 27.

Sensorveiledningen skriver:

Om husmoren har rettsvern overfor erververe i aktsom god tro, uten tinglysning ble diskutert i Rt. 1996 side 918. I denne saken hadde ektemannen pantsatt parets felles bolig. Mannen hadde grunnbokshjemmelen alene, men ektefellen hadde vunnet eiendomsrett til 50% av eiendommen gjennom såkalt husmorsameie. Spørsmålet var om panthaver måtte respektere husmorens eiendomsrett til boligen, når retten ikke var tinglyst.

Høyesterett slo fast at tinglysningsloven § 27 ikke kunne komme analogisk til anvendelse. Det avgjørende for Høyesterett ble etter dette om vilkåret om aktsom god tro i tinglysningsloven §§ 20.

Slik jeg leser Gangenes hadde lagmannsretten lagt til grunn ekstinktivt erverv etter analogisk bruk av §27.

Ankemptpart prøvde seg deretter på en rekke anførsler som nevnt.

Men, jeg ser dog ikke at HR slår fast at §27 ikke kan brukes slik sensorveiledningen sier, bare at §27. annet ledd som innsigelse ikke kan brukes. Det er jo en stor forskjell.

Er det slik at sameie saker som dette kan løses med både §21 og §27?

Det er jo lett å argumentere for at dette er en HB-konflikt som fremstår fra ordlyden i forelesning, men samtidig kan en jo argumentere for at den som ikke har hjemmel har ervervet sin halve eiendomsrett, og derfor blir en S, som igjen medfører at §20§21 anvendes.?

Svar:

Ved «husmorsameie»/erervvsfellesskap kan man tenke seg at partnerne kjøper en eiendom sammen, men at bare part A får grunnbokshjemmel. Da vil konflikten mellom den andre parten og As suksessorer være en HB-konflikt. En kan også tenke seg at den andre parten opparbeider seg eiendomsrett etter hvert ved arbeid i hjemmet mv. Da vil konflikten mellom den andre parten og As suksessorer i utgangspunktet være en SB-konflikt. Men en kan også tenke seg at den andre partens erverv i det siste tilfellet gis en slags tilbakevirkende kraft, slik at også dette blir en HB-konflikt (LB-2011-177497 Statoil).

I Hopsdal og Gangenes er HR ikke opptatt av om det dreier seg om HB-konflikter eller SB-konflikter. Hopsdal dreide seg om tingl. § 27 var riktig anvendt (gitt at den skulle anvendes) og i Gangenes var det prosedert på § 20 og da antakelig forutsatt at det dreide seg om en SB-konflikt. Henvisningen til tingl. § 27 andre ledd gjelder om man kan analogisere fra de sterke ugyldighetsgrunnene der, gitt at man kunne bruke bestemmelsen også i SB-konflikter, slik det var foreslått i litteraturen.

Det kan være at heller ikke vi bør være så opptatt av om det dreier seg om det på den enes siden dreier seg om HB-konflikter og § 27 eller på den andre siden SB-konflikter og § 20. Min anbefaling er uansett å bruke tingl § 21 andre ledd om lovbestemte rettigheter, jfr. ekteskapsl. § 31 tredje ledd.

Tilleggsspørsmål:

Spm, ift ekteskapsloven §31 tredje ledd: Jeg forstår deg slik at dette ER nå et lovbestemt unntak, og at tinglysning fra B derfor ikke vil ekstingvere. Dog, er det ingen dommer på dette, og det må sees på som et stort skår i grunnbokens troverdighet?

Svar:

Ja, men det kan vel være verd det? Det mest problematiske er opparbeidede rettigheter fra ekteskap som har opphørt for lenge siden. Ved en aktuell felles bolig får en jo et slags varsel.

I HR-2022-1119-a legger Høyesterett til grunn at man kan ekstingvere retten til hus på fremmed grunn gjennom en analogisk tolkning av naboloven § 11 første ledd annet punktum. I avsnitt 50 sier HR følgende: "Analogisk anvendelse av naboloven § 11 første ledd andre punktum er derfor etter min mening bare aktuelt dersom tiltakshavers interesser klart overstiger ulempene for grunneieren. I tillegg må de vilkårene som bestemmelsen selv inneholder, være oppfylt".

Kan dette ses på som en slags lovfesting av den ulovfestede retten til ekstinksjon av fast eiendom? Hvorfor har de for eksempel ikke brukt samme hjemmel i Sigdal eller Norske fjellhus? Er det fordi de sistnevnte dommene inneholdt overdragelse til en erverver i god tro? Hvis man på eksamen står overfor et tilfelle der ikke tinglysningsloven kan anvendes, bør man da gå til naboloven § 11 med henvisning til HR-2022-1119-a fremfor ulovfestet ekstinksjon, ettersom det er den nyeste dommen?

Svar:

Nei. Løsningen etter § 11 er stikk motsatt av ulovfestet ekstinksjon: Grunneieren beholder grunnen, og huseieren får i beste fall bare en midlertidig rett til å ha huset stående. Hvis det for eksempel brenner ned, får hen iallfall ikke rett til å bygge det opp igjen.

Bestemmelsen i nabol. § 11 første ledd andre punktum lyder: «I tilfelle då dette kom til å valda så store utlegg eller tap elles at det klårt stod i mishøve til gagnet, og det ikkje er noko nemnande å leggja eigaren av byggverket til last, kan det gjerast unnatak frå rettingssskyldnaden mot at grannen får vederlag som ikkje må setjast mindre enn skaden eller ulempa.» Helle rike her er det noe som smaker av ekstinksjon av grunnen til fordel for huseieren.

Nabol. § 11 (og da vel også anvendelsen av den utenfor naboforhold) gjelder også når husbyggeren er i god tro.

På eksamen anbefaler jeg å drøfte dommene om ulovfestet ekstinksjon og trekke inn denne dommen i interesseavveiningen.

1034

Spørsmål:

Er et norsk varelagerpant geografisk begrenset?

Dersom et selskap f.eks har en butikk i Sverige, vil dette varelageret også falle innunder varelagerpantet dersom man ikke har begrenset pantet kun til den norske delen av virksomheten? Eller vil et varelager som er pantsatt kun gjelde for det som befinner seg i Norge?

Svar:

Lovvalget vedrørende panteretter er som regel lex rei sitae, altså retten der tingen befinner seg. Varelager i Sverige må derfor i utgangspunktet pantsettes etter svensk rett.

1035

Spørsmål:

Dette sitatet er hentet fra en forelesning på kurs:

Kunne Pablo ha tinglyst retten til å ha hytte stående?

Nei. Avtale om å ha hytte stående på annen manns grunn er en festeavtale.

Før ny festegrund kan etableres må det gjennomføres en oppmåling og en ny matrikkelenhet må etableres.

Men Lilleholt skriver på s. 223 at huseierens rett til å ha huset stående er en bruksrett, som jo kan registreres, og der bruksretten ikke er registrert kan retten måtte vike for en erverver i god tro etter tgl. § 20.

Dette synes jeg virker mer fornuftig, for uttalelsen på kurs lagt til grunn tilsier at den som eier hus på fremmed grunn ikke kan verne seg mot ekstinksjon, noe som synes merkelig. Jeg må ta forbehold siden jeg ikke var på kurset, så det kan hende jeg misforstår. Jeg synes den hus på fremmed grunn problematikken generelt er vanskelig. Kunne du oppklart hva som er riktig, og hvordan det er mulig at etterfølgende erverver kan ekstingvere retten til å ha huset stående samtidig som retten til selve huset forblir hos tidligere erverver. Rent konseptuelt gir ikke det mening i mitt hodet.

Svar:

En festerett er også en bruksrett.

Retten til å ha huset stående i forholdet mellom opprinnelig grunneier og huseier forutsetter ikke at bruksretten kan tinglyses uten ytterligere foranstaltninger, bare at avtalen er gyldig. Det er den:

- Skriftlighetskravet i tomtefestel. § 2 er ikke et gyldighetsvilkår, se § 2 andre ledd.
- Etter matrikell. § 6 er det krav om oppmåling av ny festegrund, og oppmåling er et vilkår for tinglysing etter tingl. § 12 a. Men heller ikke her er det tale om et gyldighetsvilkår. Tinglysingsforskr. § 15 gjør ingen endring i dette.

Det er evt. denne retten som ekstingveres om den er utinglyst. Det som er spesielt her, gjelder selve byggverket. Etter forarbeidene til tingl. § 15 ekstingveres ikke eiendomsretten til selve byggverket etter tinglysingsloven, selv om ordlyden i § 15 tyder på det motsatte.

1036

Spørsmål:

Faktum:

- Gry (eier av bolig bolig).
- Ved tvang -> Ørnulf - skjøte underpris.
- Ørnulf tinglyser.
- Gry selger boligen til Dag (forklarte situasjonen).
- Dag tinglyser.
- Tvist: Dag og Ørnulf.
- Dag: "Ørnulf sin avtale er ugyldig".
- Ørnulf: "Ekstinksjon er utelukket fordi Dag var inneforstått med at Gry først hadde inngått en avtale med Ørnulf".

Hvis det er snakk om en dobbeltsuksesjonskonflikt, hvordan kan man da gå frem for å bruke tvangsbestemmelsen i tgl. § 27 (2) (som jeg tror brukes bare til hjemmelskonflikter), som henviser til avtaleloven? Eller kan man bare uten videre gå rett over til avtaleloven?

Svar:

I HASB-modellen er Gry H, Ørnulf A og Dag B. Det følger av tinglytingsl. § 27 første ledd at B (Dag) kan stole på grunnboka når A (Ørnulf) har fått grunnbokshjemmelen ved et ugyldig dokument, med mindre ugyldigheten skyldes et av de forhold som er listet i tinglytingsl. § 27 andre ledd. (Du forteller ikke om Ørnulfs tvang var grov eller ikke, og det vil være avgjørende her.)

Her er det imidlertid et spørsmål om B (Dag) har stolt på grunnboken. Han kjøper av H (Gry), og må da tror at grunnboka er feil når den peker ut B (Dag) som eier. B (Dag) er følgelig ikke i god tro og kan da ikke bygge på tingl. § 27, der det uttrykkelig står at B (Dag) bare kan stole på grunnboka når han er i aktsom god tro (dvs. at han faktisk stoler på den).

Når B (Dag) ikke kan stole på grunnboka, ekstingverer han ikke. Men B (Dag) kan selvsagt vinne frem på annet grunnlag. Han kan f.eks. anlegge sak mot A (Ørnulf) for å få fastslått at det er han som er rette eier av eiendommen.

Om B (Dag) ikke har grunnbokshjemmel allerede, kan han få det ved å tinglyse dommen i saken mot A (Dag). I din fremstilling er det litt uklart hvem som har grunnbokshjemmelen når tvisten oppstår. Du skriver at A (Ørnulf) har tinglyst, og at B (Dag) deretter tinglyser ervervet fra H (Gry). Men siden H (Gry) ikke lenger har grunnbokshjemmelen, kan dette ervervet ikke tinglyses (tinglytingsl. § 13 første ledd). Blir tinglytingsbegjæringen fra B (Dag) avvist på grunn av dette, har B (Dag) ikke tinglyst, og tingl. § 27 er allerede av den grunn ikke anvendelig.

Også i forhold til § 20 er det klart at B (Dag) ikke har stolt på grunnboka. Han vet jo om Ørnulfs erverv. I HASB-termer har H (Gry) først overdratt til S (Ørnulf) og så til B (Dag). Siden S' (Dags) erverv ikke er gyldig, kan vi se bort fra det, og B (Dag) er 'først i tid, best i rett'. At S (Dag) har fått tinglyst ervervet sitt, reparerer ikke ugyldigheten.

Verken tinglytingsl. §§ 20 eller 27 gir etter dette ekstinksjonshjemmel for B (Dag) i dette tilfellet. Men etter mitt syn er det ikke galt å anende tingl. § 27 om ugyldighet også om det skulle passe i en SB-konflikt. Det at vi anvende § 27 som basis for ekstinksjon i HB-konflikter er jo ikke et argument for at den BARE skal brukes i HB-konflikter. Tvert imot er det klart at tredje ledd i § 27 må anvendes også i SB-konflikter; det tror jeg alle er enige om. En annen sak er at § 27 ofte ikke vil passe på SB-konflikter. Et eksempel er imidlertid tilfeller der H gi en begrenset rettighet til S, sletter denne ved en falsk slettingsbegjæring og så selger til B. Da passer § 27 bra som ekstinksjonsgrunnlag for B. Men en kan komme til samme resultat ved på en eller annen måte å si at dette «egentlig» ikke er en SB-konflikt. Selv vil jeg altså helst unngå denne omveien. Fr. Vinding Kruse, Tinglytingsloven Kommentar (3. utg. 1952) s. 190 vil bruke (den danske) § 27 analogisk i slike tilfeller.

I praksis har falske slettingsbegjæringer forekommet flere ganger i norsk tinglysing.

Har et spørsmål vedrørende kreditorstinksjon i konkursbo. Vi tenker oss at en kjøper av løsøre er misfornøyd og fremsetter et (rettmessig) hevingskrav mot selger. Etter at hevingserklæringen er gitt blir selger slått konkurs, og konkursboet overtar rådigheten av selgers formue. Hvordan vil kjøpers krav på kjøpesummen da stå seg? Og kan konkursboet tre inn i avtalen og kreve tingen tilbake i bytte mot et dividendekrav på kjøpesummen?

Svar:

Her er det snakk om et gjennomført salg fra skyldneren til en kjøper. Salgsgjenstanden er altså overlevert. Da har kjøperen rettsvern overfor boet, og boet kan ikke ekstingvere retten til salgsgjenstanden.

Det boet kan beslaglegge, er midlertid rettighetene etter salgsvtalen. Dette er et formuesgode som kan beslaglegges etter deknsl. § 2-2, og deknsl. kap. 7 sier hvordan beslaget kan gjøres. Det er imidlertid ikke så mye igjen av disse rettighetene når salgsgjenstanden er levert og kjøpesummen betalt, som i eksempelet.

Boet beslaglegger eventuelt rettighetene etter salgsvtalen ved å «tre inn». Ved inntreden blir boet forpliktet på avtalens vilkår; det kan altså ikke bare ta plussiden i avtaleforholdet (deknsl. § 7-4). Hevingsoppjøret skjer da på vanlig måte, ved at kjøperen leverer salgsgjenstanden tilbake og får kjøpesummen (ikke bare dividende av den) tilbake. Kjøperen har ikke gitt debitor kreditt, og det er ikke urimelig at hun får hele kjøpesummen tilbake.

Noen fordel for boet å tre inn i disse tilfellene er det (vanligvis) ikke. Boet vil nok da velge å ikke tre inn. Da vil hevingsoppjøret bli slik at kjøperen leverer salgsgjenstanden tilbake mot å få dividende av kjøpesummen. Kravet på tilbakebetaling av kjøpesummen bygger jo på kjøpsavtalen, som er inngått før konkursen (deknsl. § 6-1). Hun har tilbakeholdsrett i salgsgjenstanden til hun får (hele) kjøpesummen tilbake (kjøpsl. § 64(2)), men det hjelper henne lite.

Mangelen skal ha gjort salgsgjenstanden veldig verdiløs før kjøperen vil foretrekke å gjennomføre hevingen i disse tilfellene. Boet har ikke trådt inn og kan ikke kreve hevingen gjennomført; det ville jo være å påberope seg salgsvtalen. (Boet representerer dessuten den misligholdende part.)

Det spiller liten rolle at hevingen her har skjedd før konkursåpning. Kjøperen ville vært i samme situasjon om hevingen hadde skjedd etter konkursåpning. Spørsmålet om heving har skjedd før konkursåpning reiser seg i de tilfellene boet ønsker å tre inn (dekningsl. § 7-3).

1038

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål om «bo mot bo» som jeg ikke finner omtalt i litteraturen.

La oss si at A har avhendt en eiendom til S. Deretter blir først S slått konkurs, og et par dager senere blir A slått konkurs. S hadde ikke tinglyst sitt erverv av eiendommen før konkursen. Både S sitt konkursbo («KreditorS») og A sitt konkursbo («KreditorA») gjør krav på eiendommen. Legg til grunn at ingen av konkursene var tinglyst da tvisten oppstod (men kommenter gjerne om rekkefølge av tinglysning her har betydning!). Hvem vinner?

Utgangspunktet er jo at KreditorS stifter sin rett først, og dermed som et utgangspunkt har best rett. S går konkurs før A, og eiendommen inngår jo i KreditorS sitt beslag selv om S sitt erverv ikke er tinglyst. Spørsmålet blir da om KreditorA ekstingverer KreditorS sin rett.

Det jeg synes er vanskelig å få tak på i en slik situasjon er at det kan virke som et konkursbo står sterkere med tanke på rettsvern enn det en avtaleerhverver gjør. Altså, det virker som KreditorS står sterkere enn S selv ville gjort dersom S ikke hadde gått konkurs. Dersom S ikke hadde gått konkurs, så hadde jo KreditorA ekstingvert S sin rett ettersom denne ikke er tinglyst dagen før A sin konkurs, jf. tgl. § 23. Men når det er snakk om rettsvern for et konkursbeslag blir det kanskje annerledes? I teorien er det fremhevet at i konflikter der et konkursbo inntar posisjonen som S i HASB-skjemaet, så blir ikke konkursboets rett ekstingvert av at en senere avtaleerhverver (B) får tinglyst sitt erverv før konkursen. Konkursen står seg selv uten tinglysning, noen utleder også dette fra tgl. § 23.

Men hva skjer når både S og B er konkursbo, som i saken beskrevet over? Har KreditorS sitt beslag rettsvern mot KreditorA sitt beslag uten tinglysning? KreditorS utleder jo sin rett fra S sitt erverv som i seg selv ikke er notorisk. Jeg er usikker! Har du gode svar?

Svar:

S' konkursbo får ikke større rett enn S – det er ingen ekstinksjonshjemmel, og hovedregelen i dekl. § 2-2 gjelder. As konkursbo kan ekstingvere S' rett etter tgl. § 23, og ta eiendommen tilbake fra S. Det må også S' konkursbo finne seg i.

As konkursbo er en H i forhold til S' konkursbo. Det er derfor helt normalt at det ikke er hjemmel for kreditorekstinksjon. En tenker seg at notoritetshensyn ikke gjør seg gjeldende. Konkursboer driver vel uansett ikke med kreditorsvik.

Tinglysning av konkursen til A er etter tgl. § 23 ingen forutsetning for ekstinksjon. Heller ikke tinglysning av konkursen hos S er tillagt rettsvirkning; boet til S får ikke større rett enn S selv om konkursen er tinglyst.

Dette følger hovedreglene, og det er ikke noen slike rariteter som du skisserer muligheten av. Det som er pussig er et annet faktum: Om S tinglyser i god tro, ekstingverer han ikke retten til As konkursbo etter tgl. § 23 – et digert hull i grunnbokens troverdighet. Dette følger av ordlyden i tgl. § 23. En har tenkt at det er viktigere å beskytte konkursboet enn en godtroende erverver.

Tilleggsspørsmål:

Jeg tror jeg forstår hva du mener, men er fremdeles litt usikker på løsningen.

Jeg er 100% enig i den løsningen du beskriver dersom S går konkurs etter at A har gått konkurs. Da kan ikke S sitt konkursbo «ekstingveres tilbake» fra A sitt konkursbo.

Det som gjorde meg usikker på den løsningen du skisserer i det tilfellet jeg beskrev er at når S går konkurs *før* A har gått konkurs, så virker det rart å tenke at A sitt konkursbo blir en H i relasjon til S sitt konkursbo. S tar jo beslag i eiendommen før A sitt konkursbo i det hele tatt eksisterer! Det var i hvert fall for meg ikke intuitivt at A sitt konkursbo da blir å anse som en hjemmelsmann til S sitt konkursbo. Og det virket for meg ganske klart at S sitt konkursbo kan ta beslag i eiendommen på tidspunktet for konkursåpningen, ettersom eiendommen jo vitterlig tilhører S selv om den ikke er tinglyst, jf. dekningsloven § 2-2. De trenger jo ingen ekstinksjonshjemmel for dette. A har ikke gått konkurs ennå, så boet har ikke ekstingvert S sin rett på tidspunktet for konkursboets beslag.

Svar:

Hvis problemet er HASB, kan en jo gå direkte på lovteksten. Det er jo den som gjelder. Uansett om S går konkurs før A har S ikke tinglyst senest dagen før konkursåpning hos A, slik tingl § 23 krever.

Det kan være greier å først ta utgangspunkt i situasjonen til A og S og deretter se om det er grunnlag for at konkursene deres skal få større rett enn det de har. (Det er det bare konkursboet til A som har i eksempelet.) Trekker en inn konkursboene som selvstendige aktører i en situasjon som dette, blir det lett uorden. Et problem er, som du sier, at verken S eller konkursboet til S har utledet en rett fra As konkursbo. Derfor var det nok forvirrende av meg å si at As konkursbo er en H i forhold til S' konkursbo. Poenget var bare å få frem at S' konkursbo ikke har ekstinksjonshjemmel.

Tilleggsspørsmål 2:

Jeg ser nå hvordan du tenker, og tror jeg er enig.

Det eneste problemet man kanskje kunne reise for denne betraktningen er at tgl. § 23 jo bare gjelder for rett «stiftet ved avtale». S sin rett er jo stiftet ved avtale, men sånn jeg tenker på situasjonen så er jo ikke *den retten S sitt konkursbo har i eiendommen* stiftet ved avtale, den er jo stiftet ved beslag! Tanken min har derfor vært at tgl. § 23 ikke gir A sitt konkursbo ekstinksjonshjemmel ovenfor S sitt konkursbo, selv om de har ekstinksjonshjemmel ovenfor S. Men jeg regner med at løsningen her er at ettersom konkursboet utleder sin rett fra S, og S i sin tur har stiftet rett ved avtale, så blir også konkursboet sin rett en rett som er «stiftet ved avtale» i siste instans?

Det er kanskje det at jeg tenker for mye på konkursboene som separate aktører her, som du sier, som gjør meg forvirret.

Men jeg synes generelt det er litt vanskelig dette her når det blir flere «S-er» i skjemaet som avleder rett suksessivt fra hverandre før B trer inn på scenen.

Her er et annet spørsmål helt i samme gate: Hva skjer dersom S ikke går konkurs, men istedenfor kommer Snr.2 og kjøper eiendommen fra Snr.1 *før A går konkurs*, og Snr.2 tinglyser sitt erverv mer enn en dag før konkursåpning hos A (Snr.1 tinglyste aldri sitt erverv)?

Taper Snr.2 også her fordi Snr.1 sin rett blir ekstingvert av konkursboet, og Snr.2 ikke får bedre rett en Snr.1? Eller vinner Snr.2 fordi hennes erverv isolert sett er tinglyst senest dagen før konkurs?

Jeg har alltid tenkt at Snr.2 her har rettsvern. Hennes rett er utledet ved avtale fra Snr.1, og hun har tinglyst sitt erverv tidlig nok til at det står seg i konkursen, jf. Tgl. § 23. Selv om Snr.1 sin rettt ville blitt ekstingvert av konkursboet, så «smitter ikke dette over» på Snr.2. Det er i hvert fall slik jeg tenker.

Men etter det du har sagt om konkursene blir jeg liksom litt usikker på dette også...

Svar:

Jeg tror du har rett i det du sier om «stiftet ved avtale». Men er det ikke enklere å si å bygge på at boet ikke får større rett enn debitor?

Når det gjelder det andre eksempelet ditt, ville jeg bygd på at S2s rett ekstingveres fordi hen ikke har tinglyst senest dagen før konkursåpning. Dette er jo et slik tilfelle som Rt-2008-586 Fagutleie handler om, der eieren ikke hadde grunnbokshjemmel. Hadde det ikke vært for at tingl. § 23 fikk anvendelse, ville vel tingl. § 27 først til at S2 fikk bedre rett enn S1.

1039

Spørsmål:

1. mars avhender A et enkelt pengekrav til S1. S1 notifiserer ikke debitor cessus om transporten, men hun avhender kravet videre til S2 neste dag. S2 på sin side notifiserer debitor cessus med en gang, altså 2. mars. Det går et par dager, og A avhender pengekravet sitt for andre gang, denne gangen til B. Dette skjer altså 4. mars (etter at S2 både har stiftet sin rett i kravet og notifisert debitor cessus). B notifiserer debitor cessus umiddelbart etter sitt kjøp – altså 4. mars – men får da beskjed om at S2 har tatt kontakt tidligere. Det oppstår tvist. Hvem vinner, S2 eller B? S1, S2, og B er i god tro hele veien.

Opprinnelig tenkte jeg at det er gbl. § 29 (2) som regulerer konflikten mellom B og S2. Tankegangen er den at konflikten skyldes at A har avhendt kravet sitt to ganger, altså en dobbeltsuksjonskonflikt, og dette blir ikke annerledes av at S2 står i et indirekte forhold til A ved å erverve sin rett via S1. Med andre ord, det at B og S2 begge pretenderer å ha en rett til kravet skyldes jo at A har avhendt kravet to ganger. Videre tenkte jeg at selv om B ville vunnet over S1, hvis det var S1 som fremdeles satt med kravet, så har jeg alltid tenkt at dette blir annerledes for S2 når S2 stifter sin rett før B og har sikret seg vern ved å notifisere debitor cessus først. I en slik situasjon har jeg tenkt at vi på en måte kan se helt bort fra forholdene rundt S1, og at vi kan vurdere S2 sitt vern mot senere B-er som utleder sin rett fra A for seg opp mot regelen i § 29 (2).

Noen av de tingene du har sagt tidligere får meg imidlertid til å tenke at du ville sett på dette som at S2 står i en hjemmelskonflikt med B, og at hovedregelen i gbl. § 25 derfor kommer til anvendelse. Tenker man slik vil man kanskje måtte si at B vinner etter den betraktning at B kan ekstingvere S1 sin rett (etter reglene i § 29 (2); B notifiserte debitor cessus før S1, som jo aldri notifiserte) og dermed står ikke S2 bedre enn S1. Med andre ord, S2 kan ikke alene skaffe seg vern mot A sine urettmessige disposisjoner en gang i framtiden ved selv å notifisere debitor cessus, hun er helt avhengig av at den personen som hun direkte utleder sin rett fra – nemlig S1 – opprinnelig skaffet seg vern mot A sine urettmessige disposisjoner (jeg må innrømme at en slik løsning virker merkelig for meg).

Svar:

Dette gjelder avhendelse av et enkelt pengekrav fra A. Jeg er ikke mye i tvil om at når første erverver S1 har overdratt videre til S2, gir en notifikasjon til debitor cessus rettsvern overfor en ny erverver B som A selger til, enten notifikasjonen til debitor cessus kommer fra S1 eller S2. Dette passer dårlig med ordlyden i gjeldsbrevloven § 29, som krever at enten A eller S1 skal notifisere debitor cessus, og prinsippet er det samme i pantel. § 4-5. Men alle hensyn som skal ivaretas er ivaretatt også ved notifikasjon fra S2. Notifikasjonen fra S2 har den virkningen at verken A eller S1 lenger er legitimert som kreditor overfor debitor cessus (gjeldsbrevl. § 27), og det ville da være rart om debitor cessus i rettsvernssammenheng kunne ignorere meldingen fra S2. De beste grunner taler for å tolke lovteksten litt fritt her.

Selv om gjeldsbrevl. § 25 anvendes, vil § 29 være et slikt unntak som § 25 uttrykkelig gjør unntak for. S2 kan derfor få større rett enn S1 i den forstand at S2 har rettsvern selv om S1 ikke hadde det.

Legg merke til at selv om vi gjerne forbinder § 25 med HB-konflikter og § 29 med SB-konflikter, er det ikke et vurderingstema etter lovteksten om vi vil karakterisere konflikttypen. SB-konflikter er for øvrig en undergruppe av HB-konflikter. I begge tilfeller selger A noe hen ikke har rett til å selge. Forskjellen er at i SB-konflikter har A eid tingen en gang, mens dette ikke er et krav i HB-konflikter. En SB-konflikt kan derfor alltid oppfattes også som en HB-konflikt.

1040

Spørsmål:

Går 3213 nå og sliter litt med grunnbokens troverdighet. Særlig når det gjelder de faktiske forholdene ved eiendommen. Vet at grunnboken ikke har noen positiv troverdighet for eiendommens grense, og at man derfor ikke kan ekstingvere eiendomsgrenser gjennom § 27.

Det som forvirrer meg er hvorvidt man kan ekstingveres eiendomsgrensen etter tgl. § 20. I mitt hode er det ulogisk at noe ikke har positiv troverdighet, men kan ha negativ troverdighet. Dvs. at det er ulogisk for meg at man ikke skal kunne stole på de grensene som fremgår, men at man kan stole på at de er så store man forventer om ikke annet er tinglyst?? Fikk imidlertid inntrykk av at dette var feil oppfatning og at man *kan* ekstingveres grenser etter tgl. § 20, særlig Knut Sandes videogjennomganger av oppgavene ga denne oppfatningen. På kurs i dag sa imidlertid Haaskjold at man aldri kan ekstingvere grenser etter tinglysningsloven, og at det ev. må skje etter ulovfestet ekstinksjon. Så nå er jeg ekstremt forvirret og hadde satt veldig pris på en oppklaring:)

Svar:

Jeg har skrevet litt om dette i første del av artikkelen «Grunnbokens grenser» i [festskriftet til Ernst Nordtveit](#). Kortversjonen er:

- 1) Grenser angir omfanget av en rettighet, og det er derfor ikke treffende å si at de bare dreier seg om faktiske forhold og derfor ikke kan ekstingveres ved tinglysning i god tro.
- 2) Om jeg tinglyser et dokument på eiendom A som sier at grensene for eiendom A omfatter også noe av eiendom B, gir dette ikke grunnlag for å ekstingvere noe av eiendom B allerede av den grunn at dokumentet ikke er tinglyst på eiendom B. At tinglysning på annen eiendom enn den man vil erverve en rettighet på ikke «gjelder», fremgår bl.a. forutsetningsvis av Rt-1992-352 Sigdal. Her hadde jo hytteeierne tinglyst, men på naboeiendommen, og det ga ikke grunnlag for ekstinksjon.
- 3) Internt på en eiendom kan det vel tenkes at angitte grenser, f.eks. for to beiteretter, kan ha betydning for rettighetenes utstrekning, om de er motstridende og for om den ene ekstingverer deler av den andre etter tingl. § 20.

1041

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål om beslagsrett i hjemmelsmannskonflikter. Hvis jeg kommer til at dekl. § 2-2 ikke gjelder fordi formuesgodet ikke "tilhører" A. Kan man da vurdere hvorvidt A har

ekstingvert H sin rett. For så å komme til at A har gjort dette og så deretter kan kreditor B ta beslag fordi formuesgodet etter ekstinksjon tilhører A?

Svar:

Ja. Dekningsloven § 2-2 tar uttrykkelig forbehold for tilfeller der «annet er fastsatt ved lov eller annen gyldig bestemmelse», og ekstinksjonsreglene er nettopp et slikt tilfelle. En kan også se det slik at A eier det hen har ekstingvert, slik at det allerede av den grunn kan beslaglegges av tvangskreditorene hans.

Det er slett ikke alltid nødvendig å vurdere eiendomsrett først og deretter ekstinksjon. Dersom debitor A har solgt en løsåregnestand til S uten at S har fått rettsvern mot As tvangskreditor B, kan en bare konstatere at rettsvernreglene (reglene om kreditorekstinksjon) fører til at boet kan beslaglegge gjenstanden. En trenger ikke først å drøfte om eiendomsretten hadde gått over på S. Det er jo for å slippe slike vidløftige diskusjoner vi har rettsvernreglene. Men om S har fått rettsvern, må en drøfte særskilt om også eiendomsretten har gått over på S (HR-2018-1265-A Deutsche Bank).

Tilleggsspørsmål:

Det første avsnittet du nevner er ved hjemmelsmannskonflikter og det andre avsnittet er ved dobbelsuksesjon? For ved dobbelsuksesjon slik som du nevner i andre avsnittet så må man vel først vurdere dekl. § 2-2 deretter (m/ henvisning til forarbeidene) vurdere rettsvernsakten "overlevering" (ulovfestet). Da vurderer jeg ikke godtroervervl. § 1. Hvis S har fått rettsvern, så vinner vel den rett (med mindre unntak gjør seg gjeldende). Hvorfor må en deretter drøfte om eiendomsretten har gått over på S. Er det i de tilfellene hvor det er usikkert hvorvidt overgangen A - S er gyldig?

Svar:

Det stemmer at det første (avsnittet og min oppfatning av spørsmålet ditt) gjelder en H og ting på vei inn i debtors formuessfære. Men det er ikke en konflikt i den forstand at noen kan ekstingvere. En tvangskreditor B ekstingverer jo ikke ting på vei inn i debtors formuessfære, fordi vi ikke har ekstinksjonshjemler for slike tilfeller. Spørsmålet er altså omfanget av beslagsretten til tvangskreditor B. Mitt poeng var at beslagsretten til tvangskreditor B omfatter både det A har ekstingvert og det hen har ervervet på annen måte.

Det stemmer også at mitt andre avsnitt handler om dobbeltsuksesjon. Jeg fastholder at det er meningsløst å først vurdere eiendomsretten til A og beslagsretten på grunnlag av denne dersom spørsmålet om tvangskreditor Bs rett til formuesgjenstanden enkelt kan løses ved hjelp av reglene om kreditorekstinksjon. Jeg ser du ikke er enig, men jeg kan ikke kommentere det nærmere så lenge du ikke forklarer hvorfor. Godtroeloven § 1 har uansett ikke noe i denne sammenhengen å gjøre; tvangskreditor B (som ikke er en kjøper) kan jo ikke påberope seg den (men derimot de ulovfestede reglene om kreditorekstinksjon av løsåere).

Du har oppfattet meg riktig når du har forstått at selv om S har fått rettsvern, så kan det hende eiendomsretten ikke har gått over til hen. Dette kan, som du antyder, skyldes at avtalen mellom S og B ikke er gyldig; Deutsche Bank-saken er kanskje et slikt tilfelle. Men en kan også tenke seg

andre tilfeller. Ligger en løsøregegenstand klar til avhenting hos selgeren A har kjøperen S rettsvern etter interesselæren, men er tingen ikke individualisert (kjøperen har f.eks. rett til en av fem like biler etter selgerens valg) har eiendomsretten ikke gått over og As tvangskreditor B kan beslaglegge uansett rettsvern.

1042

Spørsmål:

I Falkanger sin bok (s. 681) står det følgende: "Kan B sies å være i god tro dersom han ikke har undersøkt grunnboken (eller tilsvarende informasjonskilder?) Hadde undersøkelsen vært resultatløs - dvs. at den ikke ville ha bragt B i ond tro - er det neppe avgjørende at den ikke ble foretatt (...) Det kan i og for seg ikke utelukkes at B likevel blir ansett som værende i aktsom god tro. Men er A i det hele tatt ikke oppført som hjemmelshaver, foreligger ikke ett av grunnvilkårene for ekstinksjon".

Hvis vi tenker oss at A ikke har grunnbokshjemmel - og B heller ikke har sjekket dette, tenker du fortsatt at B kan være i aktsom god tro? Falkanger skriver jo at det ikke kan utelukkes, men jeg er liksom ikke helt enig der (er det lov å være uenig med Falkanger?) Fordi i vårt tilfelle hadde jo det bragt B i ond tro siden A ikke har grunnbokshjemmel, og de aller fleste vil jo undersøke grunnboken før de kjøper en eiendom. På den annen side så tenker jeg at det kanskje er litt strengt hvis A fremstår på en slik måte at B ikke har noen grunn til å tvile på om han er hjemmelshaver?

Så på en praktikumsoppgave kan man konkludere på følgende måter:

1. A har ikke grunnbokshjemmel. B er ikke i aktsom god tro (ingen ekstinksjon på ulovfestet grunnlag siden kravet om aktsom god tro gjelder absolutt).
2. A har ikke grunnbokshjemmel. B er i aktsom god tro (kan ekstingvere på ulovfestet grunnlag).

Hva tenker du?

Svar:

Det går absolutt an å være uenig med Falkanger og andre autoriteter. Det er det som er å studere!

Her må en skille mellom situasjonene. Jeg tenker meg at B har fått tinglyst et skjøte på eiendommen X uten å ha sjekket i grunnboken før salget. Så oppdager hen at det er en S som har kjøpt eiendommen tidligere eller har en begrenset rettighet uten a dette er tinglyst. Kan da B ekstingvere X' rett?

1 Ekstinksjon etter tinglysningsloven

Jeg er enig med Falkanger & Falkanger at tinglysningslovens ekstinksjonsregler kan påberopes uansett om man har sjekket grunnboken på forhånd. Utgangspunktet blir da at B ikke trenger å respektere rettighetene til S, fordi de ikke er tinglyst, tingl. § 20.

En kan tenke seg at B ville ha oppdaget rettighetene til S ved å lese dokumenter tinglyst i forbindelse med andre rettsstiftelser, f.eks. fordi det er en referanse til S' rettigheter der. Men som F&F skriver, er det ikke nødvendig å lese slike dokumenter for å være i god tro.

Det er en del tilfeller B ikke kan ekstingvere fordi grunnboken ikke gir legitimasjon. Dette gjelder f.eks. hevd og hus på fremmed grunn. I slike tilfeller kan selv Bs gode tro ikke begrunne ekstinksjon etter tinglysningsloven, og det er allerede av den grunn uten betydning om B har undersøkt i grunnboken.

F&F nevner spesielt situasjonen der B kjøper fra en A som ikke har grunnbokshjemmel overhodet. Her er nok poenget at B ikke får tinglyst uten samtykke av den som har grunnbokshjemmel, tingl § 13. Og har B ikke tinglyst, kan hen ikke ekstingvere etter tinglysningsloven overhodet.

Temaet for godtrovurderingen er her om B aktsomt kunne gå ut fra at det ikke er en konkurrerende erverver S. Det kan etter omstendighetene være forhold som får alarmklokkene til å ringe hos B. I slike tilfeller må B foreta nærmere undersøkelser for å kunne sies å være i aktsom god tro. Slike undersøkelser kan etter omstendighetene omfatte undersøkelser i grunnboken.

2 Ulovfestet ekstinksjon

Ved ulovfestet ekstinksjon (om man fortsatt kan tenke seg det i norsk rett) er temaet for godtrovurderingen litt annerledes enn ved ekstinksjon etter tinglysningsloven:

«Avgjørelsen av om det her er grunnlag for ulovfestet godtroerverv, må dels bero på om avhenderen, Norske Fritidshus A/S, hadde et slikt ytre preg av å være rette vedkommende at firmaet kunne anses legitimert til å råde rettslig over hytta, dels på om erververen, Almarine, har vært i aktsom god tro. Når det ikke kan bygges på lovfestede legitimasjonsvilkår, vil imidlertid disse spørsmålene i noen grad flyte over i hverandre. For begge spørsmål vil det være vesentlig om Norske Fritidshus A/S inntok en slik ytre posisjon at Almarine uten ytterligere undersøkelser kunne bygge på at firmaet var rette vedkommende» (Rt-1986-1210 Norge Fjellhus s. 1217).

Heller ikke her kan det være grunnlag for en regel om at man må ha foretatt undersøkelser i grunnboken. I Norske Fjellhus kunne nok undersøkelser i grunnboka ha fått alarmklokkene til å ringe, uten at det synes å være avgjørende. Men får man ikke tinglyst et erverv, kan man neppe sies å være i god tro. (Selv om man får tinglyst ervervet, kan det hende at tinglysningsen er irrelevant fordi det er tinglyst på gal eiendom (Rt-1992-352 Sigdal).)

1043

Spørsmål:

Trenger vi å kunne noe om omsetningsgjeldsbrev som verdipapirer og lignende? Læringskravene sier bare fordringer, men det står om omsetningsgjeldsbrev i de sidene vi må lese. Jeg vil tro at det er enkle pengekrav vi kanskje bør fokusere mest på?

Svar:

Også negotiable fordringer/omsetningsgjeldsbrev/verdipapirer er fordringer. Det kreves **god forståelse** av vern mot godtroervert av rettigheter til fordringer og av hvordan beslagsretten til tvangskreditorer avgrenses overfor personer som utleder rettigheter fra skyldneren. Dessuten kreves det **ferdighet** til å identifisere rettighetskonflikter i formuesgodene fast eiendom, løsøre og fordringer/verdipapirer og drøfte hvordan konfliktene kan løses. Omsetningsgjeldsbrev er noe tonet ned i forhold til tidligere, og f.eks. gjeldsbrevloven §§ 15 og 17 om ekstinksjon av debitors innsigelser står ikke lenger sentralt. Gjeldsbrevloven §§ 14, 19 og 21 samt kreditorekstinksjon av rettigheter til negotiable fordringer er imidlertid fortsatt pensum, og det kreves god forståelse.

1044

Spørsmål:

(1)

Vi brukte mye tid på kurset til å snakke om teorioppgaven (oppgave 31 i kursmaterialet 2023V) som omhandlet tilfeller hvor boet ikke trenger å respektere et «salg» til en tredjeperson. Jeg disponerte min redegjørelse slik at jeg startet med proforma, nettopp fordi man da kan si at formuesgodet fremdeles «tilhører» debitor jf. deknl. § 2-2. Jeg merket meg likevel at det var noen utgangspunkter jeg ikke hadde fått helt på plass.

Jeg oppfattet jeg deg sånn at utgangspunktet er at en boet ikke kan påberope seg ugyldighet i form av tvang (altså de «klassiske ugyldighetsgrunnene»). Dette forstår jeg i så fall som et utslag av utgangspunktet om at avtaler kun er bindende mellom partene og at tredjemann verken kan påberope seg innholdet i dem eller kreve å få dem kjent ugyldig. Proforma sa du imidlertid at sto i en særstilling.

Spørsmålet mitt er: Hvorfor står det i en særstilling?

Følger dette av Deutsche Bank avsnitt 70 og det at avtl. § 34 som såkalt «ugyldighetsgrunn» også er en bestemmelse som nettopp angår tredjemann direkte, og som det gjerne er tredjemann som påberoper seg? Dette i motsetning til øvrige ugyldighetsregler.

(2)

Noe forbundet med det jeg skriver i punkt (1), så lurer jeg på betydningen av spørsmål 1 i dommen. Jeg forstår det sånn at det gjøres unntak fra utgangspunktet om at bare partene kan påberope seg en ugyldig avtale for en utleggstaker/enkeltfølgende kreditor som påberoper seg at utdelinger fra et aksjeselskap er ulovlig. Jeg sliter med å fange opp **begrunnelsen** for dette i dommen (som sagt har det sikkert også noe med at jeg bør lese den et par ganger til).

Er begrunnelsen for unntaket den at formuesgodet enda kan sies å «tilhøre» debitor når disposisjonen er ugyldig som følge av ulovlig utdeling, jf. deknl. § 2-2 og tvfbl. § 7-1? Gjelder ikke dette i så fall for alle disposisjoner som er ugyldige, uansett ugyldighetsgrunn, samtidig som det både bør gjelde for enkeltstående kreditor og konkursbo når begge omfattes av § 2-2? I tillegg vil det jo kanskje være litt uheldig om formuesgoder kan unndras fra kreditorene av konkursdebitor bare fordi de er ugyldige og dermed ikke kan «påberopes» av andre enn konkursdebitors medkontrahent.

Tanken min er vel at jeg ikke helt forstår hvorfor proformaavtaler står i noen særstilling, ref. punkt (1) og dommens spørsmål 2, slik vi snakket om på kurs, når det virker som Høyesterett gjør et slags «generelt unntak» for tvangskreditorer (i hvert fall utleggstakere) i dommens spørsmål 1.

(3)

På kurset snakket vi en del frem og tilbake om hensynene som talte for og mot de ulike løsningene etter dekningsloven § 7-6 tredje ledd i forbindelse med oppgaven Fastrenteavtalen (oppgave 29 i kursmaterialet 2023V), men jeg vet ikke helt om jeg fanget opp hovedbegrunnelsen før vi konkluderte. Mitt **spørsmål** er:

Hva var egentlig begrunnelsen/hovedhensynet for at dekningsloven § 7-6 tredje ledd må sies å gi pantesikrede medkontrahenter en særrett i konkursboet for «hele det avtalte beløp» med konkursdebitor?

Her er min tankegang:

For å være ærlig så hadde jeg ikke sett problemstillingen vedrørende om det burde være det «underliggende skyldforholdet» mellom boet og medkontrahenten det kunne kreves sikkerhet for, eller den opprinnelige summen i avtaleforholdet mellom debitor og medkontrahent. Jeg tenkte ganske fort at det måtte være forholdet mellom debitor og medkontrahenten, av den grunn at panteinstituttet er «tillatt» fordi det er kredittskapende, og for å være det må det være adgang til å gi en særrett til kreditorer som står seg mot boet. Ellers vil de jo ikke gi kreditt.

Selv om boet er gitt en adgang til å gå fra avtaler og medkontrahenten må «finne seg i det» etter § 7-6 første ledd, så tolket jeg tredje ledd som et unntak hvor medkontrahenten likevel kan sikre seg på vanlig måte (nemlig med en separatistrett) og dermed «ikke finne seg i» oppsigelse.

Hvis boet derimot bare kunne tre inn i avtaler, si dem opp med en gang slik at det kvitter seg med sin forpliktelse, og dermed redusere pantekravet til «det underliggende skyldforholdet» (som da blir ikke-eksisterende etter oppsigelsestiden løper ut), så blir jo en panterett veldig usikker og de bærende hensyn bak instituttet (kredittskapning) svikter kanskje litt?

Svar:

1)

Boet overtar generelt debtors rettigheter, og derunder også debtors rettigheter til å gjøre ugyldighet gjeldende mot en salgsavtale debitor har inngått med en kjøper før konkursåpning. Men er salgsavtalen ugyldig, er det strengt tatt ikke noe salg, og en er utenfor oppgaven («en person har solgt ...»). Det kan likevel være fornuftig å nevne poengene i de to foregående setningene mine for klarhets skyld og for å vise oversikt.

Ugyldighetsinnsigelser om pro forma står likevel i en særstilling. Selv om det samme gjelder for denne gruppen ugyldighetsinnsigelser som de øvrige, bør de drøftes grundigere. Dels har dette sammenheng med at oppgaven nevner Deutsche Bank-dommen, og dels har det sammenheng med at ugyldighetsinnsigelsen objektivt pro forma godt kan sies å være et substitutt for omstøtelse ved utlegg, siden omstøtelsesreglene i deknl. kap. 5 ikke gjelder ved utlegg. Proforma står altså i en særstilling fordi oppgaven spør etter slike drøftelser og fordi det er særskilt relevant.

2)

Jeg leser deg slik at når du referer til spørsmål 1 i Deutsche Bank, så referer du til det første hovedspørsmålet i oversikten i dommens avsnitt 40. Si endelig fra om jeg tar feil her.

Spørsmålet her er om tvangskreditoren Deutsche Bank kan påberope seg de selskapsrettslige reglene på Turks- og Caicosøyene. Kan banken det, kan den kreve tilbakeføring av aksjene til debitorselskapet i den grad det er mulig etter de selskapsrettslige reglene på Turks- og Caicosøyene. Og kommer aksjene tilbake til debitorselskapet, kan banken formodentlig ta beslag i dem.

Hadde tvangskreditoren her vært et konkursbo (som i oppgaven vi diskuterte på kurs) er det lite tvilsomt at tvangskreditoren kunne påberopt seg de selskapsrettslige reglene på Turks- og Caicosøyene. Men her er tvangskreditoren (banken) en utleggstaker. Utleggstakeren overtar ikke styringen av debtors økonomi, og kan derfor kanskje heller ikke gjøre gjeldende at de selskapsrettslige reglene på Turks- og Caicosøyene var brutt. Derfor kan kanskje ikke utleggstakeren påberope seg brudd på disse reglene.

Høyesterett tar ikke stilling til denne problemstillingen hva angår *begrensinger* i adgangen til å dele ut det omtvistede formuesgodet til en aksjonær etter de selskapsrettslige reglene på Turks- og Caicosøyene (avsnitt 44). Men HR peker på at utleggstakeren uansett må kunne påberope seg at det overhodet *ikke var fattet noe vedtak om overføring av formuesgodet* (samme avsnitt). Om vedtak er fattet, bygger også i noen grad på selskapsrettslige regler. Men her er det ikke spørsmålet om vern av selskapet mot ulovlige overføringer, men om hvem som har eiendomsretten til formuesgodet (aksjene). At også en utleggstaker kan påberope seg et debitorselskapet har eiendomsrett til aksjene, følger vel av dekningsl. § 2-2. Høyesterett bemerker her at iallfall i det siste spørsmålet spilte det ingen rolle at eierskapet til formuesgodet ble registrert på erververen (aksjonæren). Dette er godt i tråd med Bygland-dommen; hvem rettighetsregistre utpeker som eier, er uten betydning ved kreditorbeslag.

3)

Du har forstått dette riktig.

1045

Spørsmål:

Jeg har sett litt nærmere på Hopsdal og Gangenes-dommene og begynt å gruble litt over rekkevidden av disse. Jeg har forstått det sånn at den ene «egentlig» gjelder en «SB-konflikt» hvor hustruen opparbeider seg medeiendomsrett gradvis, mens den andre er en «HB-konflikt» hvor begge ektefellene har eiendomsretten til eiendommen fra start og det ikke egentlig er snakk om noe «husmorsameie», jf. el. § 31 (selv om Høyesterett ikke sier dette uttrykkelig). I begge tilfeller sier Høyesterett at omsetningsserverver B kan ekstingvere «husmor» H/S, jf. hhv. tgl. §§ 20 og 21 og tgl. § 27.

Argumentet ditt på forelesning (og på spørsmålssiden din som jeg har lett litt i) var at husmorsameie nå er en «lovbestemt rettighet» etter vedtakelsen av el. § 31 tredje ledd, jf. tgl. § 21 annet ledd, slik at man ikke som ektefelle skal behøve å tinglyse slik gradvis opparbeidet medeiendomsrett gjennom å muliggjøre den andres inntekt. Slik jeg forstår kritikken mot dommen ville det som supplerende argument for å bruke § 21 annet ledd her, være en dårlig løsning om man som ektefelle må «oppgradere» grunnboka ved å tinglyse en stadig voksende ideell andel i eiendommen, da det blant annet knytter seg en del bevismessige problemer til

dette. Så langt er jeg i så fall enig og forstår argumentasjonen. Du sier videre at det ikke nødvendigvis er så viktig å skille mellom HB- og SB-konflikter i slike tilfeller (sameie mellom ektefeller). *Det som skurrer litt for meg da*, er at jeg ikke helt ser hvordan "HB-konflikten" i Rt. 1991 s. 352 (Hopsdal) omhandler et slikt husmorsameie. Er ikke poenget med el. § 31 at man nettopp *opparbeider seg slik eiendomsrett gradvis og avleder den fra den andre ektefellen*, slik som i Rt. 1996 s. 1918 (Gangenes)? Eller tenker du at man kan argumentere for at også tilfeller hvor eiendomsretten er ervervet av begge med en gang, men bare den ene har grunnbokshjemmel, også er «husmorsameie» og dermed omfattet av el. § 31 tredje ledd? I så fall hvorfor? I et tilfelle hvor begge ektefeller eier eiendommen fra starten av, så ser jeg i hvert fall ikke helt at kritikken om å «oppdatere grunnboka» gjør seg gjeldende, så er begrunnelsen da bare at man tenker at § 31 tredje ledd også omfatter opprinnelig sameie mellom ektefeller?

Oppsummert om min forståelse: Hvis vi på eksamen blir stilt overfor en problemstilling hvor to *ektefeller* eier noe sammen (antar at det opplyses om det i oppgaveteksten) og den ene har grunnbokshjemmelen alene, så er det altså *ikke* grunnlag for ekstinksjon - til tross for disse dommene. Begrunnelsen er da at de ble avsagt før el. § 31 tredje ledd ble vedtatt slik at bestemmelsen ikke regulerte forholdene i sakene, og husmorsameie er en slik «lovbestemt rettighet» etter tgl. § 21 annet ledd.

Svar:

Jeg tror du har forstått Deutsche Bank riktig. Tvangskreditor kan både påberope seg dekl. § 2-2 og si at formuesgodet aldri var overført fra debitorselskapet og derfor kan beslaglegges og dessuten – om ugyldighetsgrunnen tillater det – påberope seg kkl. § 100 og gjøre ugyldigheten gjeldende og kreve tilbakeføring til debitorselskapet slik at formuesgodet kan beslaglegges der. Det er denne tosidigheten som kommer frem f.eks. i dommens avsnitt 44 og 58.

Når det gjelder spørsmålet om husmorsameie, synes Høyesterett verken i Hopsdal eller Gangenes å være veldig opptatt av sondringen mellom HB-konflikter og SB-konflikter. De fulgte vel partenes opplegg. Du slutter deg vel til HRs analyse fra hvilke lovbestemmelser som er brukt. Ser man nærmere på faktum slik det fremkommer i underrettene, ser man imidlertid at f.eks. i Hopsdal dreide det seg som en SB-konflikt når det gjaldt tomten, men en HB-konflikt når det gjaldt huset.

Jeg er imidlertid enig med deg at selv om man skulle være enig med meg at husmorsameie skulle være en lovbestemt rettighet som har vern uten tinglysning, kan det hevdes at det er grenser for hvor langt bestemmelsen i ekteskapsloven § 31 tredje ledd rekker. Gjelder den bare når det er arbeid i hjemmet som har gitt medeiendomsrett, slik at en ektefelle som har bidratt på annen måte blir dårligere stilt? Gjelder den bare i forbindelse med skifte, eller dreier det seg om et virkelig sameie (forarbeidene synes å forutsette det siste). Her er det mange uløste spørsmål. Det var to lovkomiteer som var inne på dette omtrent samtidig for tre tiår siden, og begge synes å ha forutsatt at den andre skulle ordne opp dette. Selv synes jeg vi nå må ha rimelig konsekvente regler, basert på det rettspolitiske synspunktet Stortinget har knesatt i ekteskapsloven § 31 tredje ledd (og kanskje tvangsfullbyrdselsl. § 7-13 tredje ledd). Det vil si at ektefellens rett må ha vern uten tinglysning. Grensen går iallfall når ektefellene formaliserer eiendomsforholdene - da må de også tinglyse (Rt-2010-46 First Securities).

Synspunktet mitt medfører nok, som du sier, ekstinksjon i mange tilfeller. Men legg merke til at ekteskapsloven var vedtatt før Gangenes, selv om den neppe fikk anvendelse på det eldre rettsforholdet og poenget med § 31 uansett ikke synes å ha blitt anført.

Spørsmål:

1. Tgl. § 22 nr. 3. Her sies det at tgl. §§ 20 og 21 ikke får anvendelse på "stiftelse eller overdragelse av bruksrett når bruken er tiltrådt og retten er stiftet for høist 3 måneder eller kan opsies med høist tre måneders varsel eller til vanlig flyttetid med sedvanemessig varsel". Det jeg ikke forstår her er hvordan man skal forstå "høist 3 måneder". Vil det si at tinglysningskravet ikke gjelder i tre måneder, eller vil det si at den avtalte bruksretten må ha en minimumsfrist på 3 måneder? Leser man "og retten er stiftet for høist tre måneder" får man inntrykk av at sistnevnte er riktig. Det sies ingenting om dette i for eks konkursboken til Andenæs, der sies det bare at "vernet" varer i tre måneder. Lurte litt på om du kunne bidra med litt avklaring her
2. Det er så vidt jeg har skjønnet ingen uttrykkelig regulering av frempantsettelse. Men jeg sliter litt med å skjønne konseptet rundt frempantsettelse. Slik pantsettelse kan ved mitt første øyekast ha liten praktisk virkning - det vil i realiteten være tale om en overdragelse av panteretten, vil det ikke være det?

La oss tenke oss følgende eksempel: Jeg (A) pantsetter min bil hos DNB (B). La oss teoretisk si at DNB har behov for finansiering og pantsetter denne panteretten til S-banken (S). Vi forutsetter videre at B og S ikke har noe avtale om tilbakebetaling, og at pantelånet kan kreves innfridd når som helst -banken kan vel ikke kreve dekning i bilen når som helst? Det vil jo i realiteten innebære at de realiserer pantet, men A har jo ingenting med B og S å gjøre i dette tilfellet. Dersom A og B har avtalt en forfallsdato om 5 år, må vel S respektere dette?

Svar:

- 1) Tankegangen når det gjelder tgl. § 22 nr. 3 er at en skal slippe å tinglyse bruksrettigheter som ikke er (lang)varige. Dette er en fordel for partene og for totalbelastningen av systemet, og siden bruken må ære tiltrådt gir det et visst vern for en tredjeperson som f.eks. kjøper eiendommen. En vanlig tolking er at selv om det er avtalt en varig bruksrett, får en slik bruksrett samme vern som en oppsigelig. Det ville være rart om en sterkere (varig) rett fikk dårligere vern enn en svakere (oppsigelig).

Det er litt uklart hva som regnes som bruksretter etter bestemmelsen. Jeg går ikke inn på dette.

Rent praktisk ville jeg som kjøper av en eiendom nok uansett heller vente i tre måneder enn å sette i gang utkastelse hadde bruksrettshaveren ikke hatt denne bestemmelsen til å beskytte seg. En utkastelse koster tid, penger og uleilighet.

Vernet av bruksrettshaveren etter § 22 nr. 3 er ikke en ekstinksjonsbestemmelse, og god tro kreves ikke hos noen av partene. Det er simpelthen slik at grunnboka ikke gir legitimasjon for at slike kortvarige bruksforhold (ikke) eksisterer, og da kan lovens ekstinksjonsregler ikke brukes. Dette likner på at grunnboka ikke gir legitimasjon for hvem som eier et hus på fremmed grunn.

- 2) Frem pant er ikke pensum. Det dreier seg om pantsettelse av en panterett, pantel. § 1-10, og det finnes spredte rettsvernbestemmelser om frem pant i panteloven. Konseptet likner litt på fremleie i leieforhold; du leier den leiligheten jeg leier av huseieren.

Hvis vi for enkelhets skyld forutsetter at det handler om en pantesiket fordring retten til pantet og fordringen ikke skilles, er konseptet slik: Sett at jeg har en pantesiket fordring på deg. Da kan jeg overdra fordringen med pantesikringen til Peder. Men jeg kan også avtale med Peder at overdragelsen av den pantesikrede fordringen på deg bare skal gjelde dersom jeg ikke betaler det jeg skylder ham for en campingvogn jeg har kjøpt av ham. Da har jeg brukt panteretten som sikrer fordringen på deg (og selve pengefordringen på deg), til å gi Peder sikkerhet for hans fordring på kjøpesummen for campingvognen. Jeg har altså pantsatt denne pantefordringen til Peder, eller med andre ord frem pantsatt panteretten du har stilt.

Enten jeg overdrar eller pantsetter min fordring på deg til Peder får Peder vanligvis ikke større rett mot deg enn jeg hadde. Det betyr at Peder kanskje må vente litt på pengene sine, slik du sier.

Det er vanskelig å holde tungen rett i munnen ved slike konstruksjoner, og de er bl.a. av denne grunn lite brukt.

1047

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål i tilknytning til reglene om opptrinns- og opplåningsrett. Når etterstående rettigheter er stiftet av tvangskreditor (v/ utlegg el. konkursbeslag), er hovedregelen at foranstående panthaver ikke har opplåningsrett.

Så vidt jeg har forstått gjelder et unntak for tilfeller hvor opplåning skjer etter tinglysing (av utlegget?), dersom foranstående panthaver (den som låner opp) er i god tro om utlegg som har kommet i mellomtiden.

(1) Jeg forstår det sånn at dette også kan utledes av § 3-30 første ledd tredje punktum, men ikke helt hvorfor.

(2) I tillegg skjønner jeg ikke helt hva "i mellomtiden" sikter til (i mellomtiden av hva?). **Kan du forklare dette unntaket litt nærmere, hvis det er noe vi forventes å kunne på eksamen?** Så vidt jeg har forstått, fremstiller noen luftfartsl. § 3-30 slik at det gjelder eget unntak fra opplåningsretten hvor utleggstaker ikke har varslet foranstående om utlegget.

(3) Er dette og unntaket om god tro (over) to selvstendige unntak, eller virker de inn på hverandre, slik at det ikke nødvendigvis er et krav om god tro for at opplåningsrett likevel godtas, men om at utleggstaker rent faktisk ikke har varslet eller gjort foranstående kjent med utlegget?

Har også et kort spørsmål til unntakene for **frivillige rettsstiftelser** - hvor hovedregelen derimot er opplåningsrett. Hva menes med at omstøtelse av en panterett ikke gir noen opptrinnsrett for den etterfølgende rettsstiftelsen? Er dette et "unntak fra unntaket" og hvordan hjemler man det?

Svar:

De første spørsmålene dine er pensumrelevante. De angår betydningen for opplåning av at panthaveren som vil låne opp ikke vet om de etterstående. Det kan være at det er en videre opplåningsadgang i disse tilfellene enn når foranstående panthavere er kjent med at det finnes etterfølgende pant. Etterfølgende panthavere gjør da klokt i å underrette foranstående. Men på grunn av regelen i tingl. § 22 nr. 1 om at overdragelse av panterett ikke skal tinglyses kan det være praktisk vanskelig. Men kan ikke umiddelbart se hvem den foranstående panthaveren er.

Den som vil låne opp trenger ikke å undersøke om det er etterstående panthavere, sies det i Rt-1994-775 Yousuf s. 782. Man kan med andre ord låne opp om man ikke vet om etterstående panthavere. Dette må nok gjelde både i forhold til etterstående kontrakspanthavere og utleggstakere, for de ville være meningsløst å si at foranstående ikke har undersøkelsesplikt overfor etterfølgende kontrakspanthavere dersom hen uansett må undersøke om det finnes etterfølgende utlegg. Det er jo de samme undersøkelsene som må foretas i begge tilfeller. Dette er litt rart, for i andre situasjoner er regelen ofte at god tro ikke hjelper mot kreditorbeslag (selv om dette varierer).

Etter Yousuf har internett-tjenester gjort det veldig lett å se etter etterfølgende panthavere. Det kan derfor være grunn til å skjerpe undersøkelsesplikten ift. Yousuf-standarden. Minst grunn til å undersøke er det rett etter foranståendes tinglysing. Har det gått en tid er det større grunn til å undersøke, og særlig dersom lånet på foranstående prioritet er utbetalt en gang og er betalt ned, og førsteprioriteten nå skal gjenopplånes. Hvor langt undersøkelsesplikten går, er imidlertid uavklart i gjeldende rett.

Med denne bakgrunnen tror jeg du klarer å håndtere luftfartsloven mv., men kom gjerne tilbake om nødvendig.

Det siste spørsmålet ditt er også pensumrelevant, og angår at de ikke gi opptrinn når et konkursbo omstøter en foranstående panteheftelse. Dette bygger på en forarbeidsuttalelse om at omstøtelse skal skje til fordel for boet (NOU 1972: 20 s. 295) og regnes som sikker rett. Ellers kunne jo virkningen bli at bare de etterstående panthaverne tjente på omstøtelsen, og at det likevel ikke ble noen verdier igjen til boet i pantobjektet. Men virkningen av regelen kan bli at BOET får en tilfeldig fordel. Hadde det ikke vært for den omstøtelige transaksjonen ville de kanskje ikke fått noe, men nå gir omstøtelsen dem en del av verdien av pantobjektet. Moralen er at en bør ta et digert utlegg rett før konkurs for å sperre for andre panthavere, selv om en vet at utlegget vil bli omstøtt.

1048

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål om eksamensoppgaven som ble gitt i JUS3212 våren 2019. Tvist 3 gjelder Olga Ås og Crash Data AS, og handler om prioritet og prioritetsvikelse. Sistnevnte oppfattes helt nytt for meg. Hva er dette? Har du eventuelt noen tips til hvor jeg kan lese om dette i pensum?

Svar:

Å vike prioritet vil si at en avtaler dårligere prioritet enn det tinglysningslovens regler skulle tilsi, se Skoghøy avsnitt 4.3.4. Pensum var litt annerledes på dette punktet da oppgaven du nevner ble gitt,

men den er god som trening. I en eksamensoppgave nå burde nok begrepet prioritetsvikelse bli forklart eller innholdet av det fremgå av sammenhengen.

1049

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål knyttet til reglene om utgangspunktet for fristberegning for omstøtelsesreglene i deknl. § 5-10. Av hensyn til risikoen for kreditorsvik ved antedatering stilles det der opp en regel om at en disposisjon som potensielt kan omstøtes først skal regnes som gjennomført når det er foretatt en sikringsakt, dersom slik sikringsakt kreves for å oppnå «ordinært rettsvern».

Mitt spørsmål er om denne bestemmelsen bare retter seg mot de fomruesgoder der rettsvernakten/sikringsakten er knyttet til registrering i et rettighetsregister, eller om det også gjelder de tilfellene hvor rettsvern oppnås ved overlevering og notifikasjon.

Ordlyden kan vel kanskje sies å være tvetydig. På den ene siden vises det bare spesifikt til «tinglysning» i bestemmelsen, og i overskriften til bestemmelsen. Det tilsier at bestemmelsen retter seg spesifikt mot den typen sikringsakt. Samtidig tilføyes det «eller annen sikringsakt» etter at tinglysning er brukt som eksempel. Dette er en åpen formulering som kan tolkes slik at for alle formuesgoder der vi har regler om rettsvern, så kreves den foreskrevne sikringsakten for at fristen skal begynne å løpe. Slik at det for eksempel for løsøre/omsetningsgjeldsbrev kreves overlevering før fristen for omstøtelse for at man skal være sikret mot omstøtelse, ikke bare avtale. Og tilsvarende når det kommer til notifikasjon for enkle krav/aksjer.

Ordlyden i seg selv taler egentlig mest for den siste løsningen. Det ville vært naturlig å bruke en annen ordlyd dersom det var meningen at regelen kun skulle rette seg mot tinglysning og rettighetsregistrering. Når man sier «annen sikringsakt» etter tinglysning taler det sterkt for at også andre typer rettsvernsakt skal komme i bildet. Det virker imidlertid som forarbeidene bygger på en annen forståelse. Det sies riktignok ikke noe direkte om det, men det virker som det ligger en forutsetning der om at dette bare gjelder rettighetsregistrering.

Svar:

Jeg synes både ordlyden og reelle hensyn trekker i retning av at deknl. § 5-10 også gjelder ved andre rettsvernakter enn registrering i et rettighetsregister.

Legg merke til at «sikringsakt» her er brukt i en litt annen betydning enn slik Lilleholt bruker begrepet.

1050

Spørsmål:

Om deknl. § 5-5 åpner for omstøtelse av selgers oppfyllelse i henhold til kjøpsavtale o.l.

Dekningsloven (1984) § 5-5 første ledd bestemmer at «betaling av gjeld» senere enn tre måneder før frisdagen, kan omstøtes hvis betalingen er foretatt «med usedvanlige betalingsmidler, før normal betalingstid eller med beløp som betydelig har forringet skyldnerens betalingsevne», med mindre betalingen etter forholdene fremstår som «ordinær».

I det følgende er temaet bestemmelsens anvendelsesområde, nærmere sagt hvilke disposisjoner som kan omstøtes. Dette beror på en tolking av uttrykket «betaling av gjeld».

En naturlig forståelse av ordlyden tilsier at betalingsplikt med grunnlag i avtale om pengelån iallfall kan omstøtes etter bestemmelsen. Dette støttes av uttalelser i forarbeidene, som synes å forutsette at det er tale om nedbetaling av pengegjeld, f.eks. tilknyttet et gjeldsbrev, jf. [NOU 1972: 20 side 291–292](#) og [Ot.prp. nr. 50 \(1980–1981\) side 165 flg.](#) I forlengelsen av dette kan det tenkes at nedbetaling av pengelån i annet enn penger omfattes.

Et annet spørsmål er om bestemmelsen gir grunnlag for omstøtelse av disposisjoner som knytter seg til ytelsesplikt på annet grunnlag enn pengelåneavtaler, f.eks. oppfyllelse i henhold til en kjøpsavtale. Som antydnet taler ordlyden og de negative funn i forarbeidene mot en så vidtrekkende tolkning av bestemmelsen.

Paragraf 5-5 «avløser» tidligere konkurslov (1863) § 44, jf. [NOU 1972: 20](#) på side 291. Dersom skyldneren hadde «betalt gjeld» med «usedvanlige betalingsmidler», skulle mottakeren etter § 44 første ledd bokstav a tilbakelevere det mottatte eller dets verdi til boet.

Saken inntatt i [Rt. 1879 s. 192](#) gjaldt en avtale om salg av tømmer, der kjøperen skulle hogge trærne, som sto på selgerens eiendom. Etter noe tid nedla en panthaver til selgerens eiendom forbud mot videre hogst i området. Kjøperen, som hadde betalt kjøpesummen forskuddsvis, ønsket kompensert («sikkerhet for») sitt resterende beløp, og inngikk derfor en ny avtale med selgeren om kjøp av et parti høy (dommens s. 193). Noe senere gikk selgeren konkurs, og konkursboet ønsket salget av høyet omstøtt. Høyesterett kom til at avtalen om høy var en endringsavtale, og at høyet derfor tjente til oppfyllelse av det opprinnelige salget av tømmer. Det var enighet om at selgerens «gjeld» dermed var betalt med «usedvanlige betalingsmidler», og «Afhændelsen [av høyet] ikke kan opretholdes» (dommens s. 194). Dommen viser at forgjengeren til deknl. § 5-5 fikk anvendelse også hav gjaldt oppfyllelse av realytelsesplikt i henhold til salgavtale, og altså ikke bare betalingsplikt i henhold til pengelån. Det er, så vidt meg kjent, ikke holdepunkter for at lovgiver ved vedtagelser av deknl. § 5-5 mente å fravike en slik tolkning av uttrykket «betaling av gjeld» («betalt gjeld»).

En slik tolking av ordlyden støttes av Andenæs, som forutsetter at bestemmelsen også får anvendelse på disposisjoner til oppfyllelse av annet enn ytelsesplikt etter pengelånavtale, se [Andenæs \(2009\) s. 310](#), som viser til dommen nevnt ovenfor.

Det kan rimeligvis innvendes at dommen, som er nærmere 145 år gammel, har begrenset rettskildemessig vekt. Dessuten vil en slik utvidende tolkning av deknl. § 5-5 medføre at de objektive omstøtelsesreglene får et utilsiktet vidt anvendelsesområde. Samtidig taler hensynet til likebehandling av kreditorerne for at det sondres mellom de som mottar oppfyllelse i henhold til avtale om pengelån, og de som mottar oppfyllelse i henhold til f.eks. en kjøpsavtale.

Dekningsloven § 5-5 må derfor tolkes slik at den også åpner for omstøtelse av disposisjon til oppfyllelse selgers realytelsesplikt og kjøpers pengeytelsesplikt i henhold til kjøpsavtale.

Tillegg:

Det synes klart at skyldnerens betaling av gjeld iht. avtale om pengelån omfattes. Satt på spissen er jeg først og fremst nysgjerrig på om også selgers oppfylleelsesplikt kan omstøtes.

For eksempel kan det tenkes at Peder inngår avtale om salg av en rifle til Marte mot forskuddsvis betaling. Tenk så at Peder ringer Marte og får henne med på at hun i stedet skal motta et sett jaktklær, mot at Peder anses frigjort fra plikten til å levere rifla. Kan overføringen av jaktklærne omstøtes, hvis dette anses som en ekstraordinær oppfyllelse med usedvanlig betalingsmiddel. Også spørsmålet om omstøtelse av kjøpers betaling av kjøpesummen på ekstraordinær måte m.v. omfattes, reiser seg.

Kort sagt er jeg av den oppfatning at "gjeld" ikke utelukkende omfatter plikt med grunnlag i avtale om pengelån, men også f.eks. en kjøps- eller leieavtale. Jeg støtter meg særlig på Rt. 1879 s. 192 (omstøtelse av selgers ytelse etter endringsavtale), og mangelen på holdepunkter for at tolkningen er fraveket. Også Rg. 2004 s. 1625 (Hålogaland), der lagmannsretten gir § 5-5 anvendelse på avtaler om kredittkjøp. I Rt. 1996 s. 1647 (3-2) ga mindretallet § 5-5 anvendelse på leieavtale. Flertallet omstøtte disposisjonen etter § 5-2.

Svar:

Dette var bra.

Huser og Brækhus synes å støtte din lesning av § 5-5. Jeg gå ikke inn på dommene du never, men synes det er viktig å poengtere:

- Den gamle konkursloven hadde ikke noen regel om subjektiv omstøtelse. Derfor måtte man kanskje tøyde de objektive reglene noe.
- [Formuleringen](#) av omstøtelsesreglen er ganske forskjellig i den gamle og den nye loven.
- Loven ble til i nordisk lovsamarbeid, og [NJA 1950.417](#) (jfr nå [kkl 4 kap 10 §](#)) var nok et prejudikat i svensk rett for at 'gjeld' ikke omfattet naturalforpliktelser.

Det er nokså forvirrende at man ofte nevner at annet enn penger undertiden kan være sedvanlig betalingsmiddel. De kan synes å forutsette at 'gjeld' også omfatte ikke-pengeforpliktelser. Men det trenger ikke bety mer enn at en pengegjeld undertiden også kan gjøres opp på annen måte enn ved penger.

Jeg er klart nok enda mer i tvil enn før om 'gjeld' skal tolkes så snevert som jeg anbefalte på kurset.

1051

Spørsmål:

I teorien knytter det seg en viss uenighet til vilkåret om sikringsakt utenfor tinglysningsloven. Jeg tenker på om det kan oppstilles et krav om at B må foreta en sikringsakt ved ekstinksjon av eiendomsrett til fast eiendom på ulovfestet grunnlag. Jeg leser boka til F&F og der blir ikke problemstillingen drøftet. I "Dynamisk tingsrett til eksamen" står det at Lilleholt mener at det ikke kan oppstilles et slikt krav utenfor loven, mens Marthinussen er uenig (Lilleholt 2012 s. 241 og Marthinussen 2016 s. 125).

Hvis B ikke har tinglyst så vil han ikke ekstingvere etter tingl. § 27, men kan han da ekstingvere på ulovfestet grunnlag?

Svar:

Tinglysingsloven § 27 krever at B har tinglyst for å kunne ekstingvere, og jeg tror ikke noen er uenig i at loven må tas på ordet her. En kan heller ikke komme seg bort fra dette vilkåret ved læren om ulovfestet ekstinksjon. Interesseavveiingen etter denne læren kan jo ikke godt falle annerledes ut enn lovgiverens. Læren om ulovfestet ekstinksjon bruker man (derfor) bare når legitimasjonen bygger på noe annet enn grunnboken, altså andre tilfeller enn det tingl. § 27 gjelder. Heller ikke i Sigdal-dommen bygger hytteeierne på at grunnboka legitimerer selgeren.

Dersom A har proforma grunnbokshjemmel, kan B undertiden ekstingvere i medhold av avtalel. § 34 alternativt til tingl. § 27. Etter avtalel. § 34 kreves det ikke tinglysing for ekstinksjon.

1052

Spørsmål:

Er omsetningsgjeldsbrev og negotiabelt gjeldsbrev det samme?

Svar:

Ja.

1053

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål om bestemmelsen i dekningsloven § 2-2.

Det følger av dekningsloven § 2-2 at fordringshaverne kun kan ta dekning i det som tilhører skyldneren på beslagstiden. Det er imidlertid unntak fra denne regelen; Hvis S ikke har foretatt rettsvernsakt, kan fordringshavere likevel ta beslag i formuesgodet. Jeg lurte på hvor jeg skulle forankre denne regelen, ettersom det ikke står i ordlyden av dekningsloven § 2-2? Kan jeg bruke HR-2021-2248-A dommen (avsnitt 48) som sier at reglene om rettsvern står på egne bein, og supplerer dekningsloven § 2-2? Vil det være tilstrekkelig, eller bør jeg nevne forarbeidene (evt. noe annet) også?

Svar:

Jeg ville brukt innledningsordene i deknl. § 2-2, «Når ikke annet er fastsatt ved lov eller annen gyldig bestemmelse», selv om disse ikke passer helt godt på ulovfestede regler om kreditorekstinksjon. De holder med denne henvisningen. Men sitatet du nevner er også velegnet. [Se også NOU 1972: 20 s. 256.](#)

1054

Spørsmål:

La oss si at en person, Marte, har pantsatt sin faste eiendom til en panthaver, Peder, og at panteretten er tinglyst. Deretter overdrar Peder panteretten (og det underliggende kravet) til Lars.

Spørsmål om Lars har rettsvern for panteretten vil nå oppstå i flere ulike relasjoner. For det første er det et spørsmål om Lars har rettsvern ovenfor yngre retter *som stiftes i panteretten*, for eksempel ved at Peder overdrar panteretten en gang til. Slik jeg forstår systemet så er løsningen på dette spørsmålet avhengig av hvordan panteretten opprinnelig er tinglyst:

- Dersom panteretten er tinglyst elektronisk, så må Peder tinglyse sitt erverv for å ha vern mot yngre rettsstiftelser i panteretten, jf. hovedregelen i tgl. §§ 20 og 21.
- Dersom panteretten derimot er knyttet til et negotiabelt gjeldsbrev, så får overdragelse av panteretten rettsvern på samme måte som overdragelse av gjeldsbrevet vanligvis får rettsvern, jf. tgl. § 22 nr. 1 forutsetningsvis.

Jeg håper det er riktig! Det jeg imidlertid lurer på er hva som skal til for at Lars sin panterett har rettsvern ovenfor yngre rettsstiftelser i *den faste eiendommen*, og hva det rettslige grunnlaget for dette er. (Jeg vet du snakket om dette på forelesning, men sitter fremdeles igjen med spørsmålene under).

Det virker naturlig å tenke at Lars har rettsvern ovenfor yngre rettstiftelser i den faste eiendommen uten videre rettsvernsakter ettersom panteretten jo ble tinglyst da Peder stiftet den opprinnelig. Dette burde også gjelde uavhengig av om panteretten er registrert elektronisk eller er knyttet til et dokument. Betragtningen er at det ikke burde spille noen rolle for de som er interessert i eiendommen hvem det er som har panterett, så lenge det er registrert en panterett der.

Er dette riktig? Og er det også riktig at sontringen elektronisk registrering v. papirdokument ikke har noe å si i denne relasjonen?

I så fall er spørsmålet mitt, hvordan forankres dette i tinglysningslovens regler? Det er ikke helt åpenbart hvordan man får den riktige løsningen til å stemme med lovteksten. Her er noen tilfeller der jeg blir usikker:

1) Marte går konkurs, og boet ønsker å ta beslag i eiendommen. De gjør gjeldende at Lars sin panterett ikke står seg fordi han ikke har tinglyst senest dagen før konkursen, jf. tgl. § 23. Riktignok hadde Peder en tinglyst panterett som de måtte respektere, men når Peder ikke lenger er innehaver av panteretten så er tinglysningen uten betydning, anfører de.

Hva sier man her? Peder sin rett er jo tinglyst «senest dagen før konkursen», men hvordan får man det til å bli avgjørende ut fra lovteksten i § 23? Hvis man tar bestemmelsen på ordet, så er jo den retten Lars stifter i panteretten en rett «stiftet ved avtale» (avtalen med Peder), og for at den skal «stå seg i boet» krever det da som utgangspunkt tinglysning. Er poenget her at «rett stiftet ved avtale» skal tolkes slik at det bare gjelder rett stiftet ved avtale med konkursskyldneren?

2) Marte selger eiendommen til Hans. Hans tinglyser sitt erverv og hevder han ikke visste noe om at Lars hadde en panterett. Det stod riktignok i grunnboken at Peder hadde panterett, men ikke noe om at Lars hadde rett. Hans mente derfor at han kunne ektingveres Lars sin panterett siden hans rett ble tinglyst først i god tro, jf. tgl. §§ 20 og 21.

Hvordan svarer man på dette?

Svar:

Jeg tror vi for enkelhets skyld først holder tingl. § 22 utenfor, og vrir litt på eksempelet slik at det gjelder en forkjøpsrett. En forkjøpsrett følger den alminnelige regler som gjelder for rettigheter i fast eiendom, nemlig at rettsvernreglene er de samme som for eiendomsretten til eiendommen. Forkjøpsretten må tinglyses for å stå seg mot godtroerverv og kreditorekstinksjon.

La oss si at Peder har en tinglyst forkjøpsrett i Martes eiendom. Så dør Peder, og sønnen Lars arver forkjøpsretten. Jeg kan ikke se noe grunnlag for at rettsvernet da faller bort, slik at Martes konkursbo kan ekstingvere Lars' rett eller en godtroende kjøper av Martes eiendom kan ekstingvere den. De grunnleggende hensynene er ivaretatt uten at Lars tinglyser. Forkjøpsretten er notorisk overfor konkursboet til Marte og Marte er ikke legitimert til å selge eiendommen uten påhefte av forkjøpsretten, for den fremgår av grunnboken.

Det kan tenkes at forkjøpsretten er en personlig rett for Peder, som Lars ikke kan arve. Da faller den bort ved Peders død etter sitt eget innhold, og ikke som en følge av manglende rettsvern.

Vi kan tenke oss at vi bruker partene til å navngi forkjøpsretten, og kaller den f.eks. Peders forkjøpsrett. Men dette er noe annet enn at rettsvernet faller bort ved Peders død. Er forkjøpsretten først overdragelig, gir det mening å si at Lars arver Peders forkjøpsrett. Dette er det normale. Det som er tinglyst er en heftelse på Martes eiendom, ikke en kreditorposisjon for Peder.

Nå kan det vel tenkes at Lars vil tinglyse at han har arvet forkjøpsretten, f.eks. for å kunne selge den videre. Men han tinglyser ikke da for å få rettsvern, men for å få legitimasjon.

På tilsvarende måte blir det om Peder ikke dør, men selger til Lars i stedet. Heftelsen på Martes eiendom består. Lars kan likevel ønske å tinglyse sitt erverv

- for å frata Peder legitimasjonen som rettighetshaver, så han ikke kan selge forkjøpsretten videre til en annen
- for selv å skaffe seg legitimasjon, så han vil fremstå som berettiget til å selge eiendommen
- for å sikre seg for det tilfellet at Peder går konkurs, slik at avtalen om kjøpet av forkjøpsretten ikke ekstingveres av konkursboet

Legg merke til at ingen ting av dette berører Marte og hennes eventuelle konkursbo eller heftelsen på Martes eiendom. I den sammenhengen er det Peders opprinnelige tinglysing som gjelder.

Så til tingl. § 22 nr. 1. Hadde vi ikke hatt tingl. § 22 nr. 1, hadde akkurat det samme gjeldt om vi snakket om en panterett i stedet for en forkjøpsrett. Men § 22 nr. 1 lager en særregel for panteretter på papir. Den sier at Lars ikke skal tinglyse, men bruke andre rettsvernregler for å oppnå det som er listet opp i kulepunktene ovenfor. Men prinsippet om at Lars' rettsvern ikke berører Marte og hennes eventuelle konkursbo eller heftelsen på Martes eiendom, gjelder fortsatt. I den sammenhengen er det Peders opprinnelige tinglysing som gjelder.

(Hvilke rettsvernregler Lars må bruke i stedet for tinglysingslovens regler er uten betydning i sammenhengen her, men det dreier seg nok om gjeldsbrevlovens regler.)

En relevant eksamensoppgave i vår sammenheng er [2017H](#). Sensorveiledningen der går i detalj også om hvilke rettsvernregler som gjelde for overdragelse av fordringer med pant i fast eiendom, men du har forstått prinsippene her riktig.

Spørsmål:

Det er noen grunnleggende og praktiske sider ved panteretten jeg ikke helt forstår:

1) Jeg tar opp et lån på én million for å kjøpe et hus, og banken gir meg lån mot pant i huset. Hvis boligprisene synker, og huset bare er verdt 800 000 tusen når det (tvangs)selges - har banken da et særrett foran andre kreditorer når de forfølger kravet på de resterende 200 000? Eller vil de kun ha et særrett til verdien fra huset, og så måtte nøye seg med dividende av restkravet i mine andre eiendeler?

2) Jeg har forstått det sånn at verdien av panteobjektet og pantesummen (usikker på det er riktig begrep) ikke alltid er lik. Fant f. eks. dette på en side om finansiell rådgivning: "Jeg har fått lån i en bank på 10 500 000,-. For å få lånet har jeg måttet gi pantbrev i eiendom for 12 950 000,-d.v.s 2 450 000,- kr mer enn lånets størrelse og således 23,33% mer." Hvordan henger dette sammen? Hva vil være den praktiske konsekvensen av dette, det er vel uansett kravet, altså i mange tilfeller boliglånet, som er det man kan kreve å få av debitor uansett? Hvorfor gjør bankene dette?

3) Hvordan fungerer det egentlig når du selger en bolig som en bank har pant i? Hvis du selger huset uten å si fra til banken, og samtidig har mange andre kreditorer, kan banken da uten videre utøve sin særrett til dekning i pengene du har fra hussalget, og gå foran andre kreditorer? I mange tilfeller vil man kanskje være konkurs her, slik at hussalget omstøtes på en eller annen måte? Har det betydning at debitor rent faktisk ikke er i besittelse av huset?

Svar:

1) Hvis pantelånet misligholdes, kan det tenkes at pantet tvangsselges. Da dekkes først kostnadene ved salget, og deretter pantehaverne etter prioritet (tvangsfullbyrdelsesl. § 11-36). I ditt eksempel blir det kr. 200.000 udekket. Dette kravet kan banken gjøre gjeldende mot deg, men har ingen særlige rettigheter sammenliknet med andre usikrede kreditorer. Banken må altså nøye seg med dividende av de kr. 200.000 om du går konkurs.

2) Det er riktig at maksimalsummen for pantekravet (pantel. § 1-4) ofte settes høyere enn det aktuelle lånebeløpet. Men det långiveren kan kreve dekket av pantet, er likevel bare restgjelden og omkostninger; det er derfor restgjelden må klargjøres før salget (tvangsfullbyrdelsesl. § 11-2). Långiverne oppgir kanskje et stort pantekrav fordi de kan, av gammel vane, fordi pantsetteren ikke protesterer, fordi det ikke koster noe ekstra (FOR-2013-12-18-1634 § 1), for å vanskeliggjøre sekundærpantsettelse og fordi de kanskje håper på låne ort mer penger til pantsetteren uten å måtte tinglyse på nytt. Pantel. § 1-5 setter en grense for hvor mye ekstra som kan føres inn under panteretten f.eks. når det gjelder gamle, ikke innkrevde renter, så slik sett er de høye beløpene ikke noen fordel.

3) Panteretten består selv om huset selges, og siden panteretten er tinglyst, kan kjøperen ikke ekstingvere den. Kjøperen risikerer at huset tvangsselges og hen kastes ut. Ofte vil nok slaget i seg selv være mislighold av pantelånet.

Fordi dette er slik, vil ingen kjøpe et hus med en påheftet panterett. For at kjøperen skal få huset «heftelsesfritt» gjør man det slik at en del av kjøpesummen betales til pantehaveren, som så sletter pantet. De greieste og vanlige måten å gjøre dette på er via en eiendomsmekler, som mottar penger fra kjøper, sletter panteheftelsene og gir heftelsesfritt skjøte til kjøperen. Kjøperen kan betale til meklere uten å få skjøtet med en gang fordi meklere må stille garanti, slik at ingen lider tap ved at hen opptrer som mellomperson i oppjøret.

Det er fullt mulig å overta et pantelån når en kjøper en eiendom. Da vil pantet fortsette å hefte på. Men det vanlige er at kjøperen i stedet hefter på sine egne, nye pantelån.

1056

Spørsmål:

Jeg og ei venninne har de siste dagene undret litt over kreditorbeslag tilfellene. Vi er innforstått med at kreditorene ikke kan ekstingvere eller søke utlegg ved hjemmelsmannkonflikter, men spørsmålet vårt er hvordan man i utgangspunktet skal kunne formulere dette under eksamen?

Det er klart at man skal begynne i dekl. § 2-2 og ta utgangspunkt i vurderingen av om formuesgodet «tilhører» skyldneren. Men det er det neste steget som blir vrient:, Det følger av forarbeidene til dekl. § 2-2 at den nærmere grensedragningen må bli dratt gjennom «reglene om legitimasjon, rettsvern og omstøtelse kommer inn her, foruten bevisreglene» jf. NOU 1972: 20 s. 255.

Slik vi forstår det, er det da naturlig å supplere tolkningen - etter at man har kommet frem til at formuesgodet «tilhører» en annen enn skyldner, med denne uttalelsen. Men problemet vårt ligger i at selv manglende rettsvern ikke vil gi kreditor tilgang til å kunne ekstingvere formuesgoder ved hjemmelskonflikten.

I Bygg og trelast er det følgende uttalelse: «Lagmannsretten la til grunn at kreditor kan kreve utlegg i ethvert formuesgode som tilhører skyldneren på beslagstiden, jf dekningsloven §2-2. Formuesgoder som tilhører tredjepersoner, kan det i utgangspunktet ikke tas beslag i. Dersom en tredjeperson har ervervet sin rett ved avtale, kreves i tillegg rettsvern for ervervet som for fast eiendom normalt bare oppnås ved tinglysning, jf tinglysningsloven jf § 23». Kan man da, til fordel for å si at kreditor ikke kan ta beslag, si at tredjepersonen (hjemmelshaveren) ikke har «ervervet sin rett ved avtale», og at det derfor ikke er grunnlag for at kreditor skal kunne ekstingvere dette formuesgode?

Svar:

Det er riktig at regelen i dekl. § 2-2 om hva tvangskreditorer kan ta beslag i suppleres av rettsvernregler. Et viktig poeng er imidlertid at vi bare har rettsvernregler til fordel for tvangskreditorene (=regler om kreditorkestinksjon) som gjelder i SB-konflikter. Resultatet blir at tvangskreditorene ikke kan ekstingvere i HB-konflikter. Tvangskreditorene B må respektere den historiske rettighetshaver Hs rett.

Det er ikke alltid så lett å se at rettsverns/kreditorkestinksjonsreglene bare gjelder i SB-konflikter. Verken ordlyden i tingl. § 20 (utlegg) eller § 23 (konkurs) er etter min mening klare i så måte. Men det er sikker rett at de skal tolkes slik, jfr. Rt-2015-979 borettslagsandel.

Utgangspunktet er at det er skyldnerens verdier, og ikke noen andres verdier, som skal brukes til å betale skyldnerens gjeld. Dette begrunner reglen om at tvangskreditorene ikke kan ekstingvere i HB-konflikter. Utgangspunktet gjelder også i SB-konflikter, men her tenker en seg a faren for kreditorsvik er så stor at en har gjort et unntak fra utgangspunktet og laget ekstinksjonsregler. For å unngå kreditorsvik er en altså villig til å la noen andre en skyldneren betale skyldnerens gjeld i disse tilfellene.

Rt-1999-247 Bygg og Trelast gjaldt en SB-konflikt, og det er mye galt med begrunnelsen og resultatet her. Jeg tror ikke den kan hjelpe dere når det gjelder spørsmålet om hvorfor det ikke er kreditorkestinksjon i HB-konflikter. Jeg kommer til å si litt om denne avgjørelsen på morgenmøtet om Rt-2008-586 Fagutleie.

1057

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål angående rettsvernsreglene for formuesgoder hvor sikringsakt/rettsvernsakt er notifikasjon. Det sies at disse regler om kreditorvern, gbl. § 29 første ledd og asl. § 4-13 tredje ledd, kun gjelder der man har en omsetningsserverver som er først i tid (er S i skjemaet) og en tvangskreditor som kommer inn som B (Lilleholt sier dette på ss. 246-247 i Allmenn formuerett). Jeg klarer imidlertid ikke å få dette til å stemme med ordlyden i bestemmelsene. Etter gbl. § 29 vil en omsetningsserververs rettserverv gjelde mot avhenders kreditorer når debitor cessus har fått beskjed om ervervet. Vil ikke denne ordlyden også være oppfylt der omsetningsserververen kommer inn som B i skjemaet, og det er en tidligere utleggstager S som, av en eller annen grunn, ikke har notifisert debitor cessus, og omsetningsserverver B sørger for å notifisere? En ordlydsfortolkning av bestemmelsen burde vel tilsi at Bs erverv da kan "gjelde" mot utleggstageren. Etter det jeg har forstått er neppe dette en særlig praktisk problemstilling (og resultatet blir vel da det samme etter Lilleholts foretrukne løsning med analogi fra § 29 annet ledd sammenholdt med reglene i pantel. § 5-7), siden namsmannen vil notifisere når utlegg tas, men si at dette ikke inntraff.

Svar:

Problemstillingene dine gjelder når tvangskreditor S tar beslag i en enkel fordring. Kan en godtroende erverver B, som kjøper fordringen av debitor A, ekstingvere tvangskreditor S' rett ved å notifisere debitor cessus?

Utgangspunktet ved konkurs er at debitor A verken har rett eller legitimasjon til å råde over boets eiendeler (inklusive den enkle fordringen) etter konkursåpning. Det vil si at selv om godtroende erverver B har notifisert debitor cessus i god tro, hjelper det ikke. Tilfellet er parallelt med en B som kjøper en fast eiendom av debitor A etter konkursåpning; her hjelper det ikke for B å tinglyse og påberope seg tingl. § 27 (jfr. forarbeidene til tingl. § 23). Reglene om godtroerverv er simpelthen satt ut av spill.

Som Lilleholt skriver i avsnitt 10.1.6, er det en del ekstinksjonsregler som går foran kkl. § 100 og tillater B å ekstingvere fra konkursboet S. Det er ikke et helt klart system på når kkl. 100 går foran og når ekstinksjonsreglene går foran, men jeg tror det er enighet om at gjeldsbrevlovens ekstinksjonsregler for enkle fordringer ikke går foran kkl. § 100 uansett hvordan de kan leses isolert sett. En utleggstaker S kan sikre seg rettsvern overfor godtroende erverver B ved notifikasjon av debitor cessus (pantel §§ 5-7(5) jfr 4-5), og har vel da ikke rettsvern overfor B om B notifiserer først. Jeg tror ikke det er nødvendig å rekke inn gjeldsbrevlovens regler her, og at henvisningene til gjeldsbrevl. i pantel. §§ 5-7(5) ikke omfatter § 29 støtter dette. Noen direkte motstrid med gjeldsbrevl. § 29 første ledd er det uansett ikke. Noe tilsvarende gjelder forholdet til aksjel. § 4-13.

1058

Spørsmål:

Er sikringsakt og rettsvernakt det samme?

Svar:

Jeg vil si ja, og dette er også slik Falkanger & Falkanger skriver. Stort sett bruker en da ordet rettsvernakt. Deknl. § 5-10 er et unntak, men her er nok ikke sikringsakt brukt i annen betydning enn rettsvernakt.

Lilleholt skiller mellom de to begrepene. Rettsvern slik han bruker begrepet peker fremover. Det dreier seg om vern mot andres ekstinksjon. Sikringsakt peker bakover – det dreier seg om det som må til for å en selv skal ekstingvere. Tinglysing kan være begge deler. Når en tinglyser, ekstingverer en utinglyste rettigheter etter tingl § 20. Tinglysingen er slik sett en sikringsakt. Men når en tinglyser, får en også vern mot å miste retten ved andres ekstinksjon. Tinglysingen er slik sett en rettsvernakt.

Ser en riktig nøye på det, kan virkningen av tinglysingen som sikringsakt og som rettsvernakt inntre på litt forskjellig tid.

Lilleholts sontring mellom rettsvernakt og sikringsakt er ikke eksamensstoff allerede av den grunn at et av pensumalternativene ikke behandler det.

1059

Spørsmål:

I kollokvien vår sitter vi med «myntens reise» fra våren 2014. Spørsmålet vårt er: Hva er konsekvensen av at ingen kan ekstingvere et formuesgode, samtidig som at hjemmelshaver ikke kan vindisere? Hvem har rett til tingen da? Formuesgodet kan umulig bli «eierløst», særlig der tingen ligger hos B?

Vi tenker det er HB konflikt mellom Stiftelsen Lillevik Museum (H) og Tore Boxer (B). Vi har kommet frem til at B ikke kan ekstingvere, men samtidig at H har mistet sin vindikasjonsrett. Nå er tingen hos B, og H krever den utlevert. Men hvem får beholde tingen. I utgangspunktet er spørsmålet vårt generelt, og ikke nødvendigvis knyttet til eksamensoppgaven.

Svar:

Hvis ingen har krav på mynten utlevert, blir den der den er. Jeg tror det må være ekstl. § 3-tilfellene dere tenker på når dere snakker om å miste vindikasjonsretten, se Ot.prp.nr.56 (1976-77) Om lov om godtroerverv av løsøre s. 44 fg. Mister H muligheten til å vindisere, blir mynten der den er og vi er i praksis tilbake i hovedregelen om ekstinksjon.

1060

Spørsmål:

Jeg ville gjerne stille deg et spørsmål angående dommene inntatt i Rt. 1995 s. 1122 og Rt. 2008 s. 1025. Dommene går i korte trekk ut på at en tvangskreditor B tok utlegg i eiendommer som A var registrert, men ikke reell eier av. Her kan det meget godt hende jeg har oversett noe vesentlig, men vil ikke dette i realiteten være en H-B konflikt der H er reell eier? Vil ikke kreditorekstinksjon i de tilfeller være helt utelukket, da eiendommen ikke lengre vil "tilhøre" A etter deknl. § 2-2?

Så vidt jeg har skjønnet det er tvfl. § 7-13 kun en prosessuell regel som skal forenkle namsmannens oppgaver, og slik jeg leser kildene er ikke 7-13 ment å være noe unntaksregel fra deknl. § 2-2, men den gjør visse formodninger om eierforholdet som namsmannen kan forholde seg til i det innledende stadiet ved utlegg. Jeg sliter imidlertid litt med å forstå hvordan Høyesterett kan opprettholde utleggene når det er på det rene at A ikke lengre var eier av eiendommene i noen av tilfellene? Hvordan blir dette løst rent praktisk?

Svar:

I begge disse avgjørelsene (som var kjennelser, altså ikke dommer) dreide det seg om et formuesgode debitor hadde avhendet, og som han derfor ikke lenger reelt sett var eier av. Siden debitor hadde vært eier, dreier de seg om SB-konflikter. Legg merke til at både ved SB-konflikter og ved HB-konflikter er debitor A ikke reell eier. SB-konflikter er slik sett en undergruppe av HB-konflikter, kjennetegnet ved at A en gang har eid formuesgodet.

Det som er spesielt med SB-konflikter i forhold til HB-konflikter ved kreditorbeslag er at vi her har regler om kreditorekstinksjon. Has S ikke fått rettsvern, ekstingverer As kreditor B f.eks. etter utleggsregelen i tingl. § 20. I de to avgjørelsene du nevner var vilkårene for kreditorekstinksjon til stede.

For å kunne ekstingvere, måtte imidlertid B selv ha tinglyst. Spørsmålet var om utleggstaker (tvangskreditor) B kunne få utlegg. Etter regelen tvangfullbyrdsesl. § 7-13 første ledd (og tvangfullbyrdsesl. § 7-1 og dekningsl. § 2-2) skulle hen ikke ha det, for A var jo ikke (lenger) reell eier av formuesgodet. Lovteksten i tvangfullbyrdsesl. § 7-13 er kanskje litt kronglete på dette punktet, selv om den er klar. Poenget er at når A er registrert som eier, er det en formodning for at hen eier formuesgode og hens kreditor B kan ta utlegg i det. Denne formodningen kan imidlertid motbevise. Når S legger frem f.eks. en kjøpekontrakt, kan slikt motbevis være ført, og B kan etter ordlyden ikke ta beslag i formuesgodet. (Innledningsordene til deknl. § 2-2 kan imidlertid med litt velvilje tolkes slik at de tar høyde for at tvangskreditor B skal kunne få utlegg for å kunne ekstingvere S' rettigheter i formuesgoder som skyldneren A har eid, men som hen ikke lenger eier.)

Det er en rekke avgjørelser, som de du nevner, der Høyesterett kommer til at det må tolkes inn et forbehold i tvangfullbyrdsesl. § 7-13 og de andre bestemmelsene, slik at B kan få utlegg for å kunne ekstingvere S' rettigheter på tross av ordlyden. Begrunnelsene er litt forskjellige i hver avgjørelse. Skulle jeg begrunnet det, ville jeg bare sagt at lovteksten her er uheldig utformet, og at et adgang il å ta utlegg for å kunne ekstingvere må tolkes inn.

1061

Spørsmål:

I tingl. § 21 (3) står det at der det er tatt forbehold ved avhendelsen må fremgå av «nye eiers hjemmelsdokument» eller «registreres senest samme dag» for å oppnå rettsvern. Jeg sliter litt

med å forstå forskjellen på dette og pantel. § 3-22. Dersom det, eksempelvis, er tatt forbehold om rett til eiendommen, vil dette anses som salgspant? For å ha rettsvern for salgspant må det etter pantel. § 3-17 (2) være «avtalt senest samtidig med at salgstingen blir overgitt til kjøperen». Vil da forbeholdstilfellene i tingl. § 21 (3) kunne betraktes som salgspant?

Eksamen H19 har en liknende problemstilling, der selger har tatt forbehold om å ha eiendomsrett til en av hyttene, kan dette dermed anses som et salgspant?

Svar:

Reglene om salgspant i pantel. kap. 3 gjelder bare løsøre. Dette følger av kapitteloverskriften i kap. 3 og flere av bestemmelsene. Reglene kan derfor ikke brukes på fast eiendom. En annen sak er at forbehold ved avhendelse ved salg av fast eiendom har mye den samme funksjonen som salgspant

Tingl. § 21 tredje ledd forutsetter at forbehold ved avhendelse må tinglyses og fraviker i noen grad 'først tinglyst, best rett'-regelen i tingl. § 20. Rettsvernet kan derfor ordnes etter overlevering. Men selv om «salgspantet» her kalles et forbehold, står nok ikke selgeren fritt til å ta forbehold uten avtalehjemmel. Skjøtet kan jo bare holdes tilbake om kjøperen ikke oppfyller forpliktelsene sine, avhendingsl. § 5-5.

1062

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål om selvstendig rettsvernshevd som jeg håper du kan hjelpe meg med. Spørsmålet gjelder adgangen til selvstendig rettsvernshevd når B er avtaleerverver (ikke kreditor som i HR-2017-33 (Forusstranda) og HR-2021-1773-A (Bank Norwegian)).

I forelesningen din noterte jeg meg at du sa at Høyesterett i Bank Norwegian-dommen ikke viste til Forusstranda-dommen. Med dette, sa du, sier Høyesterett at spørsmålet må prøves en gang til, altså i et tilfelle der B er godtroende kjøper (ikke kreditor). Har også notert meg at du sa at du mener at Forusstranda-dommen er satt til side etter Bank Norwegian-dommen.

Mitt spørsmål er **hvorfor du mener at Forusstranda-dommen er satt til side?** I både Forusstranda-dommen og Bank Norwegian-dommen var vel B kreditorer? Hvorfor er da Forusstranda-dommen satt til side når B var en kreditor der?

Svar:

Både Forusstranda og Bank Norwegian gjelder spørsmålet om kreditorekstinksjon kan gjøres gjeldende mot en eier uten rettsvern som har eid eiendommen i hevdstid. Mens svaret i Forusstranda var ja i det tilfellet som forelå, var svaret i Bank Norwegian et generelt nei. Høyesterett sier ikke uttrykkelig at Forusstranda er satt til side, selv om de drøfter den, men det er vanskelig å se hvordan resultatet i den dommen kan opprettholdes etter de synsmåtene som legges til grunn i Bank Norwegian. Derfor tror jeg at Bank Norwegian setter til side Forusstranda når det gjelder rettsvernhevd.

Forholdet mellom Forusstranda og Bank Norwegian belyser i liten eller ingen grad spørsmålet om godtroerverv kan gjøres gjeldende mot en eier uten rettsvern som har eid eiendommen i hevdstid.

1063

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål om de såkalte hus på fremmed grunn-tilfellene. Slik det har blitt fremstilt for oss i undervisningen, synes jeg det virker som at det er noe uenighet i teorien om løsningen på slike konflikter, men de beste grunner taler for at tingl. § 27 er analogisk anvendelig i slike tilfeller. Dette fordi det som regel er H som burde ha sørget for å tinglyse huset sitt som står på fremmed grunn.

Dette ble gitt på eksamen høsten 2022. I denne sensorveiledningen står det at ekstinksjon i hus på fremmed grunn-situasjoner ikke kan bygge på tingl. § 27 i det hele tatt. Begrunnelsen for dette er at B (her: banken) her hadde inngått avtale om pant med A (her: Aurora), men Aurora hadde bare grunnbokshjemmelen til selve eiendommen (grunnen), ikke huset som står på den. Tingl. § 15 gir henne ikke grunnbokshjemmelen til huset heller - noe jeg er enig i. B hadde følgelig ikke inngått avtale med «innehaveren av grunnbokshjemmelen», jf. tingl. § 27.

Jeg får ikke dette til å stemme. Dette vil jo være tilfellet i alle hus på fremmed grunn-konflikter? Så spørsmålet er helt enkelt: kan man bygge ekstinksjon i slike situasjoner på tingl. § 27 analogisk?

Svar:

Som du har sett, turte man ikke i 1935 å la grunnboken få rettslig troverdighet når det gjaldt eiendomsretten til hus på fremmed grunn. Dette skyldes at man visste at opplysningene i grunnboken var særlig mangelfulle på dette området. At grunnboken ikke rettslig troverdighet når det gjelder eiendomsretten til hus på fremmed grunn gjelder nok fremdeles, selv om det nå nok er vanligere å registrere dette ordentlig.

Grunnlaget for rettsregelen er forarbeidene til tingl. § 15 (i Lovdata). Selve lovteksten sier det stil motsette, men den får da bare den virkningen at man kan tinglyse heftelser på hus på fremmed grunn uten at det skrives en merknad om at grunnbokshjemmel eter tingl. § 13 mangler (såkalt vanhjemmelspåtegning).

De fleste legger dette til grunn. Brækhus er imidlertid tilbøyelig til å se bort fra forarbeidsuttalelsen her, og la lovteksten i tingl. § 15 på ordet. I så fall gjelder ingen særregler i denne henseender for hus på fremmed grunn.

Tingl. § 27 gjelder de tilfellene der en stoler på grunnboka. Når grunnboka ikke gir opplysninger om eierforholdene (ovenfor), kan denne bestemmelsen ikke brukes. Det er riktig, som du sier, at bestemmelsen rutinemessig brukes analogisk. Men det er for de tilfellene der en stoler på grunnboka, men en gal opplysning i grunnboka skyldes noe annet enn et ugyldig dokument. De er ikke det som er problemet her. Tingl. § 27 kan derfor ikke brukes analogisk på disse tilfellene.

I de tilfellene en vil vurdere ekstinksjon uten at legitimasjonen bygger på grunnboka, må en eventuelt bygge på læren om ulovfestet ekstinksjon (legitimasjonserverv). Som du sikkert har lagt merke til på forelesningene, er jeg ganske skeptisk til denne læren av flere grunner. Men siden forarbeidene til

tinglysningsloven peker i retning av ulovfestet ekstinksjon som en løsning for disse hus på fremmed grunn-tilfellene, er jeg mindre skeptisk her enn ellers.

1064

Spørsmål:

Lovbestemte rettigheter utenom legalpant har rettsvern uten tinglysing, jf. tgl. § 21 andre ledd. Etter ordlyden gjelder dette rettigheter som oppstår i kraft av loven, uten at det forutsetter «noe dispositivt utsagn [...] eller en konkret myndighetsbeslutning» (Falkanger, s. 730).

Legalarvinger har i fravær av testament rett på en bestemt andel av avdødes formue. I allfall har livsarvingene krav på pliktdelsarv. Som ledd i arveoppgjøret kan en slik arving overta avdødes hus. Dette kan lede tanken i retning av at arvingens rett til huset er en «lovbestemt rettighet» som har rettsvern uten tinglysing, jf. tgl. § 21 andre ledd. Vil dette være riktig?

Det kan vel innvendes at den legalrett som utledes av arveloven er en rett til en bestemt andel av avdødes formue, og ikke en rett til bestemte formuesgoder, f.eks. huset. Retten til å overta bestemte eiendeler forutsetter (så vidt jeg husker) samtykke fra de øvrige arvingene, jf. arvel. § 104. Den som har odelsrett har derimot et krav på å overta eiendommen, jf. odelsl. § 19 jf. arvel. § 108. Det kan vel neppe utgjøre noen forskjell om arvingen som overtar huset etter § 104 er enearving (selv om retten til huset i så fall fremstår som ubetinget).

Svar:

I

Selv om arv eller noe annet skulle regnes som lovbestemte rettigheter slik at tinglysing ikke har betydning for rettigheten, betyr vel ikke det at rettigheten uten videre ekstingverer andre rettigheter. Når det gjelder arv, er forarbeidene til tinglysningsloven klare på at arvingen ikke ekstingverer. Tankegangen er nok at arvingen bare arver det arvelateren etterlater seg, og at arveretten derfor overhodet ikke krenkes ved at arvelaterens disposisjoner går foran arveretten.

Dette stemmer ikke så verst med tingl. § 27 om arvelater bare var proforma-eier. Arvingen kan jo ikke påberope seg denne bestemmelsen fordi hen ikke er avtaleerverver. Men har arvelateren A solgt eiendommen til S før hen døde og arvingen B tinglyser ervervet sitt før kjøperen B, må nok tingl. § 20 tolkes innskrenkende for at arvingen B ikke skal ekstingvere S' erverv. Det er det altså god støtte for i forarbeidene.

II

Den viktigste effekten av tingl. § 21 andre ledd om at tinglysing ikke har betydning for lovbestemte rettigheter, er imidlertid at lovbestemte rettigheter ikke kan ekstingveres. Det samme kunne man vel kommet frem til ved å se problemet som et motstridsproblem mellom tinglysningsloven og loven som hjemler den lovbestemte rettigheter, f.eks. odelsloven. Jeg tror nok ofte man da hadde tolket seg frem til at tinglysningslovens regler måtte vike for den lovbestemte rettigheten.

Ser man arveretten som en legal rettighet i dette perspektivet, er den i behold uansett hva som tinglyses og ikke tinglyses på eiendommen. Arveretten gir jo bare en rett til det som er igjen. Ekstinksjonsproblematikken aktualiseres ikke.

1065

Spørsmål:

Noen studenter på 3213 prøver å nøste opp i Gangenes-dommen og adgangen til å ekstingvere en husmors rett.

Det vi lurer på er når nåværende 31(2) og (3) ble inntatt i ekteskapsloven, dvs. ble en «lovbestemt rett»? Vi leter, men finner ingenting. Uten svar på dette kan vi ikke si så mye mer om dommens betydning i vår tid.

Svar:

Doktrinen om husmorsameie regner vi tilbake til Rt-1975-220 Husmordommen. Ekteskapsloven LOV-1991-07-04-47 § 31 tredje ledd ble skrevet bl.a. på bakgrunn av denne, og trådte i kraft 01.01.1993. Både ekteskapslovgivningen og tinglysningsloven ble revidert på denne tiden, og rettsvernspørsmålene vedrørende husmorsameie falt mellom to stoler.

Rt-1996-918 Gangenes gjald et skifteoppgjør etter en skilsmisse fra 1986. Det er ingen ting som tyder på at ekteskapsloven fra 1991 ble anvendt på skiftet, men Høyesterett referer til den nye loven. I forhold til dette skiftet var altså uansett ikke rettighetene etter ekteskapsl. 1991 lovfestet.

Gangenes har noen bemerkninger om lovbestemte rettigheter, men legg merke til at de ikke gjelder husmorsameie, men et skifterettslig spørsmål. Som generell veiledning om tolkingen av tingl § 21 andre ledd er bemerkningene imidlertid relevante.

Selv om man skulle mene at ekteskapsl. § 31 tredje ledd er en lovfestet rett slik tingl. § 21 andre ledd bruker begrepet, er formuleringen i ekteskapsloven ganske snever. Skal reglen i tilfelle regnes som lovfestet også om den ene ektefellen f.eks. har bidratt ikke bare ved husarbeid i hjemmet, men også ved en deltidsjobb?

1066

Spørsmål:

Jeg har lest Gangenes-dommen, og har et spørsmål. I dommen avfeier Høyesterett at medeiendomsrett som er ervervet ved arbeid i hjemmet - såkalt husmorsameie - er en lovbestemt rettighet. I dag er jo retten til medeiendomsrett på dette grunnlaget så vidt jeg kan se lovfestet i el. § 31 (3). Tenker du at rettstilstanden er annerledes nå?

Svar:

Jeg tror ikke Høyesterett i Gangenes avviste at husmorsameie-rettigheter var lovbestemte rettigheter. Jeg tror uansett rettstilstanden er annerledes nå (men det er det ikke alle som er

enige i). Se nærmere om dette <https://rosaeg.no/uo/Ressursside/Sporsmal.htm> spørsmål 1065.

1067

Spørsmål:

Jeg gjør en oppgave om husmorsameie, men jeg skjønner ikke hvorfor man i LB-2011-177497 kom til at det var en hjemmelskonflikt selv om mannen var eier av leiligheten, og kona hadde jobbet seg opp til en eiendomsrett gjennom husarbeid?

Svar:

Du har rett i at kona opparbeider seg medeiendomsrett etter hvert i slike tilfeller. Men siden det dreide seg om et felles prosjekt fra anskaffelsen, valgte retten å tilbakedatere sameiet til anskaffelsestiden. Da har mannen aldri eid hele huset, og konflikten mellom kona og utleggstakeren blir en hjemmelskonflikt. Kona vinner da frem, siden tvangskreditorer ikke ekstingverer i HB-konflikter.

Det er nok rettspolitiske synsmåter som ligger til grunn for lagmannsrettens analyse her. Det ville være rart om rettsordenen ga kona medeiendomsrett, men eksponerte henne for kreditorekstinksjon.

1068

Spørsmål:

Jeg sitter med eksamensoppgaven gitt [vår 2020, del 2](#). Jeg forstår at det er noen problemstillinger der, men synes samtidig del 2 er litt vanskelig å få helt grepet på. Sensorveiledningen utdyper ikke en mulig løsning, så sliter med å forstå hvordan tvisten kan løses.

Har du tilfeldigvis lagt ut en mer detaljert forklaring/løsning på tvisten allerede? :)

Svar:

Jeg tror jeg hjelper deg litt videre om jeg peker på at de er avgjørende om tvisten mellom rette eier og tvangskreditoren ses som en HB-konflikt eller en SB-konflikt. De spørsmålet drøftes for et liknende suksesjonsforløp som i oppgaven i LF-2020-159047 Vaula.

Tilleggsspørsmål:

Blir det ikke et spørsmål i del 2 om Trude Invest AS (B2) har ekstingvert Per sin rett etter §20 først, siden "rettserverv" også kan omfatte overdragelser hvis man anser det som en SB-konflikt som sensorveiledningen finner mest naturlig (som kan gi boet beslag)? Altså før det blir et spørsmål om boet (B3) selv ekstingverer? Tenker da på del 1 i oppgaven, hvor det ser ut til at Lars (B2, kjøper) ekstingverer Per sin rett etter §20. Eller blir det et problem med §21, siden det der står "rettshandel", og det her foreligger en overdragelse?

Eller er det "riktige" at det er en HB-konflikt i alle ledd (både i forhold til Trude Invest vs. Per og konkursboet vs. Per) etter dommen du sendte, og at ekstinksjon dermed ikke kan finne sted i noen av "leddene"?

Svar:

Jo, det er riktig at selv om boet kanskje ikke kan påberope seg kreditorekstinksjon av Pers rett, kan de kanskje påberope seg at T Invest har ekstingvert Pers rett ved godtroerverv. Har T Invest ekstingvert Pers rett, eier de kollen og konkursboet til T Invest kan beslaglegge den etter hovedregelen i dekl. § 2-2.

Det kan være et spørsmål om Invest virkelig har ekstingvert Pers rett, og hjemmelen for det. I denne forbindelse kan det være et spørsmål om Trude og T Invest må identifiseres f.eks. i spørsmålene om T Invest er i god tro og om en arving kan bringe ekstinksjonsreglene til anvendelse ved å overdra til sitt eget AS.

Jeg tror ikke det fører frem å tolke begrepene «rettserverv» og «rettshandel». Avtaler, som det her er tale om, går under begge begrepene. En overdragelse er også en avtale.

Tilleggsspørsmål:

Jeg forstår sensorveiledningen slik at det er mest naturlig å se på det som SB-konflikter. Hvis man bruker §20/21 i ledd 1 må man vel også gjøre det i ledd 2, ovenfor f.eks. konkursboet?

Etter dommen du sendte mener retten det er mest naturlig at §23 ikke kommer til anvendelse, og sier det er en hjemmelmannskonflikt. Da må vel også de andre leddene vurderes som "HB-konflikter", og man må dermed se på §27?

Om man anser det som en såkalt HB eller SB-konflikt vil jo være av stor betydning for en kreditor. Hvilken bestemmelse ville du brukt, hvis noe liknende skulle komme på eksamen?

Svar:

Jeg er enig i at det kan være hensiktsmessig å sondre mellom HB- og SB-konflikter på samme måte ved kreditorekstinksjon og godtroerverv. Siden jeg mener det her er tale om en HB-konflikt når det gjelder kreditorekstinksjon, må vel konsekvensen da være at en bruker tingl. § 27 ved den tilsvarende godtroervervssituasjonen i oppgaven. Men ved godtroerverv er det jo ekstinksjon både i HB- og SB-konflikter, så veldig viktig er det ikke. Det viktige er hva grunnboken gir uttrykk for; hvilken legitimasjon den gir. Det er ikke avhengig av ekstinksjonshjemmelen. Tenker en seg at grunnboken gir legitimasjon for rettighetenes utstrekning (grenser) innenfor grunnbok enheten, vil både tingl. §§ 20 og 27 kunne gi ekstinksjonshjemmel i oppgaven.

Vi gikk aldri gjennom oppgave 38 på kurset og jeg har derfor et spørsmål knyttet til oppgavens første tvist mellom Lars Holm og Peder Ås sitt konkursbo.

Konkursboet krever å ta beslag i eiendommen selv om Holm er reell eier og har grunnbokshjemmel for eiendomsretten. De begrunner dette med at han ikke har tinglyst rettsforliket.

Det jeg lurer på er:

- Må Holm tinglyse rettsforliket? Eller står grunnbokshjemmelen med han som reelle eier seg?
- Utleder Holm sin rett fra Peder Ås?
- Kan konkursboet ta beslag?

Svar:

Et rettsforlik er en avtale, og skal avtalen kunne påberopes overfor konkursboet må den være tinglyst etter regelen i tingl. § 23. Rettsforliket kan tinglystes etter tingl. § 12. Hva vil konsekvensen være om rettsforliket ikke kan påberopes?

Hva som står i grunnboken er irrelevant i forhold til konkursboets beslagsrett, se Rt-1935-981 Bygland. Det som er virking i forhold til konkursbeslag er hva som IKKE står i grunnboka (nemlig rettsforliket).

Rettsvernregler som tingl. § 23 skal tolkes slik at notoritet ikke kan etableres på annen måte, se f.eks. HR-2021-2248-A Aurstad. At forliksrådets stempel gjør rettsforliket notorisk er derfor irrelevant.

1070

Spørsmål:

I Rt. 1994 s. 1447 - i relasjon til konkursloven § 99 annet ledd nr. 3 om at retten kan oppheve et vedtak av bostyrer/skriftesamlingen dersom avgjørelsen er "åpenbart urimelig" - sier Høyesterett at "den ikke kan brukes til å sette til side vedtak som bygger på en klar rettsvernsbestemmelse" Kan man tenke seg at retten setter til side et vedtak om beslag av en løsøreting dersom beslaget bygger på mangelfullt rettsvern, siden rettsvernsregelen er så uklar?

Svar:

Jeg er nokså sikker på at Høyesterett vil holde fast ved at rettsvernreglene er absolutte selv om de er uklare, slik de gjorde i Aurstad. Da er det ikke plass for rimelighetsvurderinger, og da heller ikke rimelighetsvurderinger etter konkurssl. § 99.

1071

Spørsmål:

I Kjells Markiser, Rt-2001-1136 s. 1143 uttales det «Siden banken ikke foretok noen formell tiltredelse er jeg likevel kommet til at man, som for de øvrige belastninger, fortsatt befant seg på

sikringsstadiet slik at omstøtelse ikke er avskåret» når de snakker om factoringpantet. Litt tidligere uttaler førstvoterende «Etter mitt syn må det her kreves overgang fra sikringsstadiet til dekningsstadiet. Før banken gjør sin panterett gjeldende, er det lite naturlig å si at det er en pantedekning banken oppnår». Når jeg leser disse to i sammenheng, forstår jeg det slik at omstøtelse vil være avskåret dersom man ikke befinner seg på sikringsstadiet, men dekningsstadiet. Misforstår jeg dette, eller hva er det som menes med den første uttalelsen til Høyesterett som er sitert her?

Svar:

Pant i kundefordringer (factoringpant) kan både organiseres som underpant (kundene fortsetter å betale foringene til pantsetteren) og håndpant (kundene betaler til panthaveren (banken)), se pantel § 4-6. De vanlige er at pantet er underpant til banken erklærer at pantet «tiltres». Etter det må kundene tale direkte til panthaveren (banken). Utsagnene i dommen som du viser til dreier seg om tiden før pantet var tiltrådt, og kundene altså betalte til pantsetteren (banken).

Av disse midlene som kom inn på pantsetterens bankkonto fikk banken viderebetalt mye. Det var disse betalingene som ble omstøtt. Det var ikke omstridt at panthaveren (banken) kom bedre ut enn andre kreditorer, og at betalingene til panthaveren (banken) slik sett kunne omstøtes. Men panthaveren (banken) hevdet at det likevel var avgjørende var at panthaveren (banken) ikke kom bedre ut enn om den hadde tiltrådt pantet, altså på det de kalte «dekningsstadiet». Det var Høyesterett ikke enig i. Så lenge panthaveren (banken) ikke hadde tiltrådt pantet, måtte betalingene til banken ses på som betalinger til hvilken som helst annen kreditor. Og da var betalingene omstøtelige.

Uten at det var et poeng i saken, har du vel rett i at det ligger implisitt i dette at hadde panthaveren (banken) tiltrådt pantet, hadde den betalingen panthaveren (banken) derved fikk ikke kunne ha blitt omstøtt.

Kanskje panthaveren (banken) ikke bare burde sikret seg ved pant i kundefordringene, men også med en særrett til dekning i pantsetterens bankkonto?

1072

Spørsmål:

Jeg leser Hans Fredrik Marthiniussens artikkel om opplåning av panteretter: <https://www.idunn.no/doi/10.18261/issn.1504-3126-2020-06-03>

I artikkelen hevder han at det ikke lenger er grunn til å operere med noe skille mellom gjorte og reelle obligasjoner:

"Det er i dag ingen rettskilder som tilsier at vi opererer med et skille mellom reelle og gjorte pantobligasjoner. Skillet mellom gjorte og reelle pantobligasjoner knyttet seg til hvorvidt skylderklæringen i pantobligasjonen tilsvarte det reelle utestående beløpet. (...) Og i dag kan man verken finne rettskilder eller teori som trekker i retning av å ha ulike regler for henholdsvis gjorte og reelle pantobligasjoner. Dette skillet kan vi med andre ord legge fra oss allerede her."

Er dette gjeldende oppfatning i teorien i dag? Jeg har oppfattet det som at det fortsatt er noe uavklart om man kan opplåne reelle obligasjoner.

Svar:

Gjorte pantedokumenter, herunder gjorte pantobligasjoner, er dokumenter som brukes til å etblee en panterrett ved at de f.eks. tinglyses, men som ikke gir uttrykk for det partene mener skal gjelde mellom dem. En sender f.eks. et gjeldsbrev (en obligasjon) til tinglysing på en fast eiendom der det står at pantsetteren skylder kr. 1 mill., mens hen i virkeligheten bare har lånt kr. 800.000. Det er da klart at pantsetteren bare skal betale tilbake kr. 800.000, men det er også klart at kravet på pantsetteren er siket ved pant på grunn av tinglysingen av den gjorte obligasjonen.

Grensen mellom gjorte og reelle pantedokumenter er ikke helt klar. Det går godt an å si at et pantedokument er gjort så snart det ikke er samsvar mellom det som er tinglyst og restgjelden, f.eks. etter at et avdrag er betalt. Det er for tungvint og dyrt å tinglyse slike avdragsbetalinger.

Forholdet mellom pantseer og panthaver reguleres av det reelle forholdet, og man ser helt bort fra det som står i det gjorte pantedokumentet. Dette følger reglene om subjektiv proforma – det som står i det gjorte pantedokumentet er ugyldig (bortsett fra etableringen av panteretten).

Det er heller ingen grunn til at et gjort pantedokument, som ikke er gyldig mellom partene i pantavtalen, skal gi dem bedre rettigheter overfor tredjepersoner, f.eks. etterstående panthavere. Her må de vanlige reglene om opplåning gjelde, f.eks. pantel. § 1-4 og Rt-1994-775 Yousuf. Det partene i den foranstående pantavtale ikke kan oppnå ved en reell avtale, kan de selvsagt ikke oppnå ved en gjort (proforma) avtale.

Jeg tror dette synspunktet nå har ganske bred støtte, men for en generasjon eller to siden var ikke dette like opplagt. Når det gjelder spørsmålet om reelle obligasjoner kan opplånes, tror jeg det lenge har vært regnet som avklart at det ikke er noen forskjell på gjorte og reelle obligasjoner, se Falkanger & Falkanger s. 831-2.

1073

Spørsmål:

Vi blir ikke helt kloke på Aurstad Maskin-dommen. Vi klarer ikke å forstå hvordan partene kunne inngått en kjøpsavtale og i tillegg en panteavtale, som ville sikret Aurstad Maskinutleige ved K.A. Aurstad Maskins konkurs?

Maskinene ble opprinnelig eid av K.A. Aurstad, og så ble de solgt til Aurstad Maskinutleige, men likevel slik at K.A. Aurstad leide maskinene tilbake igjen. Da K.A. Aurstad gikk konkurs, var det Aurstad Maskinutleige som trengte en panterrett for å få maskinene utlevert fra konkursboet. Men det var jo Aurstad Maskinutleige som var eier av maskinene på konkurstidspunktet: hvordan kunne Aurstad Maskinutleige fått en panterrett i maskiner de selv eide? Eller skulle de avtalt en panterrett uten at de gjennomførte noe salg i det hele tatt, og dermed fått rett til tingen ved å realisere pantekravet enten før eller under konkursen?

Du snakket om "sikringspant" på morgenmøtet i dag, som et alternativ. Vi forstår sikringspantet som en sikkerhetsventil inntil man har skaffet rettsvern, og at dette pantet forsvinner når rettsvern er etablert. Er "sikringspant" bare en fellesbetegnelse på de forskjellige midlertidige pantavtalene man kan inngå i dette "mellomstadiet" ved kjøp? Er det de alminnelige pantehjemlene som gjelder også når det er snakk om sikringspant?

Det samme spørsmålet reises ved sikringsobligasjoner. Dersom A kjøper en eiendom av selger B, vil eiendomsretten til eiendommen gå over på kjøper A allerede ved avtaleinngåelsen. Men siden det tar litt tid å ordne med overdragelse av skjøtet, tinglyses det en sikringsobligasjon, som egentlig gir kjøper A en panterett i egen eiendom. Hva er hjemmelen for sikringsobligasjoner?

Svar:

Det er vel ikke verre å inngå en kjøpsavtale og en pantavtale som sikrer kjøperen i selgers konkurs i Aurstad enn det var i Rt-2012-335 Sandum. Her sier Høyesterett klart i avsnitt 72 at dette var greit. Kjøperen kunne fått en panterett i maskinene før salget, og denne faller vel ikke bort selv om (når) kjøperen senere blir eier. Det har vært litt diskusjon om det før, men etter Sandum kan dette ikke være tvilsomt.

Det er pant av denne typen som er «sikringspant». Sikringspant er altså ikke et alternativ til det første dere skriver om. Jeg kan ikke se noe grunnlag for en regel om at sikringspant bare kan brukes i en midlertidig mellomfase.

Det er de alminnelige pantehjemlene (og rettsvernaktene) som gjelder også for sikringspant. Kan man først pantsette et formuesgode, kan man (med få unntak) pantsette det for hvilken som helst fordring, og da også en fordring som sikrer kjøperen i selgerens konkurs.

Dere har rett i at sikringsobligasjoner ikke skiller seg fra sikringspant stiftet ved et enkelt pantedokument i annet enn i formen på dokumentet som er brukt. Begge deler er sikringspant. Som det fremgår av mitt forrige avsnitt, trenger man ikke noen særskilt hjemmel, men kan bruke de alminnelige pantehjemlene.

Tilleggsspørsmål:

Hvordan står sikringspant står seg overfor en utleggspant? Forutsetningen er at selger og kjøper avtaler at kjøper skal ha en midlertidig sikringspant, før kjøperen får tingen overlevert, for å sikre han mot selgerens kreditorer. (Ikke som i Aurstad-dommen, hvor maskinene hele tiden skulle være hos selgeren). Men la oss si at avtalen hele tiden var at kjøperen i Aurstad-dommen skulle få maskinene overlevert til seg på et senere tidspunkt. Forutsetningen er også at K.A. Aurstad ikke gikk konkurs, men det kom en utleggstaker i stedet.

La oss si at Aurstad Maskinutleie (kjøper av maskinene) hadde stiftet en panterett i maskinene, jf. panteloven § 3-8. De fikk rettsvern for panteretten sin gjennom registrering i Løsøreregisteret. Senere kommer det en utleggstaker og tar utlegg i maskinene. Utleggstaker registrerer utleggspantet i Løsøreregisteret på annen prioritet, bak kjøperens sikringspant. Når kjøperen da skal få maskinene overlevert til seg - hva skjer med utleggspantet? Vil det bli en tilsvarende situasjon som i Rt. 2002 s. 1484 Nymo, hvor utleggstakeren vant?

Svar:

Utleggstakerens pant fortsetter å hefte på tingen (på andre prioritet) etter at salget er gjennomført. Det ekstingveres ikke (hva skulle grunnlaget for det være?) og ny tinglysing er ikke nødvendig (tingl. § 34 første ledd).

Jeg tror det er så enkelt som dette. Derfor er nok de fleste av forutsetningene dere har gjort dere i spørsmålet unødvendige.

I Nymo ekstingverte utleggstakeren en rett uten rettsvern. Her er forutsetningen at sikringspantet har rettsvern, og da kan utleggstakeren ikke ekstingvere det.

1074

Spørsmål:

Jeg har spørsmål vedrørende valg av rettsgrunnlag når det kommer til stansningsrett etter f.eks. deknl. § 7-2 og kjl. § 61 (2).

Etter deknl. § 7-1 kommer bestemmelsene i kapittel 7 bare til anvendelse når ikke annet følger av andre lovbestemmelser. Ved kjøp av ting som reguleres etter kjøpsloven har da loven en spesialbestemmelse for stansningsrett i kjl. § 61 (2). Skjæringspunktet "overgitt" er likt etter bestemmelsene. Etter kjl. § 63 heter det derimot at bestemmelsene i deknl. § 7 kommer til anvendelse dersom parten kommer under insolvensbehandling. Dette oppfattes for meg som en slags "sirkelreferering".

I Rt. 1997 s. 1438 Metos OY ble en stansningsrett vurdert etter kjl. § 61 (2). Stansningsretten skulle hindre at varepartiet inngikk i kjøpers varelagerpantavtale. Ville man også brukt kjl. § 61 (2) dersom man skulle stanset en ting regulert av kjl. fra å gå inn i et konkursbo, eller måtte man da valgt deknl. § 7-2 som rettsgrunnlag?

Svar:

Jeg er enig i at det er bedre å bruke kjøpsl. enn dekningsl. når det gjelder kjøp, men (som du ser) spiler det ikke så stor rolle.

Kjøpsl. § 63 (og den tilsvarende bestemmelsen i avhendingsl. § 6-3) ser jeg som rene henvisningsbestemmelser, lagt til for informasjonens skyld. Det kan vel ikke være meningen at f.eks. stansingsrettsbestemmelsen i kjøpsl. § 61(1) IKKE skal brukes ved insolvens; det er jo det den handler om.

I Metos ville jeg vurdert stansingsretten etter kjøpsl. Men egentlig var det vel ikke tvilsomt at salgsgjenstandene var overgitt. Spørsmålet var heller om selgeren kunne ha separatistrett på annet grunnlag. Så for meg ville den sentrale bestemmelsen her vært håndpantregelen i pantel. § 3-2.

1075

Spørsmål:

Vi driver å jobber med omstøtelse. Det er et vilkår i § 5-5 om "betaling av gjeld". Sånn jeg har forstått det tilser det at det må være tale om en forpliktelse og som skal nedbetales/oppfylles. Vi tenker først på det tilfellet hvor man har en forpliktelse, f.eks. levere en vare, men så er det ikke forhåndsbetaling. Men det foreligger fortsatt en avtale, slik at man er forpliktet til den. Men betalingen skjer først etter overlevering. Omfattes det også som "betaling av gjeld"? Kan for

eksempel et slikt tilfelle falle innenfor: skyldner forplikter seg til å levere en gjenstand men gjenstanden blir ikke betalt før den leveres?

Så har jeg hørt med kollokvien og vi er usikre på uttalelsen om at: en ytelse som faktisk medfører dekning av skyldnerens gjeld, ikke er "betaling av gjeld" i lovens forstand. Hvis man f.eks. har et lån og betaler ned på det eller dersom man betaler en kreditor noe man skylder? Vil det omfattes av "betaling av gjeld"? Det synes jeg virker litt rart. Når hele formålet vil være å dekke gjelden?

Svar:

Hvis skyldneren skal levere en vare, kan det for det første være et spørsmål om dette er en gjeldsforpliktelse som i prinsippet kan omstøtes etter dekl. § 5-5. «Gjeld» er jo gjerne en pengeforpliktelse. De fleste mener visst imidlertid at § 5-5 må tolkes utvidende her.

Dernest er spørsmålet om oppfyllelsen av denne forpliktelsen kan omstøtes etter § 5-5. Det at ytelse og motytelse ikke utveksles samtidig er ikke et av de tilfellene som rammes av § 5-5, og levering av varen er ikke et usedvanlig betalingsmiddel siden det er det som er avtalt. Men kanskje leveringen kan omstøtes fordi den betydelig forringer skyldnerens betalingsevne og ikke fremstår som ordinær?

Den andre problemstillingen angår det tilfellet at skyldneren betaler noe hen skylder. Da lider ikke boet noe tap. Men betalingen kan likevel rammes av § 5-5 om betalingen av akkurat dette kravet ikke fremsto som ordinær, f.eks. fordi den betydelig forringet skyldnerens betalingsevne (likviditet).

1076

Spørsmål:

1) Betyr HR-2019-1073-A (Marine Subsea) at konkursboet ikke fikk reise saken fordi kravet var foreldet? Altså at problemstillingen oppstod som et spørsmål om konkursboet kunne fremme saken på selvstendig grunnlag fordi debitor selv hadde unngått/ ikke hatt interesse av å reise sak innenfor foreldelsesfristen?

2) Mitt andre spørsmål er mer oppgaveteknisk; Ved spørsmål om omstøtelse, er det alltid nødvendig å drøfte dekl. § 5-5 og § 5-9? Ut fra lovens system tenkte jeg at det ville vært hensiktsmessig å starte med § 5-5, deretter for å gå til § 5-9. Men er litt usikker på hva som vil være den beste løsningen dersom begge bestemmelsene skal behandles i en drøftelse.

Svar:

1) Ja, se avsnitt 85. Konkursboet hadde ikke større rett enn debitor.

2) Man kan i prinsippet gjøre som i Rt-2001-1136 Kjell's markiser og drøfte bestemmelsene sammen. Men anfører partene i en oppgave begge bestemmelsene, bør du nok vise at du kan gå detaljert gjennom begge, hver for seg. Da vil det ofte, som du sier, være lurt å begynne med § 5-5 som den mest spesielle bestemmelsen.

Spørsmål:

Jeg forstår ikke helt hvordan man skal løse tvisten om husmorsameie. Skal den løses på grunnlag av § 20 jf. § 21 eller § 27. Jeg lurer også på hvorfor de kom til et annet resultat i en lagmannsrettsdom fra 2011, sett i lys av Gangenes. Kan det tenkes at rettsstilstanden er endret?

Svar:

Husmorsameie er et litt uklart begrep. Hvis vi tenker oss en situasjon som i Rt-1975-220 Husmordommen, opparbeider husmoren seg medeiendomsrett etter hvert. Det vil si at husmoren ikke er en H, men en S (mens mannen er A og den suksessoren fra ham som vil ekstingvere er B). Konsekvensen skulle da være at man bruker tingl § 20 når vi vurderer husmorens rettsvern, siden det vil være en SB-konflikt. Men siden regelen både i §§ 20 og 27 er at en omsetningsserverver B kan stole på grunnboka, er kanskje ikke det så viktig.

Verken i Rt-1991-352 Hopsdal eller i Rt-1996-918 Gangenes drøfter Høyesterett konfliktypen eller hvilken bestemmelse i tinglysingsloven som skal brukes. De redegjør ikke en gang for ervervshistorien til formuesgodene det er snakk om. (Leser man underrettsavgjørelsene vil man se at det i Hopsdal dreide seg om en HB-konflikt for tomten, men en SB-konflikt for huset.) Disse avgjørelsene gir liten veiledning når det gjelder konfliktypen.

Lagmannsrettsdommen du tenker på er bok LB-2011-177497 Statoil. Den gjelder kreditorekstinksjon. Her ekstingverer B bare i SB-konflikter, og ikke i HB-konflikter. Her tror jeg lagmannsretten gjerne ville beskytte husmoren. Selv om de analyserte konflikten mellom henne og tvangskreditoren som en SB-konflikt, tryllet de den om til en HB-konflikt ved å si at husmorens erverv hadde en slags tilbakevirkende kraft, siden huset ble ervervet etter ektefellenes felles plan. Derved var husmoren beskyttet mot kreditorekstinksjon fra mannens kreditorer.

Jeg har liten sans for å drive rettspolitikk på denne måten. Min anbefaling ville være at man bygger på ekteskapsloven § 31 tredje ledd og åpent anerkjenner husmorens medeiendomsrett som en lovbestemt rettighet. Da vil den stå seg enten man anvender § 20 eller § 27 i tinglysingsloven. Alternativt kunne man slå fast at husmoren fikk en rett til husmorsameie i 1975, men at mannen når som helst kunne bevirke at retten ble ekstingvert av andre.

Spørsmål:

Kursholder (Morten Nadheim) har sagt at vi viser forståelse på eksamen ved å alltid starte med det tingsrettslige utgangspunktet når vi løser praktikumsoppgaver. Vi har brukt mye tid på å lære oss å alltid vise til utgangspunktene. Det kan f.eks. være prinsippene om først i tid, best i rett, eller at ingen kan overføre større rett enn han selv har, eller deknl. § 2-2 om at det som «tilhører» kreditor inngår i konkursboet.

Da jeg gjorde dette i kursoppgaven var tilbakemelding fra oppgaveretter (Sverre Blandhol) at det ble «vel teoretisk etter min smak» – han ville f.eks. gå rett til spørsmålet om ekstinksjon, uten å peke på utgangspunktet om at ingen kan overføre større rett enn han selv har. Dette gjentok seg

flere ganger, og det virket som at han la betydelig vekt på unødvendig teoretisering i bedømmelsen.

Jeg skjønner at du helst vil svare på materielle spørsmål, men dette er et oppgaveteknisk spørsmål som jeg synes er spesielt vanskelig i dynamisk tingsrett. Er det mulig for deg å gi noen retningslinjer for hvordan vi viser forståelse i en praktikumsoppgave uten å få trekk for teoretisering?

Svar:

Jeg skjønner godt at du opplevde lærernes anvisninger som motstridende, men de kan også oppfattes som velmente råd som peker på litt forskjellige ting. Etter å ha snakket med kollegaene er det nok det siste som er den beste lese måten. Å skrive utgangspunkter som 'først i tid, best i rett' er ikke teoretisering som fører til trekk.

Det er bred enighet om at kandidatene ved sensuren bedømmes etter pensum og drøftelsen av det, og ikke etter om de har lært seg og følger noen regler om oppgaveteknikk.

Det kan nok være lurt å bruke en setning for å skrive utgangspunktet, f.eks. 'først i tid, best i rett'. Da vet man at leseren og du starter fra samme sted, og du viser forståelse av at du ve hvor du er.. Men det viktigste er drøftelsen av de problemene som oppgaven reiser. Hvis man skriver mye om utgangspunktene, vil det gjerne gå på bekostning av drøftelsene. Det er derfor vi gjerne advarer mot å utbrodere utgangspunktene for mye. Man har ikke tid til alt.

Akkurat hvordan man skal balanser dette, er en smakssak. Og her er det din smak som teller, for det er du som skriver. Men husk at du ikke må la utgangspunktene ta tiden og plassen du skulle ha brukt på drøftelser av spørsmål som oppgaven krever at du skal løse. Slik "teoretisering" får en ikke uttelling for, og hjelper en lite om det kommer i stedet for det oppgaven krever at en skal gjøre.

1079

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål til dekningsloven § 5-9. I Andenæs sin bok (på s. 365 flg.) oppstiller han som et krav for omstøtelse etter deknl. § 5-9 at det må være lidt et tap for de øvrige kreditorene til konkursskyldner, noe han utleder av ordlyden "på de øvriges bekostning" og de øvrige alternativene i første pkt. I deknl. § 5-5 er det så vidt jeg kan se ut fra ordlyden ikke krav om at det må være lidt noe tap for de øvrige.

Mener imidlertid å huske at du på kurset vårt argumenterte for at det heller ikke i relasjon til § 5-9 kunne oppstilles noe krav om et "tap" for kreditorene. I stedet henviste du oss til deknl. § 5-12, slik at man etter § 5-9 kan omstøte en disposisjon uten at det foreligger tap, men at man derimot ikke kan kreve erstatning etter § 5-12 fordi tapsvilkåret ikke er oppfylt. Dette gir i mitt hode mening sett hen til at Andenæs også underbygger sin tolkning med at tapsvilkåret er et naturlig "utslag av den erstatningskonstruksjonen bestemmelsen bygger på". Om jeg husker riktig sa du vel videre på kurset at virkningene av omstøtelse ikke var pensum.

Mitt spørsmål er vel da: Hvorfor argumenterer Andenæs for at det oppstilles et tapsvilkår for § 5-9, men ikke § 5-5 - er det fordi han rett og slett innfortolker det ut fra at det "uansett" må foreligge

et tap etter § 5-12? Kan du i så fall forklare hvordan du ville gått frem på eksamen i forbindelse med tapsvilkåret og § 5-9 hvis § 5-12 ikke er pensum?

Svar:

Jeg synes den greieste måten å vise at deknl. § 5-9 bare kan gi grunnlag for omstøtelse dersom kreditorene er påført tap, er å vise til deknl. § 5-12. Det kan man gjøre selv om § 5-12 ikke er pensum. Men med litt anstrenge kan det vel også leses inn i teksten til § 5-9. For Andenæs tror jeg ikke det er et stort poeng om dette følger av § 5-9, § 5-12, forarbeidene eller at regelen er en slags erstatningsregel.

Det har vært litt diskusjon om boet kan kreve mer enn tapet dekket ved omstøtelse etter de objektive reglene. Omstøtelseskravet er her begrenset til berikelsen, deknl. § 5-11. Men noen ganger er tapet mindre enn berikelsen. Skal da boet få tjene på omstøtelsen, altså komme bedre ut enn om den omstøtelige disposisjonen aldri hadde skjedd?

Andenæs' henvisning til § 5-5 i kapitlet du viser til må ses i sammenheng med denne diskusjonen. Jeg mener det nå er avklart at boet kan kreve mer enn tapet dekket ved omstøtelse etter de objektive reglene. Et godt eksempel med støtte i forarbeidene har vi om X tar et utlegg i skyldnerens faste eiendom like før konkursen, og at det deretter påheftes et kontraktspant.

Begge pantene overstiger pantets verdi. Utlegget omstøtes etter deknl. § 5-8.

Kontraktspanthaveren har da ikke opptrinnsrett; omstøtelse skjer til fordel for boet (NOU 1972: 20 s. 295). I disse tilfellene kommer altså boet bedre ut med den omstøtelige disposisjonen enn uten.

1080

Spørsmål:

Har to spørsmål angående pantel. § 3-17, og rettsvern for salgspant.

1. Kan en avtaleerverver ekstingvere salgspant i medhold av godtroloven og panteloven §1-2 (4) dersom personen er i god tro? Gjør dette seg spesielt gjeldende fordi det kun må foreligge en avtale for å få rettsvern, som sjeldent vil være synlig for tredjemann?
2. Kan en kreditor ekstingvere en salgspant dersom den ikke har fått rettsvern etter §3-17, som kun krever avtale?

Jeg er også litt forvirret hva gjelder tredje ledd og ordlyden, om salgspant i motorvogn.

3. Hvordan blir ekstinksjonsmulighetene for en avtaleerverver, og en kreditor etter tredje ledd?
4. Forstår bestemmelsen slik at dersom motorvognen er registrert, vil det være nødvendig å tinglyse for å oppnå rettsvern overfor både godtroerverver og kreditorer. Er dette riktig forståelse? Hva om motorvognen ikke er registrert, men er registreringspliktig? Vil den da omfattes av tredje ledd, eller vil det være tilstrekkelig med avtale etter første og annet ledd for å oppnå rettsvern? Vil det evt. være noe forskjell mellom avtaleerverver og kreditor her?

Svar:

1. Ja til begge deler (med unntak for motorvogner, pantel. § 3-17(3)).
2. Ja, dette er kjernen av rettsvernregelen i § 3-17. En avtale som ikke er dokumentert slik det kreves, ekstingveres av tvangskreditorer.
3. En salgspanthaver i motorvogn som har tinglyst etter § 3-17(3) har rettsvern både overfor tvangskreditorer og godtroende omsetningsserververe. Sagt på en annen måte kan ikke tvangskreditorer og godtroende omsetningsserververe ekstingvere salgspantet.
4. Du har forstått pantel. § 3-17(3) riktig. Det følger av ordlyden at motorvognen må være registrert etter §§ 15-16 i veitrafikkloven. Da følger det vel at registreringsplikt ikke er nok til at regelen får anvendelse. Da gjelder bare rettsvernreglene i § 3-17(1) eller (2). Om de er fulgt, har salgspantet rettsvern overfor tvangskreditorer, men ikke overfor omsetningsserververe.

1081

Spørsmål:

[Eksamen vår 2016 \(jus3211\)](#) drøfter ikke sondringen mellom SB/HB og dermed anvendelsesområdet til tingl. §20/21 og §27.

Vet du hvorfor de ikke nevner at Lillevik Eiendom og Jon ikke utleder rett fra samme person, men bare sier at det rettslige grunnlaget er §20, og at det er en suksesjonskonflikt? Er ikke dette en situasjon hvor du ville brukt §27 analogisk, eller tar jeg feil?

Svar:

Ja, her var det forsvarlig å bruke enten § 20 eller § 27. Det var det enighet om på sensormøtet, selv om sensorveiledningen, som du sier, ikke tar dette opp. Du har rett i at jeg heller til å karakterisere slike konflikter det er tale om her som HB-konflikter, og derfor nok selv ville ha brukt § 27 analogisk.

Tilleggsspørsmål:

Må vi drøfte det andre mulige grunnlaget subsidiært i sånne oppgaver, eller holder det å problematisere og så velge et grunnlag?

Svar:

Det holder å problematisere og så velge et grunnlag fordi ekstingsjonsreglene er svært like i §§ 20 og 27.

1082

Spørsmål:

Jeg lurte på om motorvogn er å regne som driftstilbehør?

Svar:

Terminologien i panteloven er litt forvirrende. Overskriften til §§ 3-4 fg dreier seg om driftstilbehør, og § 3-8 om motorvognpant står under denne overskriften. Slik sett er motorvogner å regne som driftstilbehør. Men ofte er det § 3-4-pant vi kaller driftstilbehørspant. Tankegangen er nok at § 3-4 er den generelle bestemmelsen, mens §§ 3-8 til 3-10 er spesialregulerte undergrupper av driftstilbehør. Man må derfor passe på å presisere hva man mener om man snakker om driftstilbehør eller driftstilbehørspant dersom misforståelser kan oppstå.

1083

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål i forbindelse med [eksamensoppgaven som ble gitt H2017](#). Her var det et spørsmål om uriktig sletting og betydningen av dette for S sitt rettsvern overfor konkursboet.

Jeg drøftet, som sensorveiledningen også antyder, først hvordan tgl. § 23 stiller seg til spørsmålet – kan det slettes en tinglysning slik at det ikke er tinglyst på konkurstidspunktet, men S likevel får rettsvern? Jeg konkluderte på dette med at S ikke kan ekstingvere etter § 23 når det har skjedd sletting, ut fra notoritetshensyn, «firkantdokrinen» og rettstekniske hensyn.

Jeg kom deretter over tgl. § 25, og at denne gjelder tilsvarende for «uriktig sletting», jf. § 30 og § 32a.

- 1) Stemmer det at § 25 ikke får anvendelse når B er et konkursbo, jf. ordlyden «senere tinglyst rettserverv ved avtale», og bare i tilfeller hvor B er avtaleerverv?
- 2) Generelt lurte jeg på om du kort kan forklare hva § 25 går ut på og om den eventuelt kunne kommet til anvendelse på dette saksforholdet, eventuelt med den forutsetning om at B er avtalepanthaver?
- 3) Gjelder forutsetningen i § 25 om at S til tross for tinglysingsfeilen stilles som om hans rett var tinglyst, også når det er skjedd en uriktig sletting, altså ikke en «tinglysingsfeil», jf. ordlyden i § 31 tredje ledd og § 32a tredje ledd? I så fall må jo B – til tross for at panteretten (uriktig) er slettet – respektere panteretten.

Jeg tolker «uriktig sletting» som at slettingen ikke har skjedd i henhold til vilkårene i §§ 31 til 32b, men dette er kanskje ikke helt riktig forståelse (?)

Svar:

Tingl. § 25 er ikke eksamensstoff.

- 1) Ja, tinglysingsl. § 25 er skrevet for å ivareta interessene til dem som har stolt på grunnboken i et tilfelle den inneholder en feil. Tvangskreditorer kan generelt ikke stole på det som fremgår av grunnboken (Rt-1935-981 Bygland), og da er det naturlig at § 25 ikke kan påberopes av dem.
- 2) La oss si at B har kjøpt en fast eiendom av A, og har tinglyst og betalt. Så viser det seg at det er en S som tidligere har kjøpt eiendommen og tinglyst dette, men kjøpet fremgår ikke i grunnboka pga. en feil i dataprogrammet til tinglysingen. (Dette er ikke veldig praktisk.) S kan da kreve grunnboka rettet etter § 18. Den uuttalte forutsetningen for § 25 er at rettingen har tilbakevirkende kraft, slik at Bs eiendomsrett etter rettingen må vike etter regelen i tingl. § 20.

Bestemmelsen i § 25 gir da retten en mulighet til å bestemme at B likevel skal gå foran dersom rimelighetshensyn tilsier det og vilkårene i bestemmelsen ellers er oppfylt. Dokumentet som skal «stå tilbake» etter lovteksten er S' skjøte, og Bs rett er «et senere tinglyst rettserverv». S kan i disse tilfellene kreve erstatning etter tingl. § 35.

- 3) Ja, dette har du forstått riktig. Men dette gjelder altså bare en B som er avtaleerverve, og Bs situasjon kan reddes ved reglen beskrevet ovenfor i 2 eller ved erstatning etter tingl. § 35. (Den som ikke får rettigheten sin, får altså erstatning.)

I utgangspunktet betyr nok «uriktig sletting» i § 32a sletting som ikke er etter reglene. Men tinglysningsfeil som kan rettes med tilbakevirkende kraft omfatter langt mer enn regelbrudd (). Da gir det best sammenheng å anvende § 25 ved alle typer tinglysningsfeil (se <https://min.retsdata.no/#/Dokument/gN19350607z2D2z2E143>). Spesielt nå det gjelder sletting etter § 32a kan det hende at en heftelse som er gjeldende blir slettet selv om reglene blir fulgt, og da er det fint å ha § 25 i bakhånd for å oppnå et best mulig resultat.

1084

Spørsmål:

- 1) Hva er egentlig forskjellen mellom et pantedokument og en pantsettelseserklæring, og 2) hvorfor blir ikke forskjellen mellom disse to kommentert i sensorveiledningen for [V19](#)?

Jeg søkte opp i gruppen din på FB der du blant annet har skrevet dette: "Til avtale om et pantelån, gjenopplåning eller ikke, trengs to elementer. For det første trengs det en avtale om lån, et gjeldsbrev. For det andre trengs det en avtale om at et visst pant skal sikre dette lånet, en pantsettelseserklæring. Selv om dette kan kombineres i ett dokument, gjøres det ofte ikke slik.»

Slik jeg forstår det, vil det da være nødvendig med en pantsettelseserklæring for at pantet skal sikre lånet, når Tastad AS (i oppgaven V19) ikke har dette, vil jo ikke kreditten de yter bli sikret med et pant ettersom de kun har tinglyst et pantedokument?

Og 3) vil denne sondringen ha noe å si for adgangen til å kunne foreta opplåning?

Svar:

Pantsettelseserklæringen er avtalen om hva pantet (pantedokumentet) skal sikre. Erklæringen kan f.eks. gå ut på at «lånet av i dag og alle senere lån Peder Ås tar opp i Sparebanken skal være sikret ved pant i Gjeldsveien 10, dokumentert ved pantedokument tinglyst i dag».

Pantsettelseserklæringen trenger ikke være tinglyst eller skriftlig. I oppgaven du nevner gikk pantsettelseserklæringen ut på at pantet skulle «sikre betaling for levert fyrverkeri og mulige krav fra Tastad AS i forbindelse med leveranser».

Hvis det mangler en klar pantsettelseserklæring, vil det ofte være klart nok ut fra sammenhengen hva pantet skal sikre. Pantedokumentet og gjeldsbrevet er f.eks. datert samme dag og har samme beløpsgrense.

En opplåning er ofte en endring av pantsettelseserklæringen, slik et nytt lån sikres ved pantet. Spørsmålet om adgangen til gjenopplåning blir da et spørsmål om det er adgang overfor etterstående til å endre pantsettelseserklæringen. Hvis det ikke er adgang overfor etterstående

panthaver til å endre pantsettelseserklæringen, men det likevel gjøres, vil resultatet ofte bli at det nye pantet er pantesikret, men med prioritet ete den etterstående panthaveren.

I Yousuf-dommen (Rt-1994-775) brukte Høyesterett mye plass på en pantsettelseserklæring av typen som omfatter alle senere lån. Det er ikke helt klart hvorfor Høyesterett drøfter dette. Det kan se ut som om spørsmålet er om det virkelig er avtalt pant for det siste lånet (opplåningen). Men antakelig er de opptatt av om avtalen om pant for det siste lånet (opplåningen) var inngått før eller etter pantsetterens avtale med den etterstående panthaveren som motsatte seg opplåningen. Når pantsettelseserklæringen omfattet opplåningen helt fra begynnelsen av, trekker det i retning av at opplåningen var lojal. Men i denne saken var det som kjent andre grunner til at opplåningen likevel var illojal.

1085

Spørsmål:

Jeg jobber med [eksamensoppgaven som ble gitt i fjor](#). I sensorveiledningen står det følgende om tgl. § 20:

Når det gjelder retten til selve huset, er ikke det en rett selskapet utleder gjennom «et rettsserverv». Huset har jo alltid tilhørt selskapet, og situasjonen faller med det utenfor bestemmelsens ordlyd.

Kan du klarlegge hva som menes med "rettsserverv" i tgl. § 20 for meg? Selv om noen "alltid" har hatt en rett i fast eiendom, må de vel ha ervervet den en gang de og? I faktum her var rettigheten overdratt fra en privatperson til et selskap vederlagsfritt. Er ikke det å regne som et erverv? Slik jeg tolker ordlyden, vil "erverv" omfattes alle situasjoner hvor en person kommer i besittelse av en rettighet.

Svar:

Dette dreier seg om et hus som er bygget på fremmed grunn ute at det går frem av grunnboka at det ikke er hjemmelshaveren til grunnen som eier det. Det følger da av forarbeidene til tingl. § 15 at loven skal forstås slik at grunnboka ikke gir (grunnboks)hjemmelshaveren til grunnen legitimasjon som eier, altså det motsatte av det som følger av lovteksten i § 15. Siden grunnboka ikke gir legitimasjon, kan verken ekstinksjon eter tingl §§ 20 eller 27 komme på tale – de gjelder jo ekstinksjon for dem som (rettmessig) stoler på grunnboka. Skal det bli ekstinksjon, må det være på ulovfestet grunnlag.

Utsagnet i sensorveiledningen gjelder hvilken bestemmelse i tinglysingsloven man skulle brukt om grunnboken hadde gitt legitimasjon, altså en subsidiær problemstilling under forutsetning av at en tok feil i spørsmålet om grunnboken ikke gir innehaveren av grunnbokshjemmelen legitimasjon som eier av hus på eiendommen. Selv ville jeg ikke savnet et subsidiær drøftelse av dette.

Siden eieren av grunnen A aldri har eid selve huset, er det tingl. § 27 snarere enn § 20 vi ville brukt som ekstinksjonshjemmel av en erverver B som ville ekstingvere huseieren Hs rett. Dette bygger på sikker tradisjon, og trenger ikke begrunnes særlig. Men sensorveiledningen peker på at i akkurat dette tilfellet passer uansett ordlyden i tingl § 20 dårlig, for eieren av huset har ikke ervervet det fra noen, men bygd det. Tankegangen må være at det bare er «rettsserverv» som kan

ekstingveres etter § 20. Den anonyme forfatteren av sensorveiledningen tolker da uttrykket «rettserverv» slik at det ikke omfatter originære rettserverv. Dette passer bra med hvordan vi vanligvis skiller mellom virkeområdet til tingl. §§ 20 og 27, men for min del ville jeg klart meg med å henvise til den sikre tradisjonen vi har for å bruke § 20 i SB-konflikter og § 27 i HB-konflikter – om det er snakk om å ekstingvere på grunnlag av legitimasjon som grunnboka gir.

1086

Spørsmål:

Hvis A har tinglyst eiendomsrett til en fast eiendom, og så går konkurs - får konkursboet da "grunnbokshjemmel" helt uten videre?

Eksempel: H inngår en mulig ugyldig avtale om fast eiendom med A (eks. brudd på avtl. § 36), og så går A konkurs. As konkursbo selger så eiendommen til godtroende avtaleerhverver.

Godtroende avtaleerhverver vil da (slik jeg ser det) ikke inngå en avtale med "innehaveren av grunnbokshjemmelen", jfr § 20, siden det er A, og ikke As konkursbo, som har hjemmel. Er dette feil?

Svar:

Konkursboet få grunnbokshjemmel når beslaget er registrert etter konkurssl. § 79 og kan bruke denne hjemmelen til å selge i medhold av kkl. § 117. Godtroende erverver er da beskyttet på samme måte som om debitor var selger.

Allerede før registreringen fratras debitor legitimasjon som grunnbokshjemmelshaver, se kkl. § 100 og tingl § 23. Det vil si at den som tinglyser en avtale med debitor, ikke ekstingverer.

1087

Spørsmål:

Flerleddede konflikter: Hvordan drøftelsene blir dersom

1. S-leddet går flere bortover
2. B-leddet får flere bortover
3. Begge går flere bortover
4. Den som «taper» har overført større rett enn de dermed hadde rett til. F.eks. S har solgt til sin S og B hvor det blir et spørsmål om rettsvern, men S taper i sin konflikt mellom B.

Spørsmål 1 og 2: Dersom det ene leddet har flere etterfølgere, må man vel se om det foreligger en ekstingsjon i alle leddene. Hvis det foreligger i et tidligere ledd= fordel for etterfølgende, men hvis ikke= fortsette å vurdere. Har også forstått det slik at et konkursbo i større grad ekstingvere når det gjelder SB-konflikter. (Har det derimot fortsatt ikke helt klart for meg når det er hensiktsmessig å anse ulike situasjoner som SB/HB-konflikter når det gjelder avtaleerhverv og kreditortilfeller). Stemmer dette?

Spørsmål 3: Jeg skjønner ikke helt hvordan det blir dersom begge grenene har flere ledd (skjønner at dette kan påvirkes av anførselene). Kan en B ekstingvere en S sin rett, men at S på en eller annen måte kan ekstingveres den tilbake? Hvordan setter man dette opp? Vet du eventuelt om noen steder man kan lese om dette? Jeg er redd for å bomme på rekkefølger på eksamen i flerleddede konflikter.

Spørsmål 4: Hvordan stiller det seg da for «nye» S og B? Blir dette da kun et prioritets spørsmål mellom disse? Er det egentlig praktisk i og med at B har fått retten de egentlig skulle hatt? Det blir vel ikke noe igjen ved utlegg, konkurs eller avtaleervert?

Svar:

Du kan lese om flerleddede konflikter f.eks. i LF-2020-159047 Vaula og [Lilleholt, godtroervert s. 245 fg.](#) Her skal jeg forsøke å si noe generelt. For å gjøre det enkelt, snakker jeg om vanlig løsøre.

Scenarioene dine forstår jeg slik:

$$\begin{array}{l} A - S1 - S2 \\ \quad \backslash \\ \quad B1 - B2 \end{array}$$

1. Om S1 overdrar til en S2 spiller dette ingen rolle. Kan B ekstingvere, ekstingverer hen vel fra hvem som helst. Du tenker deg kanskje at S2 ekstingverer Bs ekstinkjonsmulighet, men kan B ekstingvere, har S ikke fått ingen overlevert og har ikke rettsvern.
2. Om en B1 i ond tro overdrar videre til en B2, hindrer vel ikke det at B2 ekstingverer etter godtroloven. B1 er jo en selger som mangler rett til å råde over tingen.

Dette blir litt mer komplisert ved kreditorbeslag, altså om B2 et en tvangskreditor som tar beslag hos B1. Her må en nemlig skille mellom SB- og HB-konflikter, siden tvangskreditorer bare ekstingverer i SB-konflikter. Det beste er nok å se dette som en HB-konflikt, slik at tvangskreditor B2 ikke ekstingverer (LF-2020-159047 Vaula, nevnt innledningsvis). Man begrenser med andre ord SB-konflikter til de tilfellene der debitor B1 selv har overdratt til S.

3. Etter det jeg har skissert ovenfor skulle det ikke volde problemer at det både er en S2 og en B2.
4. Som 3. Rettsvernreglene er slik at ikke både B2 og S2 kan ha rettsvern; bare en av dem kan f.eks. få tingen overlevert.

Tilleggsspørsmål 1:

Jeg og kollokviegruppen min har nå fått sett litt mer på flerleddede konflikter, med utgangspunkt i [vår 2020](#) og dommen du sendte. Vi har noen spørsmål til situasjonene, hvis det er ok?

1. I dommen og oppgaven er det trolig ikke grunnlag for tidligere ekstinkjon, grunnet manglende god tro. Dommen diskuterer dermed ikke ekstinkjon i tidligere ledd etter §27. I et slikt tilfelle, hvor det ikke er snakk om eiendommens grenser som grunnboken ikke gir troverdighet for (som i eksamensoppgaven), hvordan ville du drøftet situasjonen ut fra ordlyden i bestemmelsen?

2. I en situasjon som i dommen (og for så vidt eksamensoppgaven), blir da S og A begge hjemmelsmannen etter §27, eller bare S? Slik vi forstår det står konflikten mellom S og B2/3, og at S dermed blir hjemmelsmann?

3. Vi er litt forvirret av dette sitatet i dommen (sitat fra en lærebok):

Tinglysingslova § 23 gjeld derimot ikkje i følgjande situasjon: A pantset sin faste eigedom til S1, som ikkje tinglyser panteretten. A sel deretter eigedomen til S2, som tinglyser sitt erverv, men har full kunnskap om den utinglyste panteretten til S1. Deretter går S2 konkurs. Sjølv om S1 her ikkje har tinglyst sin panterett, må buet respektere panteretten. Grunnen til at tinglysingslova § 23 ikkje kjem i bruk, er at rettsvern ikkje er eit tema ved den disposisjonen som her i så fall skal gje buet større rett, og at S1 her ikkje utleier sin rett frå konkursdebitor S2, slik tinglysingslova § 23 føreset, men frå A som ikkje er konkurs. Sett frå buet Bs side er dette ein heimelskonflikt (der A er H og S2 er A). Buet får då ikkje større rett enn det S2 hadde

Kunne du forklart hva dette? Vi er litt forvirret av hvordan han setter opp konflikten.

4. Vi lurar også på om det blir det samme hvis det er flere Ser, men en B. Altså at man snur situasjonen på hodet (mtp. Konflikttype/ekstinksjonshjemmel).

Svar:

1. Hvis man tar utgangspunkt i at grunnboken ikke gir legitimasjon for grenser, kan ingen av ekstinksjonsreglene som gir rettslig troverdighet for det som står i grunnboka gi grunnlag for ekstinksjon. Altså kan verken tingl. § 20 eller § 27 gi grunnlag for ekstinksjon. Men i en artikkel i [festskriftet til Ernst Nordtveit](#) har jeg hevdet at det ikke er noen forskjell på grensebeskrivelser og andre rettighetsangivelser så lenge man er innenfor matrikkelenhetens grenser. I så fall vil resultatet bli ekstinksjon enten man bruker tingl. § 20 (som jeg synes er naturlig) eller § 27.
2. Det spiller ingen rolle hva du kaller partene. Poenget er om B ekstingverer.
3. Poenget med sitatet er at reglene om kreditorekstinksjon bare rammer den S som har utledet sin rett fra debitor A, og ikke den «S» som har utledet sin rett fra debtors rettsforgjenger H. I det siste tilfellet gjelder hovedregelen om at tvangskreditoren B ikke får større rett enn debitor, mao ingen kreditorekstinksjon. (Her satte jeg S i anførselstegn når det er en S som utleder sin rett fra H, og ikke fra A.)
4. Jeg er ikke helt sikker på hvilken situasjon dere tenker dere, men om «S» i eksempelet ovenfor overdrar til «S2» får tvangskreditor B fremdeles ingen ekstinksjonshjemmel.

Tilleggsspørsmål 2:

(Spørsmålene under er fortsatt under forutsetning at C (kjøp) var i god tro og dermed spørsmål om denne kunne ha ekstingvert)

Jeg er enig i at dersom grunnboken ikke gir legitimasjon for grenser, så kan ingen av hjemlene brukes (som i eksamensoppgaven). Men i dommen, hvor det ikke gjaldt eiendomsgrensens utstrekning (etter det jeg skjønner), men retten til hele eiendommen, hvordan blir da drøftelsen etter §27? Tror vi har sett oss litt blinde på det. Faller det på at grunnbokshjemmelen til C (i dommen) som var en B ikke skyldes et ugyldig dokument fra A (S, men blir en H hvis man ser på det som en hjemmelmannskonflikt?) fordi det aldri har vært en overdragelse fra A (som vinner etter først i tid= best i rett) til C (B-leddet)? Jeg sliter med å plassere situasjonen i ordlyden når det ikke er den tradisjonelle proforma-situasjonen hvor H selv har gitt legitimasjonen, ikke gjelder eiendommens grenser eller faktisk ugyldighet. Legger ved noen illustrasjoner.

Svar:

Jeg synes ikke det er lett å få taket på akkurat hvilken problemstilling du tenker på her. Men dreier det seg om et dobbeltsalg av en hel eiendom, vil man vanligvis bruke tingl. § 20 og kalle konflikten en SB-konflikt. Nå er imidlertid SB-konflikter bare et spesialtilfelle av HB-konflikter, for også i SB-konflikter selger A noe hen ikke eier. En kunne da godt tenke seg, som et teoretisk tankeeksperiment, at en forsøkte å bruke § 27 på dobbeltsalg. Da ville jeg si at den første kjøperen S hadde latt A sitte igjen med grunnbokshjemmelen når hen (S) unnlot å tinglyse. Da ville B stole på As grunnbokshjemmel, som ikke skyldes et ugyldig dokument, men noe som må likestilles med det, og tingl. § 27 kunne da i tankeeksperimentet anvendes analogisk. S har ved sin passivitet (unnlatte tinglysing) latt A stå igjen med en proforma grunnbokshjemmel.

Som en ser, er tankegangen i tingl. §§ 20 og 27 nært beslektede, og det spiller ofte liten rolle hvilken merkelapp man setter på konfliktene ved godtroerverv.

Var det i disse baner dere tenkte?

Tilleggsspørsmål 3:

Problemstillingen jeg hadde i tankene er hvordan du tror dommerne i LF-dommen ville ha drøftet spørsmålet om godtroerverv i det tidligere leddet til konkursboet (som heller ikke utleder sin rett fra samme person som A), dersom det ikke var klart at de var i ond tro. I dommen blir jo dette bare slett fast, uten en drøftelse. Hvilken hjemmel ville de ha brukt, og hvordan ville de argumentert? Altså at det først ble et spørsmål om ekstinksjon i et tidligere ledd av en avtaleerverver, som kunne kommet boet til gode.

Jeg skjønner ikke helt om man her ville brukt §20/21, eller om man ville brukt §27, og hvordan drøftelsen sånn ca ville blitt mpt. ordlyden og hensynene i bestemmelsene.

Og i forbindelse med dette: kan man bruke §20/21 når det kommer til en avtaleerverver som ikke utleder sin rett fra samme person som S begrunnet med at denne personen ikke burde stilles dårligere, og deretter komme til at konkursboet ikke kan ekstingvere etter §23 i leddet deretter? Og hvordan kunne man da eventuelt argumentert dersom det var et utlegg istedenfor et konkursbo? I det tilfellet ville jo hjemmelen også vært §20, og det fremstår som litt mer underlig for meg om man da kan komme til det motsatte bare fordi det er en kreditor.

Svar:

Jeg tror grensen mellom HB- og SB- konflikter for enkelhets skyld bør trekkes likt ved godtroerverv og kreditorekstinksjon. Sondringen er uansett ikke veldig viktig ved godtroerverv, jfr. det jeg skrev litt ovenfor om at tankegangen i tingl. §§ 20 og 27 nært beslektede. En unngår på denne måten problemet du nevner med at det blir forskjell på hva som regnes som SB-konflikter i § 20 ift. Utlegg og godtroerverv.

Det følger av dette at jeg tror lagmannsretten ville drøftet konflikten mellom «det tidligere leddet til konkursboet» (som vel må være C) og de dom hadde kjøpt eiendommen i et tidligere ledd (A/B) som en HB-konflikt. Partene utleder jo ikke rettighetene av samme person. Siden jeg tror de ville sett dette som en HB-konflikt, tror jeg de ville brukt tingl. § 27 og resonnert slik jeg gjorde i svaret på ditt forrige tilleggsspørsmål. Om de hadde brukt tingl. § 20, ville de ha spurt hvem som tinglyste først. I begge tilfeller ville C kunne ekstingvere.

1088

Spørsmål:

Ut fra panteloven kan man ikke etablere salgspant i fast eiendom. Derimot har jeg det for meg at et forbehold om som sikkerhet for kjøpesummen kan avtales etter tingl. §21 (3), og at dette kan anses som et salgspant (men som ikke reguleres av panteloven)? Kan man dermed si at «salgspant» kan etableres i fast eiendom gjennom forbehold?

Svar:

Bruken av ordet forbehold i tingl § 21(3) må nok iallfall etter panteloven leses som forbehold med hjemmel i avtale. Kontraktspanterett kan ikke etableres ved ensidig forbehold (Rt-1968-1188 Pakkseddel). At skjøttet ikke kan holdes tilbake når kjøperen har oppfylt sine plikter etter avtalen, følger også av avhendingsl. § 5-5.

Etter dette er tingl. § 21(3) ikke en hjemmel for å ensidig etablere «salgspant» i fast eiendom. Bestemmelsen er bare et unntak fra reglene i tingl. § 20 at prioritet følger tinglysningsdatoen. Legg merke til at det følger forutsetningsvis at også forbehold ved avhendelse må tinglyses.

Tilleggsspørsmål 1:

Jeg mener å har lest et sted at dersom selgeren ikke overdrar skjøttet (og kjøper kan dermed ikke bli innehaver av grunnbokshjemmelen) så har han rettsvern/er trygg etter §21 (3). Når selgeren ønsker et forbehold mtp. kjøpesummen vil jo dette ofte være før kjøperen har betalt, og dermed ikke oppfylt sine plikter etter kontrakten. F.eks. hvis det er snakk om nedbetaling. Vil ikke dette da ha samme virkning som et avtalt salgspant? Altså at man kan si at selger er trygg så lenge han ikke har overgitt skjøttet, eller det fremgår av tinglysingen at han har tatt forbehold om eiendomsrett dersom kjøper ikke betaler etter avtale?

Svar:

Det er mange utsagn i litteraturen som er omtrent slik du beskriver. Men tenk deg følgende situasjon: jeg selger en fast eiendom til deg, med overtakelse nå og betaling om et år. Det er ikke avtalt noe om pantesikring av restkjøpesummen. Kan jeg da ensidig erklære at den skal være

pantesikret og få det tinglyst? Kan jeg alternativt holde skjøtet tilbake, selv om du har gjort alt du skal etter kjøpekontrakten? Og holder jeg skjøtet tilbake, kan det hindre at ditt konkursbo beslaglegger eiendommen, som du etter avtalen er blitt reell eier av? Og tar boet ditt beslag, har jeg separatistrett i ditt bo for restkjøpesummen?

Tilleggsspørsmål 2:

Så du mener at man ikke kan holde tilbake skjøtet, og dermed være trygg på den måten?

Hvordan ville du svart på det i en eventuell oppgave, hvor anførselen var at det ikke var nødvendig å tinglyse etter §21 (3), fordi skjøtet ikke var overlevert eller at forbehold var tatt/tinglyst?

Svar:

Jeg ville svart at rettsvernet kan være i orden, men spørsmålet er hva man har rettsvern for. Det må man gå til avtalen for å finne ut av. Her, som ellers, gjør notoritetshensyn seg gjeldende.

Tilleggsspørsmål 3:

Jeg har funnet igjen oppgaven hvor jeg har hentet spørsmålet mitt fra, nemlig oppgave 53 i [oppgavesamlingen](#), så du kan se i tilfelle jeg forklarte feil. Etter det jeg skjønner du så mener du at dette er feil? At det avtalte forbeholdet og mangelen på overgitt skjøte ikke kan strekke seg så langt, og at avhender dermed ikke er beskyttet fordi kjøper er den reelle eier av eiendommen selv uten overdragelse av skjøtet? Selger har dermed ikke rettsvern, fordi han heller burde ha stiftet en panterett (etter panteloven kapittel 2) i eiendommen for sitt krav ved avhendelsen?

Altså at §21 (3) egentlig bare gjelder når man ikke mener å selge hele eiendommen ved overdragelsen, og ikke når man forbeholder seg en eiendomsrett som sikkerhetsstillelse for et krav man har mot kjøper?

Svar:

Jeg er enig i det som står i oppgavesamlingen. Her er det tatt forbehold i avtalen om pant for restkjøpesummen, slik jeg mener er nødvendig. Alle er enige om at man da kan få rettsvern ved tinglysing, og at tinglysingen ikke trenger å skje før tinglysingen av den nye eierens hjemmelsdokument.

1089

Spørsmål:

Etter tingl. § 23 må "rett som er stiftet ved avtale" være registrert senest dagen før konkursåpningen for å stå seg overfor konkursen. Vi vet at "rett som er stiftet ved avtale" må tolkes som frivillige stiftede rettigheter, så utlegg faller utenfor. I tillegg vet vi at konkursdebitor ikke behøver å ha hjemmelen for at konkurskreditorene skal kunne ta beslag, jf. Rt. 2008 s. 586 Fagutleie.

Det vi derimot lurer på er der konkurskreditor aldri har hatt retten i det hele tatt. Kreditorer kan jo ikke ta beslag i hjemmelskonflikter, jf. Rt. 1935 s. 981 Bygland og Rt. 2015 s. 979 Borettslagsandel. Det virker for meg derfor mest nærliggende å tolke "rett stiftet ved avtale" i tingl § 23 som "rett stiftet ved avtale med konkursdebitor", slik at den kun omfatter suksesjonskonflikten, og retter som derfor er utledet fra konkursdebitor. Dette vil for meg være den tolkningen som går best overens med prinsippet om at ingen andre enn debitor skal hefte for debitors gjeld.

Vil det være riktig å tolke ordlyden i tingl. § 23 som "rett som er stiftet ved avtale (med konkursdebitor)"?

Svar:

Ja, dette er den riktige tolkingen på bakgrunn av den sterke enigheten om at tvangskreditorer ikke ek스팅verer i HB-konflikter. Denne formuleringen passer også bra med den sontringen mellom HB- og SB-konflikter som er lagt til grunn i LF-2020-159047 Vaula. Tolkingen følger etter mitt syn ikke klart av ordlyden i § 23.

1090

Spørsmål:

Kjapt spørsmål ifm. [vår 2019-eksamen](#). Der har Peder Ås (medkontrahent) i del 1 påberopt seg hevingsrett overfor konkursboet.

Når det er tale om en allerede levert ytelse, må man ta "gyldig forbehold" for å kunne heve det som allerede er levert. Sensorveiledningen drøfter imidlertid ikke dette overhodet. Det drøftes bare stansings- og hevingsrett under ett, som om det er tale om akkurat samme vurdering.

Strengt talt må man i hevingsvurderingen se på om det er tatt gyldig forbehold etter deknl. 7-2 (2) nr. 1. I denne vurderingen må man naturligvis vurdere om det for salgspantets vedkommende (forutsatt at det er tale om løsøre) er oppnådd rettsvern etter pantel. § 3-17 (2).

Synes det er veldig, veldig merkelig at dette ikke engang tas opp i sensorveiledningen. Hvordan ville det hele vært på eksamen i dag? Skal man bare forholde seg til deknl. 7-2 om stansingsrett, eller bør man også drøfte hevingsretten?

Svar:

Er du sikker på at det ikke er [2019H](#) du mener? I tilfelle kan [eksempelløsningen på nett gi litt veiledning](#).

Tap av stansingsrett etter deknl. § 7-2, tap av hevingsrett etter deknl. § 7-7, siste frist for å ordne rettsvernet for salgspant etter pantel. § 3-17 og flere andre bestemmelser knytter seg til overlevering (begrepene varierer), og er alle uttrykk for når eiendomsretten går over på debitor. Dette vet sensorene, og det er neppe nødvendig å utbrodere det i sensorveiledningen. De forstår hva du skriver uansett.

1091

Spørsmål:

Hvordan kan et konkursbo **praktisk sett** sikre seg mot at formuesgoder som enkle gjeldsbrev og aksjer ikke avhendes videre fra boet? Slik jeg har skjønnet det har vi ikke ekstinksjonsregler i tilfeller hvor konkursboet er S og en avtaleerverver er B for disse formuesgodene, men jeg vil anta at det er en tungvint prosess for boet å prøve å få tilbake aksjene på (eller stemmer denne antakelsen ikke?).

Så det jeg lurer på er: har vi regler for at konkursboet kan sikre seg mot at skyldner avhender formuesgoder som aksjer eller enkle gjeldsbrev videre?

Om avhendelse av disse formuesgodene har skjedd, hvordan går boet frem for å ta dem tilbake?

Svar:

Det kan være vanskelig for en bobestyrer å få oversikt over slikt. De virkemidlene man har er de som står nevnt i konkursloven §§ 101 fg. og det som fremgår av offentlige og andre registre. Selv om man finner spor av at en aksje er kjøpt eller en fordring oppstått f.eks. ved å granske skyldnerens regnskaper eller e-poster, kan det være partene sier at oppgjør allerede har skjedd. Oftest blir det et rent bevissspørsmål å finne ut av dette.

Siden det kan være så vanskelig både å finne frem til formuesgoder og bevise hva som har skjedd, er utgangspunktet at tredjeperson ikke kan påberope seg godtroerverv overfor boet. Konkursl. § 100 tolkes som en regel som begrenser debtors legitimasjon. Men finner boet aldri ut at skyldneren eide en fordring eller en aksje ved konkursåpningen, hjelper det lite at den som har ervervet formuesgodene ikke kan påberope seg godtroerverv.

I teorien hevdes det at det skal gjøres unntak fra reglen skissert i forrige avsnitt f.eks. for ekstinksjon av løsøre som skyldneren selger (etter godtroeloven), men ikke for ekstinksjon av enkle gjeldsbrev som debitor selger.

Helt parallelle problemstillinger reiser seg f.eks. ved fast eiendom, der det kan være vanskelig å finne frem til skyldnerens eiendommer der en stråperson («stråmann»; proformaeier) står som eier i grunnboka. Også i disse tilfellene er boet beskyttet mot at skyldneren får stråpersonen til å selge eiendommene (tingl. § 23 går etter forarbeidene foran tinglysningslovens regler om godtroerverv).

Det er ikke vanskelig å se at det kan være behov for å beskytte boet mot ekstinksjon i disse tilfellene. Det som kan være vanskelig å begrunne, er at konkursboet er så vidt godt beskyttet, mens godtroende er verver vinner frem i nær sagt alle andre tilfeller, f.eks. mot en del andre typer boer.

Om boet først oppdager formuesgjenstandene, kan det sikre seg mot et debitor selger dem f.eks. ved å ta besittelsen eller ved å notisere debitor selskapet. Vi har få skrevne regler om fremgangsmåten ved boets beslag. Har skyldneren allerede solgt formuesgodene, kan boet vindisere ved å reise vanlig søksmål ved domstolene. Du har rett i at dette ikke alltid er bryet verd.

1092

Spørsmål:

1. Hva omfattes av andre ledd i tgl. §21? Lilleholt forklarer det litt knotete, og har ikke helt skjønt det ut fra andre kilder heller. Hva er det som omfattes av "har tinglysning ingen betydning" (rettigheter som ikke må tinglyses for å ha rettsvern), og hva omfattes av "særlig bestemt"?

- Ut fra noen kilder virker det som at legalpant har vern uten registrering, mens andre fremstiller det som at legalpant må registreres
- og hva slags hevd omfattes av siste punktum i andre ledd "det samme gjelder rettsverv ved hevd"?

2. Har jeg forstått riktig at man alltid skal starte i dekl. §2-2 ved spørsmål om kreditorekstinksjon?

- (vet at man ikke skal skrive de forskjellige konfliktypene på eksamen - men for tanken:) Og ved hjemmelsmannskonflikt må man se om H har heving- eller stansingsretten i behold? Mens ved suksesjonskonflikt må man supplere med reglene om rettsvern for å se om S har rettsvern for sitt erverv?

I forlengelse av spørsmål 2 har jeg laget meg en oversikt over rettslig grunnlag og metode ved kreditorekstinksjon. Jeg synes det er ganske rett frem mtp. suksesjonskonflikt hvor man først går til dekl. §2-2 og så supplerer med rettsvernsregler for det gjeldende formuesgodet, jf. forarbeidene. Derimot synes jeg hjemmelskonflikten er litt vrien mtp. metoden for krav og aksjer. Vi er her opptatt av hvem som er den reelle eier/rettighetshaver til tingen. Jeg har notert meg at man begynner i dekl. §2-2, og at det ofte blir spørsmål om opprinnelig hjemmelshaver (H) har hevings- eller stansingsretten i behold. Da må man supplere med spesialbestemmelsene om heving/stansingsrett for det spesifikke formuesgodet. Hvis kreditor er konkursbo så må man alltid inntil dekl. kap. 7, og så gå inn i spesialbestemmelsene etter det. Dersom kreditor er utleggstaker så hopper man over kap. 7 og går rett til spesialbestemmelsene.

Jeg har videre notert meg at spesialbestemmelsene er de følgende:

- Ikke-realregistrerbart løsøre:

- stansingsrett - kjl. §61 (2) (ved antesipert mislighold gjelder kjl. §61 (1)) / tilsvarende bestemmelse i fkjl
- hevingsrett - kjl. §54 (4) (har hevingsrett i behold selv etter levering dersom det er tatt gyldig forbehold - hevingsforbehold likestilles med salgspant og følger reglene for det - pantel. §§3-22 og 3-17) / fkjl. §45 (3)

-Fast eiendom:

- Stansingsrett: **avhl. §5-5** (hvis konkursåpning skjer før betalingstidspunktet har kommet - så er det snakk om antesipert mislighold - for skyldner kommer ikke til å kunne betale når konk er åpnet så da må vi til **avhl. §6-1**)
- Hevingsrett: **avhl. §5-3 (4)** (hvis det er tatt hevingsforbehold - se om det har rettsvern etter tgl. §21(3))

3. Stemmer det jeg har skrevet?

4. Videre lurer jeg på hvilke spesialbestemmelser for hevings- og stansingsrett man går til ved enkle gjeldsbrev, uregistrerte aksjer, VPS-registrerte aksjer og omsetningsgjeldsbrev? Eller

hvordan er gangen i vurderingen ved hjemmelskonflikt ved kreditorekstinksjon for krav og aksjer?

Tilslutt lurer jeg på hva som er rettslig grunnlag for godtroerverv av enkle gjeldsbrev, uregistrerte aksjer, VPS-registrerte aksjer og omsetningsgjeldsbrev? Har lest en del om det, men føler meg fortsatt litt usikker på hva som er det riktige rettslige grunnlaget.

Svar:

1. Poenget med tingl. § 21 andre ledd er at ikke noen skal fratras sine lovbestemte rettigheter pga manglende tinglysing. Har jeg vern etter husleieloven mot usaklig oppsigelse, kan ikke dette vernet ekstingveres av en godtroende kjøper av huset. For en kjøper som ikke kjenner loven eller vet at det bor en leietaker i huset, er dette et hull i grunnbokens troverdighet.
Hevd er spesielt nevnt, siden hevdsreglene ikke var lovfestet da tinglysningsloven ble skrevet. Det er som kjent en diskusjon om dette også gjelder såkalt rettsvernhevd, se HR-2021-1773-A.
Heller ikke når det gjelder legalpant er lovtekstene klare, men den alminnelige oppfatningen er at lovbestemt pant i fast eiendom må tinglyses med mindre unntakene i pantel. § 6-1 (og § 6-4) gjelder. Det er ikke helt avklart om dagen før-regelen i tingl. § 23 også gjelder lovbestemt pant som knytter seg til en avtale, f.eks. avhendingsl. § 2-9.
Eksempler på en lovbestemte rettigheter som kan tinglyses finner vi f.eks. i kulturminnel. § 5. Slike bestemmelser finner vi typisk der det er spesielt vanskelig for en godtroende erverver å skjønne at den lovbestemte rettigheten får anvendelse på vedkommende eiendom. Det kan ofte være vanskelig å si om en adgang til tinglysing av en slik rettighet også medfører at rettigheten kan ekstingveres av godtroende erverver dersom den ikke er tinglyst. Ofte tolkes nok bestemmelsene ikke slik.
2. Ja, begynn gjerne med dekningsloven § 2-2 når det er tale om kreditorbeslag. Dersom debitor ikke eier formuesgodet (reelt sett), er utgangspunktet at kreditorene ikke kan beslaglegge formuesgodet.
Reglene om kreditorekstinksjon er unntak fra dette rettslige utgangspunktet. Her kan kreditorene beslaglegge mer enn det debitor eier. Slike regler om kreditorekstinksjon har vi hos oss bare når debitor tidligere har eid formuesgodet (SB-konflikter). Det er ikke alltid lovteksten er klar på at reglene kreditorekstinksjon (f.eks. tingl. § 23) bare gjelder i SB-konflikter, men slik må de etter den alminnelige oppfatningen leses.
Hvis det er klart at kreditorene kan ekstingvere, trenger en ikke først å drøfte om de også kan beslaglegge på det grunnlaget at debitor fremdeles var reell eier - om det er uklart. Rettsvernreglene skal gjøre ting enklere i slike tilfeller.
Stansingsretten gjelder i HB-konflikter, og klargjør når debitor har fått eiendomsrett (slik at hans kreditorer kan ta beslag). Poenget er altså ikke at H kan stanse overleveringen til debitor, men at debitor har fått eiendomsrett. Det kan derfor være like bra å vise til deknl. § 7-7(2) som til § 7-2. Har vi ikke spesielle regler om stansingsrett, må vi avgjøre på fritt grunnlag om eiendomsretten har gått over til debitor på beslagstingspunktet. Her vil reglene i dekningsloven om stansingsrett kunne gi veiledning, også f.eks. ved utlegg.
3. Det ser ut som du har fått taket på spesialbestemmelsene om stansingsrett.
4. Vurderingen ved hjemmelskonflikt ved kreditorekstinksjon for krav og aksjer skulle fremgå ovenfor. Spesialbestemmelser for hevings- og stansingsrett:
Enkle gjeldsbrev, uregistrerte aksjer og VPS-registrerte aksjer: Ingen spesielle regler
Omsetningsgjeldsbrev: Her vil man nok legge avgjørende vekt på overlevering etter analogi fra det som gjelder for løsøre
5. Hjemmel for godtroerverv:
Enkle gjeldsbrev: Gjeldsbrevl. § 29 andre ledd

Uregistrerte aksjer: Aksjel § 4-13(2)
VPS-registrerte aksjer: Verdipapirsentrall. § 7-3
Omsetningsgjeldsbrev: Gjeldsbrevl. § 14

27.5.24

1093

Spørsmål:

Bevitnelse av et pantedokument i fast eiendom (2 myndige) eller av 1 advokat/megler osv, iht tinglysingsforskriften, er jo forankret i tgl. § 17 med videre henvisning til tinglysingsforskriften.

«Skal et skjøte eller pantedokument som ikke er utstedt av offentlig myndighet, kunne registreres i grunnboken, må underskriften være bekreftet i samsvar med forskrifter gitt av departementet. Det skal uttrykkelig bekreftes at underskriften er skrevet eller vedkjent i vedkommendes nærvær, og erklæres om utstederen er over 18 år. Dette gjelder også meddelelse av samtykke som nevnt i § 13 første og femte ledd.»

Spørsmålet er om du skulle være kjent med flere vilkår enn det som fremgår av lovens ordlyd.

I et tenkt eksempel at vitner først tilkalles lang tid etter dokumentet ble gjort, og der den som har signert kanskje erkjenner selve signaturen, men bestrider at var den gjeldende underliggende «avtale» (jf tgl 36) mellom partene.

Dette reiser spørsmål om det kan oppstilles noen tilleggsvilkår utover lovens ordlyd til det å foreta en bevitnelse, for eksempel om det gjelder et krav om at bevitnelse må være *ubetinget* hva angår det underliggende avtaleforhold.

Det er praktisk, der skyldner bekrefter underskriften, men for øvrig nekter for at det eksisterer et underliggende skyldforhold/underliggende avtale. Påvirker det *muligheten* til å foreta bevitnelse?

Har funnet litt fragmentert rettspraksis, som tyder på at det *ikke* finnes et tilleggsvilkår, fordi reglene om bevitnelse handler om å motvirke falsk. Eller om det må løses som et vanlig spørsmål om (u) gyldighet, sml. tgl. 27. Fleischer har skrevet litt om det i en artikkel om det.

Svar:

Jeg kjenner ikke til noen som hevder at et tinglysningsvitne skal bevitne f.eks. like mye som et testamentsvitne. I arbeidsgrupperapporten om elektronisk tinglysing pkt. 4.3.2 og 8.3.5 legger vi vel til grunn at vitnes plikter ikke går lenger en lovens ordlyd. At vitnekravene nå er sløffet ved elektronisk tinglysing, bekrefter vel også dette. Hadde vitnet skulle bekrefte mer enn det som fremgår av den elektroniske underskriften, ville det ikke gitt mening å sløffe vitnekravet i disse tilfellene.

Selv om vitnet i utgangspunktet ikke skal bekrefte at underskriveren anerkjente den underliggende forpliktelsen, kan det hevdes å være villedende om underskriften bekreftes uten at det klargjøres at dette kom frem. En slik villedning kan nok medføre erstatningsansvar. Helt sikker vil imidlertid vitnet være om det gir en påtegning om det som har kommet frem. Etter mitt syn må dokumentet likevel godtas til tinglysing.

Selv om en slik påtegning ikke er gitt, er jeg tilbøyelig til å mene at vitnet har sitt på det tørre. Det gir jo mening å underskrive og anerkjenne et pantedokument uansett om det da foreligger et underliggende forhold. Pantedokumentet gjelder bare panteretten, og sier ikke noe om et eventuelt underliggende forhold. Og selv om pantsetteren ved undertegningen hevder at det ikke foreligger et underliggende forhold, kan partene senere sikre et (annet) underliggende forhold ved panteretten etter det dokumentet som undertegnes.

6.11.23

1094

Spørsmål:

Jeg lurer på om du har noen tanker rundt ekstinksjon etter avtl. § 34 der H og A muntlig avtaler at A skal fremstå som proforma patenthaver, og registrerer A i Patentregisteret. Spørsmålet er i så fall om B kan bygge sin gode tro utelukkende på Patentregisteret (som ikke har positiv troverdighet)?

Jeg tenker at systembetraktninger taler imot dette. A får en tilfeldig fordel av at det foreligger en proformaavtale, men jeg synes det er vanskelig å argumentere for en slik løsning ut ifra ordlyden i avtl. § 34, som tillater ekstinksjon også ved muntlige proformaavtaler, jf. forarbeidene.

Kan man egentlig si at tredjemann bygger sin gode tro på en proformaavtale dersom denne utelukkende er muntlig og den eneste ytre faktor som beviser at en slik erklæring foreligger, er patentregisteret?

Svar:

Hs vindikasjonssøksmål må vel være et slikt som er regulert i patentl. § 52 fjerde ledd. En godtroende B vil da være beskyttet etter tre år, men ikke før. Dette er iallfall ganske nær en (forsinket) legitimasjonsvirkning.

Jeg har ikke undersøkt i litteraturen om det er meningen at § 52 skal utelukke andre legitimasjonsverv. Jeg tror i utgangspunktet ikke det.

Hvis det er riktig at avtalet. § 34 kan brukes selv om den gode tro bygger på en muntlig avtale, er det kanskje et problem at B her ikke har stolt på avtalen, men på patentregisteret. Det er vel dette du peker på i den siste setningen din.

Hvordan ville Bs situasjon være om hen trodde at B opptrådte etter fullmakt fra H? Hvordan har lovgiveren avveid interessene i de tilfellene?

I en avveining av reelle hensyn er det nokså klart at den villende H bør vike for den villedede B. Om A har fått noen fordel av arrangementet, tilfeldig eller ikke, tror jeg er irrelevant.

En mellomløsning kunne være at B mister patentet, men får et erstatningskrav mot H og A.

8.11.23

1095

Spørsmål:

Jeg synes det er uklart hva som blir konsekvensen av ekstinksjon i proformatilfellet etter avtaleloven § 34 for mitt tilfelle. Jeg ser for meg et tilfelle der selger og rette patenthaver har inngått en avtale om at selgeren skal fremstå som patenthaver utad.

Bestemmelsen fastslår:

Er en skriftlig viljeserklæring avgitt paa skrømt, og har mottageren overdratt ret etter den til en tredjemand, som var i god tro, kan det ikke overfor ham gjøres gjældende, at erklæringen var skrømtet

«Ordlyden "ret etter den" tilsier at det er retten som er beskrevet i avtalen mellom selgeren og kjøperen som er avgjørende for hva kjøperen kan ekstingvere.»

Dersom det står i avtalen mellom selger og kjøper av et patentbeskyttet løseøre at kjøper erverver en lisens til å også bruke løseøret som kjøpers mot royaltys til **selger**, blir konsekvensen av ekstinksjon (dersom vilkårene foreligger) at kjøper må betale lisens til feil patenthaver. Det gir lite mening. Trolig vil kjøper heller ikke gå med på en slik løsning.

Det kan også tenkes at kjøper betaler et engangsbeløp for løseøret. Konsekvensen av ekstinksjon blir i så fall at patenthaver ikke kan få lisens fra kjøper mot utnyttelse av gjenstanden. Det er imidlertid litt lite praktisk å se for seg at kjøper betaler et engangsbeløp for det patentbeskyttede løseøret uten at hele patentet også overdras på kjøpet.

Hva tenker du om konsekvensen av ekstinksjon etter § 34 her?

Svar:

Nå ble jeg litt forvirret om hvem du tenker på i teksten nedenfor. Jeg tenker meg at rette eier av patentet H gir en A en proforma legitimasjon som rettmessig eier av det. A selger så patentet til B. Da vil H a avgitt en viljeserklæring på skrømt, og mottakeren A kan ha overlatt denne til tredjemann B enten direkte eller via patentregisteret. Da vil H ikke kunne gjøre gjeldende overfor B at As legitimasjon etter viljeserklæringen var proforma.

Avtaleloven fastsetter ikke at B kan tre inn i avtalen mellom H og A, men bare at innsigelsene mot As rett ikke kan gjøres gjeldende.

Bestemmelsen passer dårlig om B aldri har hørt om avtalen mellom H og A, eller om H har gitt A proforma hjemmel ved bare å forholde seg passiv og ikke protestere på As patentsøknad.

Tilleggsspørsmål:

Jeg skjønner at du blir forvirret når jeg ikke forklarer situasjonen helt tydelig. Jeg tenker på situasjonen der patentet er materialisert i løseøret. Det er **det patentbeskyttede løseøret** som selges fra A til B, og ikke patentet i sin helhet.

B overdrar løseøret i god tro om at hun får overdratt både løseøret og bruksretten til løseøret (lisens). B bygger sin gode tro på at A er patenthaver, fordi H og A har fremstilt A som innehaver ved en proformaavtale. Det innebærer at A registreres i registeret mv.

H sin innsigelse blir at B ikke kan erverve en bruksrett/lisens i patentet og bruke det ervervede løsøret fritt uten å krenke hans patentrett. Dersom vilkårene i avtaleloven § 34 foreligger, mener jeg H må bære risikoen for dette. H må da la B bruke det patentbeskyttede løsøret.

Så tenker jeg på en typetiffelle der det i avtalen mellom B og A står at B må betale royaltys mot bruken av det patentbeskyttede løsøret. Dersom det i avtalegrunnlaget mellom A og B fremgår at B må betale royaltys for bruksretten i patentet (sånn at hun kan utnytte løsøret). Hva blir konsekvensen av ekstinksjon etter avtaleloven § 34? Må hun fremdeles betale royaltys til A, eller må H godta at B får bruksrett mot at B betaler royaltys til H? (som en slags tvangslisens etter avtaleloven § 34).

Hva B kan ekstingvere, avhenger av hva som følger av avtalegrunnlaget mellom **B og A**. (B trer altså ikke inn i noen avtale mellom H og A, det som oppfylles er det hun er avtalt med A, dersom vilkårene i avtaleloven § 34 er oppfylte). Dersom det her forutsetningsvis eller eksplisitt fremgår at B kan erverve en lisensrett i patentet, slik at hun kan bruke det patentbeskyttede løsøret, erverver hun en slik rett.

Svar:

Da tror jeg at jeg forstår problemet.

Vi er enige om at B fortsatt må betale for bruken. Det er Hs innsigelse som ekstingveres, ikke dette avtalevilkåret mellom A og B.

Om B skal betale til H eller om hen i stedet skal betale til A, er ikke et spørsmål om ekstinksjon. Jeg kan vanskelig se noen grunn til at betalingen skal gå gjennom A eller at A skal kunne beholde pengene. I verste fall får B deponere etter deponeringsloven og la H og A krangle seg imellom.

3.12.23

1096

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål i forbindelse med massekonkurs. Jeg har forstått det slik at massekonkurs ikke har en særbestemmelse, men at konkursboet må subsummeres under kkl. § 60. Videre har jeg inntrykk av at betryggende sikkerhet er en måte å komme seg ut av konkurs på, men jeg lurer på hvor omfattende sikkerheten må være, eks. om den må dekke alle anmeldte massekrav eller også sannsynlige massekrav. Konkursboet har jo nettopp i sin natur begrensede midler, så derfor lurer jeg på om det er noen egne terskler eller annet man må hensynte når man vurderer om et konkursbo skal begjæres konkurs. Finner ingen lovbestemmelse om dette, så lurer egentlig på hvor dette eventuelt kan begrunnes.

Svar:

Reglene om sikkerhetsstillelse for å avverge (masse)konkurs finner du i konkurssl. § 64. Det kreves ikke mer enn sikkerhet for fordringen til den som begjærer (masse)konkurs.

6.5.24

1097

Spørsmål:

Dersom man i en praktikumsoppgave anser at omstøtelse av sikkerhetsstillelse for eldre gjeld kan føre frem både på objektivt og subjektivt grunnlag, bør man drøfte både deknl. § 5-7 og § 5-9?

Svar:

Utgangspunktet er at man drøfter de grunnlagene som er påberopt. Dersom ingen spesiell omstøtelseshjemmel er påberopt, begynner man med de objektive reglene dersom det ikke er åpenbart at de ikke vil føre frem. Særlig dersom det er tvil om de objektive reglene kan føre frem, og man har grunnlaget for å si noe om god tro, drøfter man også den subjektive regelen.

Tilleggsspørsmål:

Har også et spørsmål angående forholdet mellom deknl. § 5-5 og § 5-10.

Dersom man har betalt med varer og dette regnes som et «usedvanlig betalingsmiddel» etter § 5-5, når anses betalingen «foretatt»? Vil § 5-10 ha betydning her?

Svar:

Ja, betalingen regnes ikke som skjedd før varene er overlevert til kreditor. Det er jo da betalingen får rettsvern ift debtors bo. Dette vil si at det ikke holder å avtale betaling i varer før tremånedersfristen (om betalingen etter sin art rammes av § 5-5); varene må også overleveres.

Dersom debitor selger varene til kreditor, som så motregner debtors gjeld og debtors krav på kjøpesummen, kan det nok også rammes av deknl. § 5-5 (og § 8-3). I tilfelle må vel motregningen ha skjedd før tremånedersfristen.

16.5.24

1098

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål knyttet til hvilken type konflikt man står overfor når det kommer til fast eiendom og manglende tinglysning.

Jeg har forstått det slik at i H-A-B konflikter gir A en rett vedkommende ikke har til B. Spørsmålet i disse er da om B kan ekstingvere H sin rett.

For dobbeltsuksjonstilfeller selger A et gode til både B og S. Den som er først i tid får best i rett. Spørsmålet her tror jeg blir om B kan ekstingvere S sin rett.

Men hva slags tilfelle står man overfor dersom man har noen som eier noe sammen, hvor kun den ene parten har tinglyst sin rett og dette selges videre? Står man da overfor en hjemmelskonflikt hvor

H er den ikke-tinglyste eieren, A er den som urettmessig selger og B er den som kjøper? Eller står man overfor et dobbeltsuksjonstilfelle ettersom begge utleder rett fra samme person? Hvordan blir i så fall bokstavene? Har man da H-A-B (bare at begge utleder fra H) eller er det H-A-S-B? Hvem blir i så fall S?

Svar:

Når en eiendom er i sameie mellom to, er trikset i forhold til HASB å analysere hver av eierandelene for seg. La oss si at kona og jeg eier en hytte sammen, men bare hun står oppført som eier i grunnboken (tinglysing). Hvis hun selger hele hytta, er det ingen tredjepersonskonflikt for hennes halvdel. For min halvdel er hun A, kjøperen B og jeg H.

Et eksempel på en slik konflikt finner du i Rt-1991-352 (Hopsdal). Her hadde mannen A pantsatt (ikke solgt) hele hytta, som kona H eide halvparten av. Her kunne panthaverne B ekstingvere retten til kona H.

Tilleggsspørsmål:

Ok, det gir noe mening. Men står man da i en hjemmelskonflikt for mannens del? Med tanke på at både mannen og kjøperen utleder sin rett fra samme ledd.. Eller er det et suksjonstilfelle som tegnet opp nedenfor? Hvor blir i så fall A av da?

H (kona) ---S (mannen)

\

B (kjøper)

Svar:

Hvis mannen har solgt eller pantsatt sin halvdel av hytta, er det ingen tredjemenn som krever denne halvdel. Eventuelle konflikter er mellom mannen som selger og kjøperen. De vil eventuelt være av kontraktsrettslig natur, og løses av kontraktsrettslige regler og ikke av reglene i dynamisk formuerett.

Tegningen din passer bedre på en situasjon der kona har eid en hytta alene og har grunnbokshjemmel til hele eiendommen. Så blir mannen medeier f.eks. ved å kjøpe seg inn, men uten at mannen tinglyser sitt erverv av en sameiedel. Hvis kona da selger hele eiendommen til B, blir det en SB-konflikt mellom mannen og denne kjøperen. For konas andel trenger B ikke å ekstingvere, hen har jo kjøpt den av henne, som er rette eier (parallelt til mannens posisjon i forrige avsnitt).

8.10.24

1099

Spørsmål:

Hvorfor kan ikke en godtroerver vinne rett overfor et konkursbo?
(Det står i lilleholt sin pensumbok)

Svar:

Når omsetningsserververe kan ekstingvere, er det fordi de skal kunne stole på det de ser (legitimasjonen), typisk at hen (A) som vil selge meg en bil har den i sin besittelse. Dersom B på tross av besittelsen ikke er i god tro om at A har rett til å selge bilen, faller hele grunnlaget for slik ekstinksjon bort. Derfor må omsetningsserververen B være i god tro om As rett for å kunne ekstingvere tidligere kjøper S' rett til bilen.

B kan ekstingvere svært mange innsigelser mot As rett til å selge f.eks. en bil på denne måten. Spørsmålet ditt gjelder om B også kan ekstingvere den innsigelsen mot As rett at A er konkurs og at hens konkursbo derfor allerede har beslaglagt bilen, jfr. konkursl. § 100. Vi ser her at As konkursbo er første erverver, og altså en S i HASB-modellen. Vi kan tenke oss at konkurs nettopp er åpnet hos A, og hen skynder seg å selge bilen til B i strid med konkursbeslaget for å skaffe seg kontanter. A vil jo typisk da enda ha besittelsen av bilen, fordi konkursboet ikke har rukket å hente den.

Om konkursboets rett kan ekstingveres, avhenger av hvilken ekstinksjonshjemmel som gjelder. Det vanlige er å tolke godtroloven slik at også konkursboets rett kan ekstingveres. Dette gjelder også mange andre ekstinksjonsregler. Men tinglysningslovens ekstinksjonsregler (§ 20!) kan etter sikker rett ikke brukes til å ekstingvere konkursboets rett. Så selv om konkursboet ikke har rukket å tinglyse konkursen, kan debitor ikke skaffe seg kontanter ved å selge en eiendom uten at salget kan gjøres om senere. For B blir dette et digert hull i grunnbokens troverdighet.

At tinglysningsloven må tolkes slik, følger direkte av ordlyden i og forarbeider til tingl. § 23. Bs erverv er jo ikke tinglyst før konkursåpning; ervervet skjedde jo forutsetningsvis etterpå. Her har hensynets til konkursbestyrerens problemer med å holde styr på As eiendommer og registrere konkursen i grunnboken fått forrang foran Bs behov for å kunne stole på grunnboken.

Du finner denne konfliktsituasjonen for fast eiendom i rute G3 i [skjemaet](#) fra ressursiden.

Et par refleksjoner om denne siden av tingl. § 23:

- Problemet med tingl. § 23 i SB-konflikter her blitt mindre etter at konkurser registreres automatisk i grunnboka. Men det kan oppstå feil, og den automatiske registreringen av konkursen gjelder ikke eiendommer som eies av skyldneren A, men som en annen er registrert som eier av.
- Konkursbestyrerens problemer med å holde styr på skylderens eiendommer har fått veldig stort gjennomslag sammenlignet med f.eks. den sinnssykes problemer med å hold styr på sine egne eiendommer og avtaler. I det siste tilfellet kan B ekstingvere, for sinnssykdom er ikke et av de unntakene fra grunnbokens troverdighet som er listet opp i tingl. § 27 andre ledd.

Legg merke til at dette er et spørsmål om god tro står seg overfor konkursboet, ikke om konkursboet kan ekstingvere på grunnlag av god tro (nei) og manglende notoritet (ja). Disse spørsmålene må holdes atskilt, selv om vernet av kreditorfellesskapet nok er viktig i alle sammenhenger.

9.10.24

1100

Spørsmål:

1 Til oppgave 5 «Parkeringsavtale» i kursheftet:

Vi lurte litt på hva du egentlig mente i oppsummeringen fra oppgave «parkeringsavtalen» med dette:

I Rt-2009-203 Øyer statsallmenning avsnitt 36 legger Høyesterett imidlertid til grunn at grunnboken ikke gir legitimasjon for rettighetens «omfang», og at en feilaktig beskrivelse av rettigheten i grunnboken ikke kan gi grunnlag for ekstinksjon etter tingl. § 27.

Betyr det at tingslysningssdokument ikke kan tolknes rent objektivt, altså at man må ta hensyn til hva partene har ment ved det tinglyste dokumentet? Eller betyr det bare at når det er tvil om «omfanget» av rettigheten så må man se til den opprinnelige avtalen mellom historisk hjemmelshaver og A?

2 Til oppgave 6 «Fjellhytta»

Kan en pantehaver være kreditor, altså at han får pant ved tvang? Eller er pantehaver alltid en avtaleerverver? I forhold til oppgaven, kunne det tenkes at banken som hadde pant i hytta hadde vært en kreditor?

Svar:

I Øyer sto valget mellom eiendomsrett og bruksrett, så det må ha vært dette HR siktet til da de brukte sitatet om «omfang» av rettigheten. Rettstilstanden er ikke klar.

Når det gjelder fjellhytta-oppgaven, tenke jeg at også en utleggstaker er panthaver. Det er ingen språklige føringer i motsatt retning. En pantsetter, derimot, er nok en kontraktspantsetter. I forhold til oppgaven synes jeg det er nokså klart at banken er kontraktspanthaver.

16.10.24

1101

Spørsmål:

I forelesningen i går ga du et eksempel som gjaldt det å ha et erstatningskrav mot en som kjører på deg med en sykkel, når du snakket om pant i enkle fordringer. Du sa at vedkommende da kunne gå til banken og stille pant i erstatningssummen som sikkerhet for summen han ville få utbetalt for å få råd til å føre saken for retten, men spørsmålet mitt er - kan ikke banken nekte å godta formuesgodet som pant? I en sak som skal gå for retten vil man jo risikere å tape, og da er det jo ikke sikkert at pantet er verdt noe som helst.

Tenker da også på det du sa første forelesning om at man ikke kan pantsette en god idé.

Svar:

Jo, det er ingenting som tvinger banken til å godta et mulig fremtidig erstatningskrav som pant, og en av grunnene kan være at de slett ikke er sikre på at bankkunden/pantsetteren/saksøkeren vil vinne saken. Men det kan også være at banken synes dette iallfall er bedre enn ingenting.

En i de kan, som en rettsak, gi fremtidige fordringer som kan pantsettes. Som pant kan begge deler være usikkert. Mitt poeng på fredag var at pantelovgivningen ikke kanaliserer kreditt til gode ideer, men til dem som allerede eier mye. Det er kanskje ikke det samfunnet trenger mest ...

17.10.24

1102

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål i forhold til dette med salgspant i motorvogn. Du nevner at rettsvern etter panteloven ikke er til hinder for at man kan vinne rett etter godtroloven, fordi rettsvern etter panteloven dreier seg i utgangspunktet bare om rettsvern i konkurs. Men så leser jeg i pantel. § 3-8 (2) at «enkeltvis pantsettelse av registrert motorvogn blir panteretten da også beskyttet mot rettserverv etter lov 2. juni 1978 nr. 37 om godtroerverv av løsøre». Spørsmålet mitt er da hvordan skal jeg forstå bestemmelsens andre ledd? Vil det si at at man ikke kan vinne rett etter godtroloven dersom det er snakk om flåtepant, men at man kan vinne rett i en enkelt motorvogn?

Svar:

Hovedregelen om at rettsvern etter panteloven ikke er til hinder for godtroerverv etter godtroloven står i pantel. § 1-2(4). Det er gjort unntak fra denne hovedregelen for pant motorvogner som det er lett å finne i Løsøregisteret, se pantel. §§ § 3-8(2), 3-15(3) og 5-5. Du har altså forstått bestemmelsen i pantel. § 3-8(2) rett.

Det finnes til svarende regler om at registrering av pant i Løsøregisteret ikke gir rettsvern mot godtroende omsetningsserververe i pantel §§ 4-10 og 5-7. For f.eks. fast eiendom er rettsvernakten (tinglysing i grunnboken) den samme for kreditorvern og vern mot omsetningsserververe, slik at presisering av hva rettsvern betyr i panteloven ikke er nødvendig.

19.10.24

1103

Spørsmål:

Slik jeg leser ordlyden i panteloven 4-10, kan et inkassoselskap være panthaver. Men i Rt.1992 s.492 tolker jeg Høyesterett dit at inkassator-krav faller utenfor factoringpant-tilfellene.

Stemmer dette? Hva er eventuelt begrunnelsen for det?

Umiddelbart tenker jeg det er fordi inkasso er lovregulert i egen lov. Kunne du utdypet dette nærmere?

Svar:

Det stemmer at et inkassoselskap kan være factoringpanthaver; det er ikke noe unntak. Jeg tror imidlertid ikke de vanligvis har pant i innkasserte fordringer; de ordner seg på annen måte.

Førstvoterende i Rt. 1992 s. 492 sier: «Ved aktsomhetsvurderingen legger jeg også vekt på at det ut fra kontraktsforholdets helt særegne karakter og bakgrunn var naturlig for Lafopa og Teigen å oppfatte Formo mer som en innkassator [sic] enn som en reell debitor for deres del av oppgjøret.» Dette viser nok ikke til inkassovirksomhet, men til at han ikke synes det var opplagt at pengene Lafopa og Teigen skulle ha, virkelig hadde gått inn i Formos formuessfære. I så fall ville hans resultat vært enda sikrere. For hadde pengene ikke gått inn i Formos formuessfære, kunne Formos kreditorer ikke beslaglegge dem, og da ville Lafopa og Teigen ha rett til pengene uansett om factoringpantet kunne gjøres gjeldende mot dem. Pengene ville jo i så fall ikke være en del av det banken med factoringpant hadde pant i.

Førstvoterende sier ikke at pengene ikke gikk inn Formos formuessfære, og den vanlige oppfatningen er tvert imot at penger som en innkasserer og skal betale videre går inn i vedkommendes formuessfære og kan beslaglegges av hans konkursbo (dekningsl. § 2-2). Grunnen til at førstvoterende likevel nevner dette, er at det kunne være relevant i aktsomhetsvurderingen vedrørende Lafopa og Teigen om de hadde misforstått litt her.

19.10.24

1104

Spørsmål:

Spørsmål 1: Hvis Bergen bunkers pantsatte alle fordringen de hadde og kom til å få - hvorfor fikk de ikke medhold i henhold til panteloven 4-10? Den regulerer jo alt eller deler av kundefordringer? Skjønte ikke hvorfor Høyesterett ikke godtok dette i Bergen Bunkers dommen?

Spørsmål 2: Er det pantsetter eller panthavere som må oppfylle kravet til notifikasjon/Individualiseringsvilkåret? Altså kunne peke på en "navngitt skyldner"

Spørsmål 3: Hvor relevant er unntaket i tingl. §22 nr. 1. - overdragelse av panterett? Her må man jo inn i Gjeldsbrevlova og skille mellom tilfellene hvor panteretten er et omsetningsgjeldsbrev eller et enkelt gjeldsbrev - er dette pensum? Se side 693-694 i Falkanger Falkanger.

Svar:

Spørsmål 1: Det er riktig at avtalen kunne anses som en faktoringavtale etter pantel. § 4-10. Men den var ikke tinglyst og hadde derfor ikke rettsvern. Banken argumenterte derfor med at pantet kunne få rettsvern etter pantel §§ 4-4 og 4-5 for så vidt de enkelte kundene hadde fått melding om pantsettelsen. De var slik man ordnet med factoringpant før 1980, da panteloven § 4-10 ble vedtatt. Flertallet sa imidlertid at dette ikke lenger var mulig å ordne rettsvernet på denne måten.

Spørsmål 2: Om hvem som kan notifisere, se pantel. § 4-5. Det er panthaver som har størst interesse i at dette blir gjort.

Spørsmål 3: Jeg tror det er vanskelig å oppfylle læringskravet om «God kunnskap om rettsvernaktene rettighetsregistrering, besittelse og notifikasjon» uten å kjenne unntakene fra tinglysingskravet i tingl. § 22 nr. 1. Sier Falkanger Falkanger noe annet?

Tilleggsspørsmål:

Spørsmål 2: så er kreditor (f.eks. en bank) som har størst interesse etter panteloven 4-5?

Spørsmål 3: skjønner! Hvorfor er ikke dette da gått nærmere inn på noen av forelesningene? Jeg synes det er vanskelig å forstå gjeldsbrevlova sitt system når det kommer til unntaket i tingl. 22 nr. 1 ettersom man må innom gbl 15-17 eller 14 for omsetningsgjeldsbrev og gbl. 25 for et enkelt gjeldsbrev - har du noen tips/forklaring her?

Nytt spørsmål 4: Hva er forskjellen mellom et omsetningsgjeldsbrev og et enkelt gjeldsbrev? Er et enkelt gjeldsbrev et enkelt pengekrav?

Svar:

Til spørsmål 2: Det er banken som har interesse i å kunne realisere pantet, og derfor også i at rettsvernet er i orden.

Til spørsmål 3: Det er dessverre ikke slik at alt som er pensum kan dekkes på forelesningene. Men i dette tilfelle tok jeg spørsmålet opp; se det siste punktet på lysbilde 3 ([Panterett \(JUS3213 UiO\) - Erik Røsæg forelesninger 2024H](#)). Det store skillet i tingl. § 22 nr. 1 går for øvrig mellom panteretter som er dokumentert på papir (der regelen gjelder) og panteretter som er dokumentert elektronisk (der regelen ikke gjelder). Når det gjelder panteretter på papir, har sondringen mellom de forskjellige typene interesse for så vidt de rettsvernregler som gjelder for overdragelse av pantefordringen varierer med typen, og det bare er disse rettsvernreglene som gjelder når det etter tingl. § 22 nr. 1 ikke er et tinglysingskrav. De tre typetilfellene for fast eiendom er:

- Pantobligasjoner, definert i gbl. § 11 nr. 3. Her er rettsvernkravet overlevering.
- Enkle gjeldsbrev med pantesikring, som er gjeldsbrev som ikke er pantobligasjoner. Her er nok rettsvernkravet melding til debitor cessus også for pantefordringens del.
- Enkle pantebrev, som gir uttrykk for en pantefordring, men ikke en pantesikret fordring, og som derfor ikke er gjeldsbrev. Her er trolig rettsvernkravet melding til debitor cessus.

Du finner ellers mye om tingl. § 22 i mine [samlinger av spørsmål og svar](#).

Til spørsmål 4: Forskjellen mellom et omsetningsgjeldsbrev og et enkelt gjeldsbrev er at omsetningsgjeldsbrev er de som er definert i gjeldsbrevl. § 11, og alle andre er enkle gjeldsbrev. Dokumenterer man et enkelt pengekrav på papir, blir det et enkelt gjeldsbrev.

19.10.24

Spørsmål:

Jeg og kollokvien min ble veldig engasjert i en sak vi leste om i media for et par dager siden, og i den forbindelse dukket det opp et par spørsmål vi lurer på om du kunne svare på ved anledning.

Kort om faktum:

- Opprinnelig eier mistet katten sin i sommer.
- Katten var ikke chippet, men den var sterilisert av opprinnelig eier
- I september dukket katten opp hos dyrebeskyttelsen
- I oktober ble katten adoptert bort
- Opprinnelig eier oppdager en mnd etter adopsjon at det var hennes katt
- Ny eier vile ikke gi katten tilbake til opprinnelig eier

Til info: saken er oppklart nå, ny eier ga katten tilbake etter at det ble en sak i lokalavisen.

Dyrebeskyttelsen viste til at adopsjonen var omfattet av kjøpsloven, men det ble aldri stilt spørsmål om ekstinksjon. Det var her vårt engasjement oppsto.

Lovavdelingen har uttalt at katter er et "løsøre", så vi la derfor til grunn at godtroervervloven kunne komme til anvendelse. Vårt spørsmål knytter seg til om en avtaleerverver egentlig noen gang kan være i aktsom god tro ved adopsjon av et dyr hos dyrebeskyttelsen der dyrets historie er usikker? Her tenker vi særlig på dyrebeskyttelsens rolle i samfunnet, og arten av kjøpet.

Svar:

Ja, dyr kan eies og ekstingveres. [Aftenposten](#) hadde nylig en artikkel om en hund, der ekstinksjonsreglene kunne spilt en rolle.

Godtrolovens utgangspunkt er at man skal kunne stole på selgerens besittelse. Har man ikke grunn til å undersøke nærmere, trenger man ikke gjøre det, spesielt når det er såpas komplisert som å sjekke en chip og finne frem til den registrerte eieren. Dette likner litt på at man ikke trenger å sjekke eierforholdene f.eks. med veimyndighetene når man kjøper en bil for å være i god tro. (Løsøreregisteret har ikke oversikt over eierforholdene og det er ikke hjemmel for å registrere noe om eierforholdene der, jfr. tingl. § 34.) Men sier selgeren uttrykkelig at det dreier seg om et dyr som bare dukket opp, ekstingverer man kanskje ikke uten nærmere undersøkelser, spesielt om man vet om chiper og hvordan man får lest dem. I slike tilfeller betaler man vel ikke ofte for dyret uansett, og ekstinksjonslovens godtrokrav er irrelevant av den grunn. En annen sak er at dyrebeskyttelsen kanskje må sjekke chiper før omplassering for å unngå erstatningsansvar, se Lovavdelingens uttalelse JDLOV-2006-8346 (som du finner på Lovdata).

Som det nevnes i JDLOV-2006-8346, kan det tenkes ekstinksjon på ulovfestet grunnlag når det ikke betales vederlag. Det kan også tenkes ekstinksjon utenom godtroloven når dyr regnes som hittegods og omplasseres ved politiets hjelp, se JDLOV-2004-10708.

1106

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål om panteloven paragraf 1-3 annet ledd. Jeg fant nummeret ditt fra forelesningspresentasjonen din, og håper du synes det er okei at jeg sender deg en melding.

I boken [Skoghøy, Pant 5. utg.] står det (s. 36) at det følger av bestemmelsen at begrensninger i adgangen til å omsette formuesgodet, «skal gjelde ved etableringen av avtalepantet». Hva betyr dette? Det står også at dette er i motsetning til hva som gjelder for utleggspant: hva er det konkret som gjelder for utleggspant? Forstår ikke helt forskjellen...

Svar:

Tenk på pant som et betinget salg; betinget av at fordringen som sikres ved pantet ikke betales tilbake. Da følger det naturlig at begrensninger på salgsadgangen også må gjelde pantsettelse. Har pantsetteren ikke rett til et salg av en ting, har hen heller ikke rett til et betinget salg.

Det samme gjelder om pantsetteren bare har rett til å selge på visse vilkår, typisk slik at salg må godkjennes av f.eks. den som har gitt hen eiendommen. Da må også en pantsettelse av eiendommen, som jo kan føre til salg, godkjennes på samme måte.

Disse begrensningene gjelder bare pantsettelse, dvs. kontraktspant. Man kan ikke hindre utleggspant (tvangspant) ved en klausul om at salg må godkjennes eller at eiendommen overhodet ikke kan selges (med mindre man følger reglene i dekningsl. kap. 3). Men når et utleggspant eventuelt skal realiseres og eiendommen selges, kan slike klausuler i prinsippet gjøres gjeldende. Men det kan jo være at de settes til side f.eks. etter reglene om objektiv proforma.

24.10.24

1107

Spørsmål:

I Del 2 av kursoppgaven i dynamisk formuerett skal man vurdere om pantavtalen er gyldig stiftet. Det er snakk om pant i varelager, så vilkårene etter § 3-11 vurderes først, tror jeg. Jeg er likevel litt usikker på hvordan jeg skal vurdere dette, og hvor slaget står. Er det f.eks. om kunstmaleriene rammes av «varelager»-begrepet (fant ingenting om dette i forarbeidene), eller blir spørsmålet heller om det er snakk om en «underpantsettelse» (contra håndpant)?

Svar:

Du har rett i at du skal vurdere om Frisk Finans har varelagerpant eller håndpanterett i bildet, eller om de ikke har (rettsvernet) panterett i det hele tatt. Her må du se på avtalen, rettsvernaktene og lovens bestemmelser for øvrig. Når det gjelder bilder, kan det vel være at de kan anses som varelager, f.eks. hos en kunsthandler. Men hvis de ikke lagres for å selges, men som

spekulasjonsobjekter, går de da under lovens definisjon av varelager? Kunne en annen bestemmelse i panteloven passe bedre?

31.10.24

1108

Spørsmål:

1. Inneholder interesselæren et krav om at formuesgodet skal være leveringsklart?
2. Gjelder interesselæren som unntak fra overleveringskravet i godtroervervloven § 1?

Svar:

1. Ja. Det ligger et krav om dette når man sier at varen skal bero hos selgeren i kjøperens interesse. Beror varen hos selgeren for (ikke uvesentlig) klargjøring, beror den ikke hos selgeren i kjøperens interesse. Dette gjelder nok uansett om klargjøringen på sett og vis er i kjøperens interesse; det er jo typisk han som har ønsket klargjøringen. Men selv er jeg tilbøyelig til å mene at om selgeren kan avbestille klargjøringen eller andre tilleggsytelser, er det helt opp til hen å bestemme om varen skal kunne hentes, og da beror vel varen hos selgeren bare i kjøperens interesse.
2. Nei, godtroloven har ikke noe tilsvarende unntak. Her har man vel ansett det viktig at selgeren blir fratatt legitimasjonen, noe som er uten betydning ved kreditorekstinksjon. Vi får da pussig nok en mer fleksibel regel ved kreditorekstinksjon enn ved godtroerverv; vanligvis er det motsatt.

1.11.24

1109

Spørsmål:

Spørsmål om interesselæren. Jeg forstår innholdet og tilfeller der den anvendes, men;

Falkanger og Falkanger: "Når S kjøper en løsøre gjenstand fra A uten å overta besittelsen, kan A fortsatt utnytte gjenstanden. På dette vis ytes A kreditt, og S er da ikke synderlig beskyttelsesverdig. Som andre kredittytere må S avfinne seg med dividende i tilfelle av konkurs."

Hvorfor er det "dumt"/negativt at S yter A kreditt - hvorfor er man ikke beskyttelsesverdig?

Handler dette om at S ikke bør få beskyttelse for feks et salg fordi hen ikke har "giddet" å foreta de nødvendige handlinger for å sikre notoritet og unngå mulighet for kreditorsvik?

Jeg synes særlig dette poenget med om kjøper har ytt kreditt er vanskelig å få forståelse av.

Svar:

Kreditt er et annet ord for lån.

Det vi vil unngå, er at selgeren/konkursskyldneren A skal få et lån fra kjøperen S med sikkerhet i salgsgjenstanden. Det ville jo være i strid med håndpantregelen (pantel. § 3-2). Men hvis S betaler kjøpesummen på forskudd og kan hente salgsgjenstanden om A går konkurs, ville virkningen av det være akkurat som et lån fra kjøperen S med sikkerhet i salgsgjenstanden. Det ville være vanskelig å skille fra de tilfellene der S ønsker å gi A et lån med sikkerhet i en løsøre gjenstand A beholder hos seg og kamuflerer det som en forskuddsbetaling, i strid med håndpantregelen.

Slik sett er det ikke vanskelig å forstå at en løsørekjøper ikke kan få salgsgjenstanden utlevert fra konkursboet selv om hen har betalt den. Situasjonen vil være vanskelig å skille fra et pantelån i strid med håndpantregelen. Det som er vanskelig å forstå, er at interesselæren tillater dette dersom kjøperen har ytt et forskudd på kjøpesummen som ikke likner på et lån, altså der «kredittmomentet» ikke er fremtredende. For hva er egentlig dette kredittmomentet? Har det noe med selgerens eller kjøperens indre tankeliv eller motiver å gjøre? I det ytre ser jo et lån med sikkerhet i en løsøregjenstand som selgeren beholder, helt likt ut som et lån med panterett i løsøregjenstanden. Likevel godtar de fleste – og Høyesterett (HR-2021-2248-A Aurstad avsnitt 58) – interesselæren der kredittmomentet ikke er fremtredende.

Det er et sunnhetstegn når du synes det er vanskelig å få forståelse av poenget med om kjøper har ytt kreditt.

5.11.24

1110

Spørsmål:

Min kollokvie og jeg har et spørsmål angående panteloven § 1-2 (4). I bestemmelsen står det at det ikke er til hinder for rettsvinning etter godtroervervloven at en panterett får rettsvern etter panteloven.

Har tinglysning i Løsøreregisteret (som f.eks. gir rettsvern for pant i driftstilbehør etter pantel. § 3-6) da noen funksjon som rettvernsakt, utover å gi vern mot kreditorer? Er registreringen av betydning for vurderingen av god tro etter godtroervervloven?

Svar:

Tinglysning i Løsøreregisteret av pant i ikke realregistrert løsøre hindrer godtroerverv av panteretten etter godtroervervsloven dersom det gjelder biler, se pantel. §§ 3-8(2) (enkeltpantsettelse), 3-17(3) og 5-5. I slike tilfeller er godt tro irrelevant; en kjøper av bilen ekstingverer ikke panteretten uansett. I andre tilfeller (ikke-biler eller andre rettigheter i biler enn de registrerte panterettene, f.eks. eierskap) kan det teoretisk tenkes at en undersøkelse i

Løsøreregisteret kan frarøve en kjøper av løsøret hens gode tro, og slik hindre godtroerverv. Dette er imidlertid upraktisk fordi det ikke er vanlig ved annet enn bilkjøp å sjekke i Løsøreregisteret, og man kan være i god tro uten å ha sjekket (Rt-1992-492 Lafopa; Rt-1990-59 Myra båt). Og selv om man skulle søke i Løsøreregisteret, får man neppe opplysninger som er egnet til å rokke ens gode tro:

- Det er stort sett ikke hjemmel for å registrere andre rettigheter enn panteretter etter panteloven i Løsøreregisteret (tinglytingsl. § 34). Opplysninger som fremkommer i registeret uten å være registrert, f.eks. om eierforholdene til en salgspantsatt bil eller en hest, verifiseres ikke av Løsøreregisteret og vil etter mitt syn sjelden nødvendiggjøre ytterligere undersøkelser av en kjøper for at hen skal bevare sin gode tro.
- En løsøregjenstand man kjøper, kan stort sett ikke gjenfinnes i Løsøreregisteret. Biler er et unntak. Her er jo heftelsene ordnet etter navnet på den heftelsen retter seg mot, og ikke etter f.eks. navnet på hesten Blakken som man har kjøpt (jfr. pantel. § 1-1(4)). Det kan til og med være at man må søke på navnet til den tidligere eieren av Blakken (tinglytingsl. § 34 første ledd siste punktum).

Etter dette mener jeg Løsøreregisteret, og langt mindre registreringen av panteretter i det, ikke av praktisk betydning for vurderingen av god tro etter godtroervervloven.

Av større betydning for godtrovurderingen er nok registre som [Kjøretøyregisteret](#). Her står det hvem veimyndigheten har registrert som eier av bilen. Mister man sin gode tro om det er en annen enn selgeren står oppført som eier i disse registrene? Gjelder dette også om alt går greit med [salgsmeldingen](#)?

7.11.24

1111

Spørsmål:

Hei, jeg har et spørsmål om pant og utlegg.

Hva er egentlig forskjellen på pant og utlegg? Sånn når noen tar utlegg for sitt krav, "sniker" de da i køen for tidligere pantsettelse? I lovkommentaren til deknl. § 5-8 står det blant annet at regelen er vitkig for å hindre omgåelse av omstøtelses reglen i § 5-7 som gjelder sikkerhetstillegg for eldre gjeld, ved at pantsettelser maskeres som utlegg. Jeg tror jeg sliter litt med å forstå hvorfor noen vil ta pant og noen vil ta utlegg, hvis det ikke skal ha noen betydning for prioritetsrekken.

Svar:

Utlegg er en undergruppe av pant. De viktigste gruppene vi har er:

- Kontraktspant, der pantet er stiftet ved avtale (pantel. kap 2-4) tiil sikring av et lån eller hva som helst
- (Tvangs)utleggspant, der pantet er stiftet ved tvangsforretning (pantel. kap. 5 og tvangsfullbyrdesl. kap. 7) i forbindelse med tvangsinn drivelse av et eksisterende, forfalt krav

- Legalpant, der panteretten følger av loven (pantel. kap. 6)

Prioriteten til både kontraktspant og utleggspant bestemmer av rettsverntidspunktet, se f.eks. tingl. § 20. Bl.a. i tingl. § 20 er det imidlertid gitt noen fordeler til utleggspant, slik at de går foran om de tinglyses samme dag som kontraktspant. Utleggspanthaveren har imidlertid den ulempen at hen må skaffe seg et tvangsgrunnlag (f.eks. dom) og få et vedtak av tvangsmyndighetene (namsmyndighetene, politiet) om utlegg før det kan bli tale om å skaffe rettsvern. Alt i alt kan en da ikke si at namspanthaveren sniker i køen. Det er bedre å ordne seg med (kontrakts)pant med en gang f.eks. i en låneavtale. Men for noen, f.eks. de som har et erstatningskrav, har de jo ikke noen kontrakt de kan sikre seg pant i, og må ta seg til takke med utleggspant.

Det du nevner om omstøtelse er litt andre problemstillinger. Etter dekl. § 5-8 kan kontraktspant omstøtes dersom det er tinglyst senere enn tre måneder før frisdagen OG kravet som sikres eksisterte før pantsettelsen. Man vil unngå at noen kreditorer får særfordeler i form av pant like før konkursen. Etableres pantet i forbindelse med at man får et nytt lån, ser man imidlertid på dette som så positivt at omstøtelsesregelen ikke gjelder.

På liknende måte omstøtes et utleggspant om utlegget er tinglyst senere enn tre måneder før frisdagen. Heller ikke på denne måten skal en kunne skaffe seg en særfordel; særlig ikke om skylderen samarbeider med utvalgte kreditorer og gjør det lettere for dem å få tatt utlegg og få denne særfordelen. (Proessen gir mange muligheter til slikt samarbeid.) Utlegg tas alltid for krav som eksisterer før utlegget, så her er det ikke nødvendig med et unntak for tilfeller der pantet etableres i forbindelse med at man får et nytt lån.

9.11.24

1112

Spørsmål:

Nå strever jeg litt med å få grep om prioritetsrekkefølgen ved flere panteheftelser i fast eiendom, og verdifordelingen mellom disse ved en evt realisasjon. Som her fra en oppgave i oppgavesamlingen til Haaskjold:

En eiendom er verdt kroner 1 million, og har følgende tre heftelser: A) 600 000 NOK i form av et utinglyst avtalepant, B) 300 000 NOK i form av et tinglyst avtalepant, men der B kjenner til As panterett og C) 500 000 NOK i form av et tinglyst avtalepant, men der C bare kjenner til Bs panterett.

Løsningsforslaget skal ha det til at C får best prioritet av disse, men hvilken betydning har det da at B har tinglyst før C? Håper du kan gi en oppklaring! :)

Svar:

Du kan se min kommentar til dette problemet bl.a. i [Sporsmal dynamisk formuerett.pdf](#) nr. 32 og 926, skrevet for en stund siden. Hvordan argumenteres det i oppgavesamlingen?

20.11.24

1113

Spørsmål:

Jeg kom over et spørsmål på eksamen i JUS3212 Høst 16 som jeg ikke forstod meg helt på.

Spørsmålet var om Marte Kirkeruds utlegg kunne stå seg overfor Boet.

For det første var det gjort gjeldende at utlegget måtte stå seg fordi det var tatt til dekning av gjeld som hadde oppstått lenge før Peder Ås ble insolvent.

For det andre var det gjort gjeldende at utlegget måtte stå seg uavhengig av om boet hadde rett til beslag eller ikke.

Sensorveiledningen løser det slik:

- Anførsel 1: Fører klart ikke frem, jf. likhetsprinsippet i konkursretten
- Anførsel 2: Fører ikke frem, jf. dekl. § 5-8.

Mitt spørsmål: Hvorfor brukes ikke dekl. § 5-8 ved løsningen av anførsel 1 også?

Slik jeg har forstått det, er et av hovedformålene bak konkursinstituttet likebehandling av kreditorene, og hensynet til likebehandling tilsier at man ser bort fra utlegg som er tatt i tiden før konkursåpningen. Dette er også den reelle begrunnelse for dekl. § 5-8. Hvorfor tyr sensorveiledningen da til likhetsprinsippet i konkursretten, fremfor å bruke § 5-8?

Mulig det ikke er så ufattelig viktig hvor man hjemler dette, men ble forvirret av at § 5-8 ikke ble brukt i begge tilfeller.

Svar:

Dekningsloven § 5-8 handler ikke om (utleggs)pant for eldre gjeld, men om når rettsvern må være etablert i forhold til en etterfølgende konkurs. Derfor passer det dårlig å vise til denne bestemmelsen når det gjelder den første anførselen. Men siden utlegg nettopp tas for å pantesikre eldre gjelde som ikke er pantesikret ved kontrakt ved stiftelsen, er det opplagt at anførselen ikke kan føre frem.

22.11.24

1114

Spørsmål:

Jeg sitter å leser om omstøtelse i konkursretten og deknl. Kap. 5. Jeg klarer da ikke helt å forstå eller se sammenhengen mellom de subjektive og objektive omstøtelsesreglene. Jeg gikk i utgangspunktet utifra at reglene hadde selvstendige betydninger, men når jeg leste i Andenæs «Konkurs» så står det at man kan finne veiledning for ordlyden «disposisjoner» i deknl. § 5-9 kan søkes i deknl. §§ 5-2 - 5-7. Men dette er jo bestemmelser som omhandler den objektive omstøtelsesregelen, og jeg sliter da litt med å se denne sammenhengen. Hvordan skal jeg anvende disse bestemmelsene her for veiledning, for slik jeg tenker det, så vil jo ikke § 5-9 komme til anvendelse dersom tilfellet faller innenfor §§ 5-2 - 5-7?

Svar:

De objektive og subjektive reglene overlapper hverandre. Gaver og ekstraordinære betalinger kan f.eks. omstøtes både etter § 5-2 og § 5-9. Vinner man frem med de objektive reglene, er det imidlertid det enkleste. Da slipper man å vise at den solvente parten visste om f.eks. debtors dårlige økonomi, og det er klarere definert hvilke disposisjoner det er tale om (gavedisposisjoner, ekstraordinær betaling etc). Men er man utenfor tidsrammen til de objektive reglene (tremånedersfristen), må en bruke den subjektive regelen.

Når man bruker den subjektive regelen i slike tilfeller, kan de objektive reglene være til støtte. For det er klart at slike ekstraordinære betalinger som er definert i § 5-5, også vil være utilbørlige etter § 5-9. Da slipper man å drøfte det momentet i detalj.

Dersom man står overfor en disposisjon som man ikke har en objektiv regel for – f.eks. ekstraordinær betaling av annet enn «gjeld» – må en bruke den subjektive regelen. Men da må en argumentere grundigere for at disposisjonen er «utilbørlig».

22.11.24

1115

Spørsmål:

1) Kan man bruke utgangspunktene "først i tid, best i rett" og "ingen kan overføre større rett enn de selv har" også i tilfellene der en kreditor er involvert? Jeg vet at man bruker utgangspunktene i godtroekstinksjon/avtaleervert, men skal man også starte med disse utgangspunktene i kreditorekstinksjon?

2) Kan du forklare forskjellen på den subjektive og objektive omstøtelsesregelen i dekningsloven? Og gi eksempel på hvordan de brukes?

Svar:

- 1) Ja, utgangspunktet er det samme. Deknl. § 2-2 gir uttrykk for dette utgangspunktet.
- 2) Se spørsmål nr. 1114 ovenfor. Eller var det noe litt annet du lurte på?

Tilleggsspørsmål:

Er det da slik at man starter i dekningsloven. § 2-2 uansett om man er i en hjemmelmannskonflikt med kreditor? At man viser til dette utgangspunktet før man går inn på spørsmålet om "tingen" tilhører H eller A? :)

Svar:

I en HB-konflikt der B er As tvangskreditor kan H like gjerne si

- at tingen tilhører hen og derfor ikke kan beslaglegges av B etter regelen i deknl. § 2-2
- at hun eide tingen før B tok beslag, og derfor er først i tid og best i rett.

I begge tilfeller blir det et bevisspørsmål om tingen eies av H eller f.eks. er overdratt til A. Det er formodningsregler til hjelp i denne vurderingen i tvangsfullbyrdselsl. §§ 7-13 og 7-14.

26.11.24

1116

Spørsmål:

S1 kjøper en eiendom av A. I stedet for skjøte får hen (bl.a.) et sikringspant ved et tinglyst, elektronisk pantebrev. Eiendommen og sikringspantet overdras senere til S2 uten at noe blir tinglyst. A går konkurs. Kan S2 kreve eiendommen ift As konkursbo? S2 står jo uten rettsvern.

Svar:

Det er riktig at S2 står uten rettsvern. Regelen i tingl. § 22 nr. 1 om at overdragelser av panterett ikke trenger tinglysning, gjelder jo ikke for elektroniske pantsettelsler, og da gjelder det alminnelige tinglysingskravet for rettigheter i fast eiendom (tingl. § 12, som riktignok bare sier hva som ikke kan tinglyses).

Spørsmålet er imidlertid om S2 trenger rettsvern i forhold til As konkursbo. Her er det jo ingen ekstinksjonsregel som kan anvendes. As konkursbo vil påberope seg tingl. § 23, men pantavtalen er jo registrert. Det er ikke noe vilkår at den skal være registrert med riktig pantekreditor (og for overdratte papirdokumenter vil den ikke være det, tingl. § 22 nr. 1). Mer rettsvern enn dette trenger S2 ikke.

At overdragelsen til S2 ikke er tinglyst, blir da bare viktig om S1 går konkurs. Da vil S2 ikke ha noen særrett til panteretten i forhold til S1s andre kreditorer. Men det er ikke tilfellet her.

At sikringspant står seg like godt som annet pant, fremgår bl.a. av Rt-2012-335 Sandum avsnitt 72.

26.11.24

1117

Spørsmål:

Jeg lurer på noe om ulovfestet ekstinksjon.

Jeg har forstått det slik at det som utgangspunkt må legges til grunn at de øvrige ekstinksjonsvilkårene må være oppfylt før man vurderer ulovfestet ekstinksjon.

For det første lurer jeg på hvor man kan forankre dette - her må jeg sikkert ta selvkritikk for å ikke ha lest godt nok på dette teamet 😊

For det andre ser jeg i sensorveiledningen til vår 2021 i jus3212 at det er omtvistet om sikringsakt må ha vært foretatt - hvorfor det?

Svar:

Det kan nok være at det sies at 'de øvrige ekstinksjonsvilkårene må være oppfylt før man vurderer ulovfestet ekstinksjon'. I tilfelle betyr vel det at man først må vurdere om noen av de lovfestede ekstinksjonshjemlene kan gi grunnlag for ekstinksjon. I Norske Fjellhus sa førstvoterende at «det skal etter min mening i alle fall sterke grunner til for å godta slikt [ulovfestet ekstinktivt] erverv uavhengig av tinglysingsreglene» (Rt-1986-1210, 1217), og finnes det anvendelige lovfestede regler, er det ikke sterke grunner for ulovfestet ekstinksjon.

Ulovfestet ekstinksjon vil typisk kunne vurderes der grunnboken ikke gir legitimasjon, men det kan være grunn til å beskytte en erververs forventninger som bygger på annet grunnlag. Og skal man først lage hjemmesnekrede regler, står en vel nokså fritt når det gjelder andre ekstinksjonsvilkår også. Selv kan jeg vanskelig tenke meg å la en som ikke er i aktsom god tro ekstingvere, og heller ikke en som har slurvet med eller helt hoppet over tinglysingen. Men etter Rt-1992-352 Sigdal kan det neppe settes noe absolutt vilkår om tinglysing. Her var jo problemet nettopp at ervervet ikke var tinglyst på den eiendommen det gjaldt (men på en annen eiendom, og det gjelds ikke).

Jeg minner ellers om at diskusjoner som dette viser hvor uklare reglene om ulovfestet ekstinksjon er. Da tilfredsstillers de neppe klarhetskravene i EMK P 1-1, og kan ikke anvendes uten å bryte menneskerettighetene. Om klarhetskravet, se [Centro Europa](#) para 139 fg.

26.11.24

1118

Spørsmål:

I ditt [skjema for tredjepersonkonflikter](#) for fast eiendom står det i kolonnen hvor B er utleggstaker at det i tvangsfullbyrdelsesloven §§ 7-1 og 7-13 ikke skjer ekstinksjon.

Men så sier Knut Sande i sin video om kreditorbeslag del 4 (1 time og 26 minutter ut i videoen) at Høyesterett i Rt. 1999 s. 901 (Skjeldal) har uttalt at tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 7 bare er legale presumsjonsregler til pedagogisk veiledning for namsmannen, ikke materielle beslagsregler. Altså er dette ikke unntak fra ekstinksjonsreglene.

Har jeg misforstått noe eller er dette motstridende?

I tillegg lurer jeg på hva noen ting i tredjepersonkonflikt-skjemaene dine betyr:

- Står «fg» for følgelig?
- Hva står tgl. § 21 «(2 if») for?
- I skjemaet for løsøre står det i rute nr. 6 bokstav a, b, c, d: "Som over om hhv salgspant og ting-innbegrepsant». Jeg skjønner ikke hva du sikter til her da det er ulike bestemmelser for hhv. salgspant og tingsinnbegrepsant

Svar:

Knut og jeg (og alle) er enige om at det ikke skjer ekstinksjon på grunnlag av tvangsfullbyrdelsesloven §§ 7-1 og 7-13. Spørsmålet er om de er til hinder for ekstinksjon på annet grunnlag. Her er det også enighet: Bestemmelsene er ikke til hinder for ekstinksjon etter tgl. § 20 i SB-konflikter. Det er mange måter å begrunne dette på, men å si at dette bare er legale presumsjonsregler til pedagogisk veiledning for namsmannen er vel ingen begrunnelse, men bare et navn på resultatet. Og når det ikke er tale om ekstinksjon, er det vel meningen at reglene skal gi mer enn pedagogisk veiledning; de sier når det kan tas utlegg.

Høyesterett har gitt flere forskjellige begrunnelser for hvorfor § 7-13 ikke er til hinder for ekstinksjon, se f.eks. Rt-1995-1122 Bauer og - Rt-1997-1698 Sparebanken NOR. Ingen av dem berører problemet at ekstinksjonsreglene i seg selv ikke gir rett til å få utlegg, og får man ikke utlegg, kan man heller ikke tinglyse det, og da er vilkårene for ekstinksjon etter tingl. § 20 ikke oppfylt. Lovteksten i tvfl. § 7-13 er slik sett litt uheldig utformet.

Så om uklarheter i skjemaene:

- fg står før følgende
- if står for in fine, dvs. «på slutten»

Jeg skal se hva jeg kan gjøre med dette for å unngå problemet.

Jeg er enig i at teksten i den ruten i løsøreskjemaet du nevner er kryptisk, og jeg har rettet den til «ingen hjemmel for ekstinksjon».

Tilleggsspørsmål:

Hvilke situasjoner gjelder egentlig rute 6a-6d i [løsøreskjemaet](#), der du sier det ikke er ekstinksjon?

Svar:

Det er situasjoner der noen har pantsatt en bestemt motorvogn identifisert ved kjennetegn, som de ikke eier, eller som noen har håndpant i. Panthaveren har da rettsvern i pantsetterens konkursbo, men ikke overfor rette eier og håndpanthaveren, og kan mao ikke ekstingvere. Det er simpelthen ikke hjemmel for ekstinksjon i disse tilfellene, selv om pantsetteren er uærlig. Det går nok bra, for panthaverne er nok mer bekymret for pantsetterens betalingsevne enn for hans ærlighet.

Lenger til høyre i linje 6 i skjemaet ser vi tilfeller der begge rettighetene i konflikt kan registreres i Løsøreregisteret. Da vil tingl. § 34 være styrende for løsningen.

29.11.24

1119

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål angående forbudet mot videresalg av eiendeler som er beheftet med salgspant i panteloven § 3-16. Jeg lurer på hvordan dette forbudet forholder seg til panteloven § 1-2 (4), som sier at en panterett som har fått rettsvern etter panteloven, ikke hindrer rettsvinning i henhold til godtroerervsloven.

Vil en panthaver som har oppnådd rettsvern måtte respektere et godtroererv, slik det fremgår av ordlyden i panteloven § 1-2 (2), til tross for det tydelige forbudet mot videresalg i panteloven § 3-16?

Svar:

Svaret er ja – selv med rettsvern etter pantel. § 3-17(1) eller (2) står ikke salgspantet seg mot ekstinksjon etter godtroloven. Rettsvernet etter panteloven gir bare rettsvern for en særrett til dekning (jfr. pantel. § 1-1(1)) i forhold til tvangskreditorer.

Pantel. § 3-16 er der bare som en påminnelse om at salg ikke er tillatt (i tillegg til § 3-15(2)). Det ville man vel kommet frem til uansett ved å tolke avtalen når resultatet av et salg kan bli at salgspanteretten ekstingveres.

Legg merke til at salgspant i motorvogn ikke kan ekstingveres etter godtroloven, se pantel. § 3-17(3).

28.11.24

1120

Spørsmål:

Panteloven § 1-2 forvirrer meg litt når den i første ledd gir uttrykk for fravikelighet, mens den i annet ledd oppstiller et påbud om lovhjemmel. Kan du si litt om forskjellen her?

Svar:

Jeg er enig i at dette er forvirrende. Det er kanskje greiest å ta utgangspunkt i pantel. § 1-2 andre ledd. Når det gjelder hva som kan pantsettes og hvilken type pant et formuesgode kan pantsettes som, er det loven og ikke pantavtalen som er avgjørende. En kan f.eks. ikke bestemme at en fast eiendom skal pantsettes uten tilbehør, fordi tilbehøret skal være med etter pantel. § 2-3. Men ellers kan loven fravikes mellom partene, og det er det første ledd uttrykker. Man kan f.eks. avtale at pantet ikke skal forsikres på tross av regelen i pantel. § 1-7(4).

29.11.24

1121

Spørsmål:

Jeg har forsøkt å se litt på hensynene bak å akseptere og ikke akseptere ulovfestet avtaleekstinksjon, og særlig hensynene bak det at man skal kunne stole på det som står i grunnboka. I den forbindelse er det særlig noen av uttalelsene i Øyer Statsallmenning som jeg ikke forstår. Slik jeg forstår faktum i saken (gjørne korriger meg hvis det er feil) er det tale om noen hytter som har eget matrikelnummer, som er kjøpt av noen som eide hytta før. Likevel har matrikelnummeret ikke noe med hvem som faktisk eier grunnen å gjøre, ettersom det er Statskog som eier grunnen, og matrikelnumrene ble bare laget slik at de som eide hytter skulle betale skatt. Det jeg ikke helt forstår med dette er hvem som da skulle eie hyttene - hvorfor eier statskog de hvis ikke de har "kjøpt" dem? Altså - hvem laget og solgte hyttene i utgangspunktet?

En annen ting jeg ikke forstår er forskjellen på de to spørsmålene høyesterett fremmer i avsnitt 40 og 41. I 40 sier de at det i rettspraksis er lagt til grunn at det "kan skje ekstinksjon av grunneigedomstrtet på ulovfesta grunnlag", men at "seterhavarane ikkje har gjort gjeldande at dei har investert i setereigedommane, og går elles ikkje nærare inn på vilkåra for ulovfesta ekstinktvt erverv, i det denne synsmåten då klart ikkje kan føre fram"., I avsnitt 41 vurderer de likevel amnførselen om at "passivitet og ulovfesta rettsgrunnsetningar kan gjere at dei får grunneigedomsrett til setrane". Hva er forskjellen på de to typene ekstinksjon?

En annen ting jeg synes er litt rart, som jeg lurer på om jeg har misforstått, er at de legger vekt på at Statskog ikke kunne "sikret" seg på en måte, og at det derfor ikke legges vekt på passivitet. Kune de ikke tinglyst retten til eiendommen? Jeg tenker særlig på hvordan det virker som om det ikke var noe staten kunne eller trnegte å gjøre her, mens i andre saker, for eksempel Rt 1974 s 710, sies det at staten burde tinglyst sin lovregulerte rett en eller annen gang etter de vedtok at de ville bruke den, og nettopp det faktum at de ikke tinglyste forskjøpsretten gjorde at de ikke kunne gjøre den gjeldende likevel. Selv om dommen handler om en annen bestemmelse, synes jeg det er litt rart at det stilles så ulik ekrva til hvor mye staten må "sikre" seg i situasjoner der de egentlig "har rett".

Svar:

I Øyer var det ikke omtvistet at gårdbrukerne hadde bruksrett til setrene. Spørsmålet var bare om de hadde full eiendomsrett (avsnitt 3). Det er nok tomten (setervollen) tvisten står om; jeg tror ikke eiendomsretten til selve seterbygningene var omstvistet. Jeg innhentet saksdokumentene og gikk igjennom dem for noen år siden og mener å huske at det var gårdbrukerne som i sin tid bygde husene. Men la oss holde oss til setervollene.

For HR ble det ikke hevdet at gårdbrukerne var eiere etter derivativt erverv (avsnitt 8). Om de skulle vinne frem, måtte da altså være etter reglene om ekstinktivt erverv. Dersom gårdbrukerne ikke ekstingverte, var det ikke tvil om at det var staten som var grunneier. Det er jo derfor det heter statsallmenning.

Det er riktig at Høyesterett drøfter passivitet i tillegg til ekstinksjon. Passivitet kan til forveksling likne ulovfestet ekstinksjon der rette eiers passivitet er et viktig moment i interesseavveiningen. Grunnen til at HR tar det opp særskilt her, er nok prosedyren (avsnitt 23), men noen klar forskjell på de to grunnlagene er det ikke.

Du har rett i at staten kunne tatt initiativ til å få avklart rettsforholdene. Men det kunne gårdbrukerne også. Og så lenge Staten som grunneier ikke hadde skapt klarheten (avsnitt 35), kunne vel ikke den ha noen spesiell oppfordring til å skape klarhet. Og når grunnboken ikke gir legitimasjon for slike forhold som de omtvistede (avsnitt 36) hastet det vel heller ikke med noen avklaring.

29.11.24

1122

Spørsmål:

Jeg skjønner ikke helt om vi skal forholde oss til skillet mellom passivitet og momentane godtroerverv?

Svar:

Jeg tror ikke det er mye vunnet ved denne distinksjonen. Et momentant godtroerverv på ulovfestet grunnlag ble avvist av HR i Rt-1986-1210 Norske Fjellhus, og et godtroerverv på grunnlag av passivitet ble avvist av HR i Rt-2009-203 Øyer statsallmenning. Det forhindrer imidlertid ikke at man kan tenke seg at argumentasjonen fører frem i andre tilfeller.

Den saken der HR har godtatt ulovfestet ekstinksjon, Rt-1992-352 Sigdal, bygget ikke på passivitet og var ikke momentan. En sak der ulovfestet ekstinksjon var påberopt og der passivitet var viktig, Rt-2015-1157 Fårøya, bygget ikke på legitimasjonserverv, men førte frem på annet grunnlag.

Jeg minner ellers om at diskusjoner som dette viser hvor uklare reglene om ulovfestet ekstinksjon er. Da tilfredsstillers de neppe klarhetskravene i EMK P 1-1, og kan ikke anvendes uten å bryte menneskerettighetene. Om klarhetskravet, se [Centro Europa](#) para 139 fg.

1.12.24

1123

Spørsmål:

Gjelder ulovfestet godtroekstinksjon for hjemmelskonflikter og/eller dobbeltsuksesjonskobflikter? Og gjelder det kun for fast eiendom?

Svar:

Reglene gjelder begge konflikttyper. Det spiller mao. Ingen rolle om det er tingl. § 27 eller tingl. § 20 som ikke følges. I Rt-1992-352 Sigdal ville det f.eks. ikke være noen fornuftig grunn til å komme til et annet resultat om rette eier eller faren hans først hadde kjøpt tomten av den samme personen A som solgte tomten til hytteeierne, alle andre omstendigheter like.

Et eksempel på ulovfestet ekstinksjon av løvsøre er Rt-1940-519 Kassaregister.

Jeg viser ellers til bemerkninger i svaret i foregående svar om betydningen av klarheten i disse reglene.

1.12.24

1124

Spørsmål:

Jeg har to spørsmål dersom du har mulighet til å svare.

1. Jeg sliter med å forstå diskusjonen rundt det substansielle og funksjonelle eiendomsbegrepet. Har du noen enkel måte å forklare det på?

2. tingl. § 14 (2): kan man få grunnbokshjemmel ved å tinglyse en ubetinget kjøpekontrakt, og kun det? (Altså uten å tinglyse skjøtet)

Svar:

Vi har et funksjonelt eiendomsrettsbegrep. At et eiendomsbegrep er funksjonelt, innebærer at hvem som anses for å ha eiendomsretten kan variere etter hvilken funksjon eiendomsretten har i forbindelse med det enkelte regelsettet. Hvem som anses som eier i skatterettslig henseende kan f.eks. være en annen en hvem som anses som eier i forhold til reglene om tvangskreditorbeslag. Det følger av denne synsmåten at eiendomsretten f.eks. ved et kjøp går gradvis over fra selger til kjøper, altså til forskjellig tid i forskjellige funksjonelle sammenhenger.

Motsetningen til dette er et substansielt eiendomsbegrep, der alle eierbeføyelsene og -pliktene går over på samme tid f.eks. i et kjøp. En vil da kunne slutte at om en person anses som eier i

sammenheng med én rettsregel, skal hen også anses som eier i sammenheng med en annen. Nyansene får en da frem ved at ikke alle regler er knyttet til eiendomsretten, slik at beføyelsene og pliktene uansett kan gå over gradvis fra selger til kjøper. I skandinaviske fremstillinger rendyrker en av og til karikerte fiendebilder av rettssystemer med et substansielt eiendomsrettsbegrep.

Det funksjonelle eiendomsrettsbegreps forbannelse er at et det ikke alltid er greit å finne ut om eiendomsretten har gått over i den sammenhengen man diskuterer. En kan jo ikke henvise til klargjøringer i en annen funksjonell sammenheng. Noen ganger må en da lage seg en regel basert på reelle hensyn. Det kan gi en god regel om man analyserer grundig, men kan også bære galt av sted og gi liten forutberegnelighet.

Med et funksjonelt eiendomsbegrep blir det mindre viktig å bli betegnet som eier. At man er eier, blir bare én av mange rettigheter og plikter i et knippe av rettigheter og plikter knyttet til en formuesgjenstand. Det eneste som skiller er eiendomsretten fra de andre rettighetene og pliktene, er at det er eieren som har en rett eller plikt dersom man ikke kan peke ut noen andre som har den. Vi sier om dette at eiendomsretten og -plikten er negativt avgrenset, mens alle de andre rettighetene og pliktene er positivt avgrenset.

2

For at et dokument skal gi grunnbokshjemmel, må det gi uttrykk for et ubetinget eiendomserverv (tingl. § 14 andre ledd). Et skjøte er pr. definisjon et slikt dokument. En kjøpekontrakt er en rett til å bli eier, men gir ikke i seg selv uttrykk for et ubetinget eiendomserverv. Dersom man bekrefter på kjøpekontrakten at kjøpesummen er betalt og andre vilkår oppfylt, kan den imidlertid gjøre nytten når den avtalte overleveringstiden er kommet. Legg merke til at det ikke kreves noen overleveringsforretning eller en bekreftelse av noe slikt, selv om det er vanlig at selger og kjøper møtes for å lese av strømmåler mv.

I praksis er det vanskelig å bruke kjøpekontrakten som hjemmelsdokument ved tinglysing på papir fordi skjøtet da må være på et fastsatt skjema, se [tinglysningsforskr. § 2](#) og [Alle skjema | Kartverket.no](#).

1125

Spørsmål:

Jeg forsøkte å løse H23 – kanskje en av de vanskeligere oppgavene gitt til eksamen. https://www.uio.no/studier/emner/jus/jus/JUS3213/Tidligere%20eksamensoppgaver/sensorveiledning_jus3213_host-2023_endelig-versjon.pdf

Under del I er det et spørsmål om S (Nordvind) har oppnådd rettsvern for noen dynamoer som stod på konkursskyldneren A sitt lager da konkursboet B ble åpnet. Mer presist er det en problemstilling om det kan gjøres unntak fra hovedregelen om overlevering etter interesselæren. Jeg syns grensedragnetene her er svært utfordrende.

Faktum: «Daglig leder i [S] ringte [A] den 21 mai 2022 og de ble enige om at [A] skulle bestille de nye fra leverandøren [H] i Frankrike og skifte ut de fire dynamoene». Situasjonen er at A og S inngikk en avtale hvor A både skulle bestille dynamoer og montere disse inn hos S.

Sensorveiledningen: «Den mest nærliggende konklusjon er kanskje å anse monteringen som et tilleggsarbeid, særlig siden det er dynamoene som er betalt og ikke også monteringen, men som så ofte må det være drøftelsen og ikke konklusjonen isolert sett som er det

viktigste». https://www.uio.no/studier/emner/jus/jus/JUS3213/Tidligere%20eksamensoppgaver/jus3213_eksamensoppgave_h23.pdf

Om tilleggsarbeider syns jeg lagmannsrettens vurdering i LF-2010-133423 (Why Worry) gir god veiledning: «En tilleggsytelse forutsetter at selger er klar til å levere, men at kjøper ønsker tillegg eller tilpasninger. Slik var det ikke her. 'Why Worry var ikke leveringsklar. Land & Sjøfritid hadde inngått avtale med Dolvik før salget, nettopp for å gjøre båten salgbar. Dette arbeidet inngikk i avtalen med Arnstad og skulle gjennomføres. Det dreier seg om omfattende og kostnadskrevenende arbeider».

Jeg er litt usikker på om en skal anse monteringen som et *tilleggsarbeid*. Jeg leste faktum slik at avtalen var en slags sammensatt tjenestekontrakt hvor A skulle stå for (1) bestillingen, (2) frakten av dynamoene og (3) monteringen av disse inn i de nye vindmøllene. Gitt min forståelse tenker jeg at kontrakten ikke er oppfylt etter sitt innhold når dynamoene fortsatt står på lageret til A. Når S betaler fakturaen for kjøpesummen, tolker jeg dette som en delbetaling, eller kredittytelse om man vil. Dynamoene står i tilfellet ikke på lageret *utelukkende* i S sin interesse. A har altså en interesse i å montere disse dynamoene inn i vindmøllene for å oppfylle kontrakten.

Slik jeg tolker sensorveiledningen er det lagt større vekt på at kredittmomentet i dynamoene ikke er fremtredende. Dynamoene var mottatt av A, og S ble fakturert for kjøpesummen. Sett at vi kan skille skarpere mellom kjøp og montering, har kanskje ikke A noen interesse i å ha dynamoene på lageret hos seg. Tvert om opptar de kun plass på lageret til A. Til inntekt for en slik forståelse kan sensorveiledningens skille mellom betalingen av kjøpesummen og selve monteringen, gi en viss støtte.

Det som skiller den ovennevnte saken i lagmannsretten fra dette tilfellet er at *dynamoene* i seg selv nok kan sies å være leveringsklare. Det blir noe kunstig å snakke om vindmøllene som leveringsklare, da disse allerede tilhører S. Når dynamoene står på lageret til A, og A både kan og vil levere, har A krav på betaling for disse. Denne delen av avtalen kan dermed ikke likestilles med en kredittytelse. Monteringen kan dermed ses på som et tillegg til kjøpet. Gitt en slik forståelse, virker det mer naturlig å snakke om unntak fra overleveringskravet her.

Svar:

Jeg tror du må skille spørsmålene om tingen er klar til levering og om det er ytt kreditt (lån) fra kjøper til selger. Det siste er et spørsmål om håndpantregelen rammer transaksjonen, slik at interesselæren ikke gjelder. Jeg går ikke inn på dette her.

Tingen er ikke klar til levering om selgeren kan utsette levering fordi hen har bruk for den. Det at selgeren nyter eller nytter tingen, spiller i seg selv ingen rolle; hen kan ha et solgt maleri hengende på veggen eller ri en solgt hest hver dag (det hører også med til omsorgen for en hest). Poenget er om selgeren når som helst kan kreve levering.

Tingen er heller ikke klar til levering om selgeren skal ferdigstille den før levering. Her er poenget ikke at selgeren har en interesse i ferdigstillingen (det kan være hen helst ville ha sluppet dette arbeidet), men at kjøperen ikke kan hente den når som helst. Her kan det imidlertid tenkes unntak om kjøperen kan avbestille resten av selgerens arbeider, evt. mot erstatning. Da kan hen jo hente gjenstanden når som helst. Avbestilling av ferdigstillingen, evt. mot erstatning til selgeren, tror jeg ofte ville bli godtatt under gjeldende kontraktsrett. Men det er ikke vanlig å nevne avbestilling i denne sammenhengen.

Et ytterligere unntak har vi om det selgeren skal gjøre noe mer, og hovedytelsen kan avhentes uavhengig av dette. Venter man f.eks. på en reservedel fra utlandet, er det vel klart at hovedytelsen er klar til levering når som helst om ikke annet er uttrykkelig avtalt. Her må det gås opp en grense mot de tilfellene hovedytelsen ikke er ferdig. Det kan være vanskelig i et tilfelle som dette, der det skal skje en montering. Mange synes da å mene et vurderingstemaet er om hovedgjenstanden ikke er salgbar uten monteringen. Men om kjøperen ber om å få varen utlevert uten monteringen, kan man vel vanskelig si at den ikke er salgbar overfor denne kjøperen. Da må den vel være klar til afhenting. Men det er ikke vanlig å tenke slik.

2.12.24

1126

Spørsmål:

Hei:) jeg syns det er vanskelig å forstå sammenhengen mellom de ulike lovene (godtroloven, gjeldsbrevloven, panteloven, dekningsloven, konkursloven, tvangsfullbyrdelsesloven og tinglysingsloven).

Jeg har forstått det slik at man må skille mellom avtaleervert og kreditorekstinksjon. Og dette vil jo ha noe å si for hvilken lov man skal gå til.

Men kan jeg vise til gbl, tingl og panteloven uansett om noe gjelder avtaleervert eller kreditorekstinksjon?

Svar:

Lovgivningen er ikke helt systematisk her. Dette beror på tolkingen av de enkelte reglene. Du vil finne en oversikt over forskjellige konfliktsituasjoner og de reglene som gjelder i skjemaene på ressursiden (<https://rosaeg.no/uo/Ressursside/RessurssideDT#skjema>).

Tinglysingsloven har både regler om kreditorekstinksjon (f.eks. § 23) og godtroervert (f.eks. § 20).

Panteloven gjelder primært rettsvern for pant, og siden dette er en særrett til dekning, dreier det seg om (vern mot) kreditorekstinksjon. Men de fleste rettsvernaktene som foreskrives gir også panteretten vern mot godtroervert, f.eks. tinglysing av fast eiendom etter tinglysingsloven. Tinglysing i Løsøreregisteret gir imidlertid (med få unntak) ikke slikt vern, se f.eks. pantel. §§ 1-2(4) og 4-10.

Gjeldsbrevloven kap. 2 om omsetningsgjeldsbrev gjelder bare godtroervert, mens kap. 3 om enkle gjeldsbrev også regulerer kreditorekstinksjon.

Godtroloven gjelder bare avhendelse mot vederlag, og derved ikke kreditorbeslag.

Dekningsloven, konkursloven og tvangsfullbyrdelsesloven har (med få unntak) ikke ekstinksjonsregler.

1127

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål vedrørende rettsgrunnlaget for avtalerververs ekstinksjon i hus på fremmed grunn-tilfellene.

Det foreligger en hjemmelskonflikt. H (Eier av bygget, med festerett), A (Grunneier), og B (Kjøper av eiendommen).

Tingl. § 27 er ikke direkte anvendelig ettersom hjemmelsproblematikken ikke skyldes et "ugyldig dokument". Tingl. § 15 medfører ikke at A har legitimasjon som eier av byggverket, så B har ikke stolt på A's legitimasjon vedrørende eiendomsretten til bygget.

Det virker som at man er enige i teorien om at avtaleerververen bør kunne ekstingveres, men det er uklart hva som er grunnlaget. Jeg har sett noen skrive tingl. § 27 analogisk, til tross for at A ikke har legitimasjon.

Dersom § 27 ikke er analogisk anvendelig, må man nøye seg med "sterke grunner" jf. Sigdaldommen? Det virker som at denne terskelen er alt for høy sammenlignet med B's berettigete forventning om å få bygget på den solgte eiendommen. Er løsningen at en hus på fremmed grunn-situasjon av sin art er slik at man lettere oppnår "sterke grunner".

Svar:

Her må en skille mellom bygget og festeretten. En utinglyst festerett på As eiendom kan ekstingveres av B på vanlig måte. Det vil typisk være en SB-konflikt.

Som du sier: På tross av ordlyden i tingl. § 15 gir grunnboken ikke legitimasjon om eierforholdene til hus på fremmed grunn, se forarbeidene (<https://lovdata.no/pro/#document/PROP/forarbeid/otprp-9-193535?from=NL/lov/1935-06-07-2/%C2%A715>). Forarbeidene antyder imidlertid at en kan tenke seg ekstinksjon på ulovfestet grunnlag i et slik tilfelle som du skisserer. Med en slik støtte trenger en nok ikke like sterke grunner for ulovfestet ekstinksjon som ellers, som du antyder.

Bakgrunnen for at grunnboken ikke gir legitimasjon for hus på fremmed grunn, er nok en erkjennelse av at den var nokså ufullstendig da tinglysningsloven ble til. Slik kan det nok fortsatt være mange steder, men neppe i bymessige strøk, tror jeg. Derfor kan jeg lettere tenke meg ulovfestet ekstinksjon i bystrøk enn om det dreier seg om en liten jakthytte på en større fjelleiendom.

Analogisk anvendelse av tingl. § 27 har jeg liten sans for her. Slik analogi bruker en jo når grunnboka gir legitimasjon, og det gjør den jo i utgangspunktet ikke.

Legg merke til at om A ikke selger, men pantsetter eiendommen til B, er H trygg. Panteretten omfatter ikke hus på fremmed grunn, se pantel. § 2-2(1)(b).

3.12.24

1128

Spørsmål:

Jeg lurte på hvordan det blir når man har aksjeposter med visse salgsbegrensninger i vedtektene, f.eks. at de ikke kan selges før om 5 år etc., er det da fortsatt mulig å pantsette aksjen?

Svar:

Dette er regulert i pantel. § 1-3(2). Jeg vil tro at aksjene kan pantsettes, men slik at pantet ikke kan realiseres før fem år har gått.

3.12.24

1129

Spørsmål:

Jeg sliter litt med å få grep om bestemmelsen i pantel. § 3-15 (2) om at det ikke kan avtales slagspant i ting som kjøper har rett til å selge videre før betaling. Hr har jo tolket dette som at det gjelder ting som *forutsetter* videresalg, ikke at det sier meg så mye. Hva er egentlig den praktiske betydningen av denne bestemmelsen? Jeg skjønner at virkningen dersom salgspantet er i strid med bestemmelsen er ugyldighet. Jeg tror jeg bare sliter med å forstå hvilke situasjoner den rammer?

Svar:

Dersom jeg kjøper varer til forretningen min fra en grossist og trenger et lån for å betale varene, kan man typisk tenke seg at varene jeg kjøper kan tjenes som sikkerhet for lånet på flere måter:

1. Grossisten eller en bank yter lånet med salgspant i varene.
2. En bank yter lånet med sikkerhet i varelageret mitt (varelagerpant).
3. Jeg selger varene som kommisjonær, slik at grossisten («kommittenten») har sikkerhet (eiendomsrett) i kommisjonsgodset (kommisjonsl. § 53)

Alt. 1 er utelukket av pantel. § 3-15. Alt. 3 synes mange ikke er greit, bl.a. fordi salget fra grossisten da ikke er endelig og grossisten kan bestemme prisen, og det er uansett ikke pensum. Da blir det til at bankene finansierer vareinnkjøp etter alt. 2, og det er nok greit for dem. Da har de kontroll over det hele.

Tidligere var diskusjonen om salgspant (eiendomsforbehold) i varer som skulle videreselges preget av at en kjøper fra butikken ikke ekstingverte salgspantet. Salgspantet kunne da bli en ubehagelig og dyr overraskelse, som man ville beskytte kjøperen mot. Slik er det ikke lenger; salgspantet ville blitt ekstingvert ved videresalg fra butikken.

3.12.24

1130

Spørsmål:

Vi løser H23 del 2.

Vi er på spørsmålet om vindmøllene omfattes av reglene om pant i fast eiendom.

Her står det at dette spørsmålet må løses ved å vurdere om avtalen mellom Norvind og Jærbanken er en gyldig panteavtale, hvilket krever en vurdering av hva slags avtale som egentlig er inngått mellom Norvind og Ramm (ref panteloven 2-1).

Hvorfor det? Og på hvilke grunnlag kan man si at partene har inngått en avtale om pant i fast eiendom?

Svar:

Oppgaveteksten fines på <https://www.uio.no/studier/emner/jus/jus/JUS3213/Tidligere%20eksamensoppgaver/>. Jeg nevner dette fordi en del av lenkene på nett ikke virker som de skal.

Det fremgår av oppgaveteksten at den eneste pantavtalen som er inngått er en avtale om driftstilbehørspant. De fleste av oss vil vel gjette på at vindmøllene har en slik tilknytning til den faste eiendommen at de anses som en del av denne, og da er de ikke driftstilbehør (pantel. § 3-4(4)). Følgelig er vindmøllene heller ikke pantsatt.

Avtalen mellom Norvind og Ramm er nok en festeavtale, men jeg kan ikke skjønne at det er viktig i spørsmålet om panteretten.

Dere har godt tak på dette.

3.12.24

1131

Spørsmål:

Jeg sliter med å forstå forskjellen mellom omsetningsgjeldsbrev og enkle fordringer/pengekrav, samt finansielle instrumenter. Er sistnevnte bare en samlebetegnelse på de to andre? Og hva er de tydeligste forskjellene på omsetningsgjeldsbrev og enkle fordringer?

Svar:

Hovedsondringene i terminologien når det gjelder pengekrav går på om de inneholder en gjeldserkjennelse (som et gjeldsbrev) og om de er sannsynliggjort på papir, elektronisk eller på annen måte. I tabellen nedenfor ser du hvordan noen vanlige begreper plasserer seg i forhold til disse sondringene:

	Inneholder gjeldserkjennelse	Inneholder ikke gjeldserkjennelse
Papirdokument som tilfredsstill kriteriene i gjeldsbrevl. § 11	Omsetningsgjeldsbrev Pantobligasjon Verdipapir	[Fins ikke]
Papirdokument som ikke tilfredsstill kriteriene i gjeldsbrevl. § 11	Enkle gjeldsbrev	Vanlig, enkelt pantedokument
Elektroniske data	Finansielt instrument/ fondsaktiv	Elektronisk pantedokument
Ikke sannsynliggjort på noen av de ovennevnte måtene	Enkelt pengekrav Muntlig fordring	Fordringstransport

Du ser at gjeldsbrev på papir som tilfredsstill kriteriene i gjeldsbrevl. § 11 er omsetningsgjeldsbrev, mens andre er enkle gjeldsbrev. Enkle fordringer likner på enkle gjeldsbrev, men det foreligger ikke noe gjeldsbrev på papir eller elektronisk. Reglene for enkle gjeldsbrev brukes analogisk på enkle fordringer, se Rt-1957-778 sirkustelt.

Finansielle instrumenter er elektroniske gjeldsbrev (og andre forpliktelser dokumentert elektronisk). Det er det samme som fondsaktiva.

4.12.24

1132

Spørsmål:

Så på skjemaet ditt om ekstinksjon ved løsøre.

I tilfelle der B har håndpant og S er kjøper, har du ført opp godtroloven i ruten sammen med rettsvern.

Etter lovens § 1 er det jo et krav om at tingen skal være **solgt** for at bestemmelsen kommer til anvendelse. Hvordan sammenfaller dette med håndpant? Er det her første ledds siste punktum kommer til anvendelse?

Svar:

Ja, akkurat!

4.12.24

1133

Spørsmål:

Hei! Kollokviegruppen min har noen spørsmål:

1) Når det gjelder ulovfestet ekstinksjon; Er det forskjellig rettspraksis vi må vise til hvis tilfellet gjelder godtroekstinksjon eller kreditorekstinksjon?

Kan man f.eks bruke Rt-1986-1210 hvis det gjelder godtroekstinksjon? Og hvem dom skal man bruke hvis det gjelder kreditorekstinksjon?

2) Vi har også et spørsmål angående forarbeidene til panteloven. § 2-2 bokstav b som sier:

Ot. Prp. Nr. 39 (1977-1978) side 103, «Spørsmålet om panterettens forhold til byggverk som tilhører andre enn pantsetteren (og eventuelt seinere eiere av den pantsatte grunn), reguleres som nevnt ikke av bestemmelsen her. Det blir et spørsmål om tredjemanns rett er beskyttet (har rettsvern) overfor panthaveren, eller, sett fra den annen side: om panthaveren vinner rett etter reglene om godtroerverv».

Denne uttalelsen viser kun til "godtroerverv". Skiller vi ikke her mellom godtroerverv og kreditorekstinksjon? Hvorfor står det kun godtroerverv, og kan man bruke den uttalelsen i kreditorekstinksjonstilfellene?

Svar:

1

De dommene vi har om ulovfestet ekstinksjon, dreier seg om godtroekstinksjon. Rt-1986-1210 Norske Fjellhus er en av dem. Kreditorekstinksjonsreglene bygger på notoritet og publisitet og ligger nok mer fast, selv om noen av dem er ulovfestede (f.eks. overleveringsregelen for løsøre). Likevel er det stadig presiseringer og klargjøringer som må gjøres (f.eks. HR-2021-2248-A Aurstad avsn. 68).

Dommene om ulovfestet godtroererv er i allfall ikke brukte ved kreditorstinksjon; her er det notorits- og publisitetshensyn som gjelder.

Den viktigste utviklingen som har skjedd som kan likne på ulovfestet kreditorstinksjon er nok Deutsche bank (HR-2018-1265-A).

2

Uttalelsen gjelder bare godtroererv og dreier seg om hus på fremmed grunn, altså hus som eies av en annen enn grunneieren. Da er problemet at det kan se ut som huset eies av grunneieren/pantsetteren. I forhold til tvangskreditorbeslag, der eventuelt kreditorstinksjon kunne vært aktuelt, spiller hvem som ser ut til å være eier (legitimasjonen) ingen rolle. Her er det som nevnt notorits- og publisitetshensyn som gjelder.

Ved kreditorstinksjon er det i utgangspunktet avgjørende om huset på fremmed grunn eies av den kreditorforfølgningen retter seg mot (dekningsl. § 2-2). Da kan grunneierens kreditorer ikke ta beslag i et hus han ikke eier og aldri har eid, selv om det står på hans grunn. Regler om kreditorstinksjon er eventuelt et unntak fra dette. Men når det gjelder hus som grunneieren ikke eier og aldri har eid, ville dette være kreditorstinksjon i en HB-konflikt. Det er det en veldig sterk tradisjon som avviser, og det i seg selv ville vel hindre enhver tanke om ulovfestet kreditorstinksjon. Er det grunneieren som har bygget huset og solgt det til festeren (altså en SB-konflikt), har vi vidtfavnende ekstinksjonsregler (tingl. § 23), slik at ulovfestede ekstinksjonsregler neppe er nødvendig.

5.12.24

1134

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål om utlegg i fast eiendom.

Hvis utlegget ble stiftet tidligere enn tre måneder før frisdagen ved konkurs, vil det jo ikke omstøtes etter deknsl. § 5-8 (1).

Hvis man også forutsetter at utlegget ved en feil hos namsmannen ikke blir sendt til tinglysing: Må konkursboet respektere utlegget? Utlegget er jo ikke "stiftet ved avtale", jf. tingl. § 23.

Svar:

Nei, her slår publisitetshensyn gjennom, se deknsl. § 5-10.

5.12.24

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål i forbindelse med skyldneres disposisjoner etter konkursåpning. Hvordan står stillingen seg til en senere godtroerverver? Kan senere godtroerververe ekstingvere boets rett til bomassen?

Etter konkursloven § 100 er skyldneren uberettiget til å forføye over boets eiendeler, til å ta imot oppfyllelse av boets fordringer eller oppsigelse o l på boets vegne, og til å pådra boet forpliktelser. Dette innebærer at skyldnerens disposisjoner ikke får virkning overfor boet. Hvor absolutt er denne regelen?

I tingl. § 23 fremgår det at for at en rett stiftet ved avtale skal stå seg overfor konkurs, må rettsstiftelsen være registret senest dagen før konkursåpningen. Dette innebærer at en senere godtroende erverver ikke kan ekstingvere boets rett etter konkurs er åpnet, selv om de skaffer rettsvern for sitt erverv.

Vi har imidlertid ikke slike klare regler ved konkurs i f.eks. godtroervervloven, overdragelse av aksjer etter aksjeloven, enkle gjeldsbrev/pengekrav, overdragelse av omsetningsgjeldsbrev osv.

Spørsmålet mitt er derfor følgende:

- Hvordan løser man det dersom skyldneren overdrar en aksje i strid med kkl. § 100 og den godtroende erverver har oppnådd rettsvern ved notifikasjon etter asl. § 4-13? Kan godtroende erverver ekstingvere boets rett til aksjen?
- Gir godtroervervloven egne legitimasjonsregler som innebærer at en godtroerverver av løsøre kan ekstingvere boets rett?
- Hva skjer om en skyldneren overdrar et enkelt pengekrav til en godtroende erverver i strid med kkl. § 100?

Svar:

Du må skille mellom det å ha rettsvern og det å ha dividenderett i boet. Har jeg rettsvern for et kjøp av fast eiendom, kan jeg kreve den faste eiendommen utlevert (separatistrett). Har jeg dividenderett for kjøp av en fast eiendom, er boet forpliktet til å oppfylle slik boer gjør – med dividende av eiendommens verdi. Dette er selvsagt en særlig viktig sontring dersom jeg har forskuddsbetalt kjøpesummen og derfor ikke har noen kjøpesum å holde tilbake.

Kkl. § 100 første ledd handler for det første om dividenderetten. Etter konkursåpning har debitor verken rett eller legitimasjon til å stifte avtaler.

Dernest handler § 100 første ledd om debtors rett og legitimasjon til å forføye over boets eiendeler, herunder å foreta rettsvernakter. Etter konkursåpning har debitor verken rett eller legitimasjon til å gjøre slikt.

For fast eiendom følger en strengere regel allerede av tingl. § 23: Avtaler om fast eiendom må (normalt) være tinglyst dagen før konkursåpning for å stå seg i konkurs. Dette vil si at tinglysing senere enn dette, etter forarbeidene også etter konkursåpning, ikke gir separatistrett. Dette gjelder uansett om konkursen er tinglyst. Bestemmelsen hinder imidlertid etter vanlig oppfatning ikke at debitor kan pådra boet en dividendeforpliktelse frem til konkursåpning.

For enkle pengekrav (gjeldsbrevl. kap. 3) gjelder det ikke noen dagen før-regel, men fra konkursåpning mister debitor etter vanlig oppfatning både rett og legitimasjon til å råde over pengekravet ved salg. For å få separatistrett, må også rettsvernet være i orden før den tid. Noe tilsvarende gjelder vel overdragelse av aksjer.

Disse reglene er et skår i den rettslige troverdigheten grunnboka og legitimasjonsreglene for enkle pengekrav skulle gi. I andre tilfeller lar teorien legitimasjonsreglene går foran kkl. § 100, slik at også den innsigelsen at debitor ikke har rett til å råde over boet kan ekstingveres. Resultatet er at medkontrahenten sitter igjen med en separatistrett. Dette gjelder legitimasjonsreglene i godtroloven (løsøre) og gjeldsbrevloven kap. 2 (omsetningsgjeldsbrev). En kunne kalle dette sterke ekstingsregler.

Lov om finansiell sikkerhetsstillelse § 5 andre ledd gir også godtroende erverver et vern mot en nyåpnet konkurs.

Legg merke til at kkl. § 100 andre ledd etter lovhistorien ikke handler om slike spørsmål som er diskutert her, men om debtors legitimasjon til å motta en ytelse.

5.12.24

1136

Spørsmål:

Jeg sliter litt med å forstå ordlyden i omstøtelsesreglene som gjelder for skyldnerens nærstående. Hva menes med at eksempel gave til skyldnerens nærgående kan omstøtes når den er "fullbyrdet tidligere, men senere enn to år før fristdagen»? Siktes det til tidligere enn ett år før fristdagen?

Ser de bruker samme formulering for alle de objektive reglene.

Svar:

Ja. Nøkkelordet i deknl. § 5-1 andre ledd er "også". Etter "fullbyrdet tidligere" er det underforstått noe slikt som "enn tidspunktet som er nevnt i første ledd". Regelen blir da at ettårsfristen er utvidet fra ett til to år for nærståendes disposisjoner, men for disposisjoner i den utvidede perioden kan de unngå omstøtelse ved å bevise solvens ved fullbyrdelsen.

6.12.24

1137

Spørsmål:

Vi synes det er litt vanskelig å løse oppgaver i dobbeltsuksjonstilfellene der A er gått konkurs, og pantthaver (S) og kreditor (B) krever rett i det samme formuesgodet. Vil panten gå foran fordi det er en "særrett" eller må man se på hvem som har foretatt sikringsakten først?

Svar:

Vanlige prioritetsregler gjelder. Dette vil f.eks. si at et kontraktspant i fast eiendom må være tinglyst dagen før tinglysing av et konkurrerende utlegg for å få bedre prioritet enn dette (tingl. § 20) og dagen før konkurs er åpnet for å kunne gjøres gjeldende i konkurs som en særrett (tingl. § 23). Har panteretten prioritert, sier vi like gjerne at den har rettsvern i forhold til de konkurrerende rettighetene den har bedre prioritet enn.

Det er når panteretten har fått tilstrekkelig prioritet at den kan gjøres gjeldende som en særrett til dekning i forhold til andre tvangskreditorer. I konkurs kalles en slik særrett separatistrett.

6.12.24

1138

Spørsmål:

Jeg og kollokvien min har følgende spørsmål i dynamisk tingsrett som vi lurte på om du har anledning til å hjelpe oss litt med:

1. Kommer tingl. § 21 aldri til anvendelse når B er konkursbo? Må konkursbo i så fall aldri forholde seg til hevdede rettigheter, siden det ikke er gjort unntak for hevd i § 23, eller gjelder det som et ulovfestet unntak? Eller bruker man dekl. § 2-2 og sier at den hevdede retten «tilhører» eller ikke «tilhører» skyldneren?
2. Kan man bruke tingl. § 27 analogisk i andre tilfeller enn proforma? Vi er kjent med at spørsmål om § 27 kan brukes analogisk også kan nevnes (men avkrefte) ved spørsmål om hus på fremmed grunn og samlivserverv.
3. Bruker man gbl. § 29 analogisk ved overdragelse av pantekrav for å oppnå rettsvern?
4. Ved hus på fremmed grunn ser det ut til å være litt ulike fremgangsmåter. Er det "mest riktig" å vurdere hus og grunn separat, eller foreta en samlet vurdering? Dersom man må vurdere separat - hvilket regelsett bør man bygge på? Er det ulovfestet ekstinksjon, men uten kravet om "sterke grunner" (hvis legitimasjonen følger av grunnbokshjemmelen til grunnen, jf. tingl. § 15)?

Svar:

1. Nei. Tingl. § 21 første ledd om god tro gjelder bare når rettighetshaveren som vil ekstingvere (B) har en rett som er stiftet ved rettshandel, og det utelukker konkursbo og andre tvangskreditorer. Ellers gjelder § 21 etter ordlyden også ved tvangskreditorbeslag. Tingl. § 21 tredje ledd er det uttrykkelig henvist til i § 23, men også eller gjelder det at tvangskreditorer ikke får større rett enn debitor (dekl. § 2-2) med mindre det er hjemmel for kreditorekstinksjon. Dette vil si at tvangskreditorer må respektere vanlig hevdserverv. I HR-2021-1773-A Hvaler ble det klargjort at tvangskreditorer iallfall normalt også må respektere rettsvernhevd, som ikke er uttrykkelig regulert i tingl. § 21 andre ledd.

2. Ja. Mens tingl. § 27 nok ble skrevet som en regel om ugyldighet, har vi gjort tingl. § 27 første ledd til en hovedregel om grunnbokens positive troverdighet. I alle tilfeller der en B påberoper seg å ha stolt på det de leser ut av grunnboken, bruker vi regelen i første ledd analogisk. Vi ser ikke på om tilfellet vårt likner et ugyldig dokument, men vi ser om resultatet bør bli at B kan stole på grunnboken. Ofte kan hen nok det, f.eks. i samlivserverv (Rt-1991-352 Hopsdal). Men legg merke til:
 - a. Det er mange ting som fremgår av grunnboken, som etter regler etablert uavhengig av tingl. § 27 ikke gir legitimasjon og grunnlag for ekstinksjon. Hvem som eier et hus på grunnboksenheten er et eksempel på dette; et annet er opplysninger om grenser. I Rt-2009-203 Øyer statsallmenning avsn. 35 og 36 trekker HR snevre grenser for hva grunnboken gir legitimasjon for.
 - b. Regelen i § 27 første ledd brukes analogisk, og det er da alltid som for skjønn basert på resultatets rimelighet.
 - c. Tingl. § 27 andre ledd har preg av å være en positivrettslig oppramsing, og den analogiserer vi ikke fra.
 - d. Hvis en ikke bygger på det som grunnboken gir legitimasjon for, må en bruke reglene om ulovfestet ekstinksjon.
3. Jeg synes det er fornuftig, men spørsmålet er helt uavklart. Sensorveiledningen 2017H sier noe om dette.
4. Det er flere forskjellige rettsspørsmål som gjelder hus på fremmed grunn. I ekstinksjonsspørsmålet dere nevner er det helt nødvendig å vurdere tomten (med festeretten til huset!) etter de lovfestede reglene, atskilt fra selve huset, som vurderes etter reglene om ulovfestet ekstinksjon. Dere har rett i at siden forarbeidene til tingl. § 15 nesten inviterer til ulovfestet ekstinksjon, trengs det ikke spesielt sterke andre grunner til å gå for dette. Legg merke til at ved samlivserverv har man i rettspraksis ikke skilt mellom hus og grunn selv om det bare er selve huset som er ervervet felles og derved er hus på fremmed grunn for den ene ektefellens del (f.eks. Rt-1991-352 Hopsdal, der faktum fremgår av førsteinstansens avgjørelse). Dette kan skyldes at poenget ikke er tatt opp i prosedyren.

6.12.24

1139

Spørsmål:

Jeg og kollokviegruppen sliter litt med å forstå dette om stansings- og hevingsrett. Kommer det bare inn ved løsøre i suksessjonskonflikt (kreditorbeslag), eller gjelder det i andre tilfeller også? Slik vi har forstått det drøftes det i tilknytning til dekn. § 2-2. dersom man ikke kan stanse eller heve, "tilhører" det skyldner, og kreditor kan ta beslag. Er det riktig forståelse?

Svar:

Bestemmelsene du nevner gjelder IKKE suksesjonskonflikter, men hjemmelskonflikter, altså formuesgjenstander på vei inn i debitors formuessfære. En selger H selger til konkursdebitor A, som senere går konkurs og får formuen sin beslaglagt av boet B, altså en HB-konflikt.

Deknl. §§ 2-2, 7-2 og 7-9(2) peker alle på den samme grensen. Det er litt umoderne, men jeg liker å si det slik at det dreier seg om eiendomsrettens overgang. Ved overlevering

- faller muligheten til å stanse forsendelsen bort
- faller selgers hevingsrett bort i den forstand at hen ikke kan ta tingen tilbake på grunn av kjøpers betalingsmislighold
- inntreer boets beslagsrett; boet kan beslaglegge tingen (nettobeslag; boet beslaglegger gjenstanden uten å betale for den) og ikke bare retten etter kjøpekontrakten til å få tingen levert (bruttobeslag; boet trer inn i kontrakten).

Dekningsl. kap. 7 er slik sett en presisering av dekl. § 2-2, akkurat som kap. 4 er det. Kapitlene sier noe om hvordan beslag av henholdsvis løpende kontrakter og selskapsandeler skal skje.

Det er sikkert flott å bruke overlevering som tidspunktet for eiendomsrettens overgang, for iallfall i noen tilfeller gir det en viss notoritet. En kan se om tingen er overlevert eller ikke. Men dette er et helt annet notoritetshensyn enn det man bruker som begrunnelse for kreditorekstinksjon pga manglende overlevering når det er konkursdebitor som er selger (varer på vei ut av boet, SB-konflikter). Her er man opptatt av å hindre kreditorsvik, og ikke først og fremst eiendomsrettens overgang. I SB-konflikter kreves det som kjent at kjøperen S må ha fått salgsgjenstanden overlevert før konkursåpning med mindre hen kan påberope seg intereselæren; ellers kan konkursboet beslaglegge salgsgjenstanden. I HB-konflikter har vi visst ikke regler om kreditorekstinksjon.

En føler også behov for å ha tilsvarende grensedragninger som i §§ 2-2, 7-2 og 7-9(2) for når eiendomsretten går over når det gjelder andre formuesgoder enn løsøre på vei inn i debitors formuessfære. For fast eiendom er det tinglysingen av skjøtet, der grunnbokshjemmelen går over fra selger til kjøper, som er avgjørende. Dette følger forutsetningsvis av tingl. § 21 tredje ledd, som direkte bare regulerer hvor sent man kan tinglyse forbehold ved avhendelse (for eksempel pant for restkjøpesummen). For andre formuesgoder kan det være ganske uklart når eiendomsretten går over.

7.12.24

1140

Spørsmål 1:

Dersom en har en dobbeltsuksesjonskonflikt der S er kjøper og B er konkursbo, og S har fått overført en bolig til seg, som tilhørte A. Alt av rettsvern er i orden, tinglyst og tinglyst tidligere enn dagen før etter § 23. Kan denne disposisjonen da likevel omstøtes etter dekl. § 5-9 forutsatt at vilkårene for omstøtelse er oppfylt?

Synes det er vanskelig å se for meg at det er riktig at en som har gjennomført rettsvern og oppfylt kravene til notoritet og publisitet, likevel ikke skal få tingen de har kjøpt, men det er kanskje derfor det er et krav om ond tro etter § 5-9.

Spørsmål 2:

Kursholder Morten Nadheim sa at rettsvernsakten for opphavsrettigheter og eller forretningshemmeligheter, er avtalen mellom partene. Husker dessverre ikke begrunnelsen for dette, har du noen tanker her? Er det fordi det ikke er lovregulert og at man da bare skal falle tilbake på avtale mellom partene?

Svar:

Spørsmål 1

Ja, for å være trygg må kjøperen både ha rettsvern og omstøtelsesvern. Har man rettsvern, er man stort sett trygg, for de fleste disposisjoner kan ikke omstøtes.

Legg merke til at også de objektive omstøtelsesreglene kan gjøres gjeldende selv om kjøperen har rettsvern. De kan ramme en kjøper i god tro, som er helt intetanende. Her er imidlertid fristene relativt korte.

En annen risiko kjøperen har er også at kjøpet blir satt til side etter reglene om (objektiv) proforma.

Den troverdigheten grunnboken gir, er i denne sammenhengen en mager trøst.

Spørsmål 2

Når en sier at avtalen er rettsvernakt for visse avtaledisposisjoner, betyr det egentlig at det ikke kreves noen rettsvernakt utover avtalen. Det mest kjente eksempelet er nok pantel. § 3-17(1) og (2) om salgspant i løsøre.

Her er det ikke lett å finne en egnet rettsvernakt om man ønsket en. Det er ikke noe register å registrere i og ingenting å overlevere. En kunne nok notifisert noen, men det er ikke åpenbart hvem dette skulle være.

Det finnes flere rettsvernakter som ikke er lovregulerte; overleveringskravet for løsøre solgt av en konkursdebitor er skoleeksempelet. Jeg ville si at grunnen til at man ikke har rettsvernkrav i tilfellene du nevner, er at det ikke er etablert slike krav i lov eller sedvane.

Det at en kan overdra bl.a. disse rettighetene uten rettsvernakt medfører tilsynelatende ikke mye kreditorsvik eller dobbeltsalgskonflikter. Kanskje en skulle vurdere å slippe litt av på rettsvernkravene i andre sammenhenger også?

7.12.24

1141

Spørsmål:

Vi sitter i kollokvie nå og diskuterer muligheten for analogisk anvendelse av gbl § 29 (2) der S er utleggstaker. Dersom du ikke har svart på dette tidligere - Har du en god begrunnelse for analogisk anvendelse i slike tilfeller? Det virker noe vilkårlig om utleggspanthaver stiller dårligere kun fordi han tar utlegg og ikke er kjøper.

Svar:

Jeg ville bygd på pantel. § 5-7(5), sml. motsetningsvis (6). Kan det passe i situasjonen dere tenker på?

7.12.24

1142

Spørsmål:

Jeg sitter å leser i en av tilleggslitteraturbøkene, og der står det at unntaket for tinglysning i tgl. § 22 nr. 1 og 2 må løses etter gjeldsbrevlovens regler, og at man derfor ikke må slå opp i tinglysningsloven når man skal løse konflikter som blir berammet av bestemmelsene. Jeg finner ikke noe mer info om dette, og klarer ikke helt å se hvordan jeg skal anvende tgl. på konflikter som blir berammet av disse bestemmelsene. Hvordan skal jeg gå frem hvis vi får en praktikum om dette?

Svar:

Hvis du eier en tinglyst rett, f.eks. en bryggerett, er det underforstått i tinglysningsloven at denne lovens regler gjelder også for bryggeretten. Det vil si at et salg av bryggeretten må tinglyses for å få rettsvern. Rettsvernet for bryggeretten i forhold til grunneieren berøres ikke av om overdragelsen er tinglyst, men tinglysingen av overdragelsen kan spille en rolle f.eks. i SB-konflikter om DU (A) går konkurs etter salget til S (konkursboet blir da B) eller dobbeltselger bryggeretten (til S og B).

Tingl. § 22 nr. 1 og 2 er unntak fra denne underforståtte regelen. Unntaket gjelder panteretter. Det viktigste er nr. 1, og jeg holder meg til den her. Den bestemmer at regelen om at tinglysning er nødvendig ved overdragelse av en tinglyst rettighet IKKE gjelder for panteretter på papir. For elektroniske panteretter gjelder imidlertid tinglysningskravet på vanlig måte.

Spørsmålet blir da hvilke rettsvernregler som gjelder f.eks. i slike SB-konflikter som er skissert ovenfor når tinglysning ikke trengs. En følger da trolig reglene for rettsvernet til pantekravet. Hvilke regler dette er, kommer an på om panteretten er dokumentert ved en pantobligasjon etter gjeldsbrevloven kap. 2 (se gjeldsbrevl. § 11 nr. 3) eller ved et vanlig, enkelt pantedokument. For

pantobligasjoner trer da overlevering av obligasjonen i stedet for tinglysing og for enkle pantedokumenter trer da notifikasjon av pantsetteren/debitor cessus i stedet for tinglysing.

Hvis man ikke hadde hatt denne regelen, ville en overdragelse av en pantesikret gjeld både kreve rettsvern etter pantelovens regler og tinglysing. Regelen er slik sett en forenkling. Forenklingen er imidlertid blitt litt komplisert, med mye å vurdere og tenke på.

8.12.24

1143

Spørsmål:

I forarbeidene til dekl.§5-1 står det; "Som følge av at oppramsingen [I dekl.§5-1] er uttømmende, har ikke enkeltforfølgende kreditor rett til gjennomskjæring eller til å kreve omstøtelse etter reglene, se NOU 1972: 20 s. 284.

Vil dette si at omstøtelse kun gjelder ved konkurs, og ikke utlegg? Forstår jeg det riktig at en enkeltforfølgende kreditor er en utleggstaker?

Svar:

Det stemmer at omstøtelsesreglene ikke gjelder ved utlegg, og at en enkeltforfølgende kreditor betyr utleggstaker på det stedet du viser til. Tankegangen er at det vil være vanskelig å fordele godene ved en omstøtelse på alle kreditorene dersom det ikke skjer i konkurs.

I HR-2018-1265-A Deutsche Bank ble det hevdet at regler om objektiv proforma påberopt av en utleggstaker ville passe dårlig med lovgiverens synspunkt om at utleggstakere ikke kan omstøte.

8.12.24

1144

Spørsmål:

Jeg står overfor en litt vanskelig problemstilling, se bilde og tekst nedenfor.

H er morselskap. Har inngått flåtepant etter § 3-8.

For å få inn mer penger overfører (pro forma) H motorvognen til S (datterselskap). S pantsetter bilen etter § 3-8, enkeltvis. Sparebanken, som du ser på bilde, tinglyser sin pant på H sin bedrift. B tinglyser på A og direkte i bilens registreringsnummer. Det oppstår her tvist mellom de to bankene og deres prioritet.

Mine tanker:

• Spørsmålet må være om A kan stifte pant med B, når en besitter løsøre (motorvogn) som en ikke eier. Her bygger B sin avtale på at A har motorvognen i hende.

Tenker at det er problematisk å inngå gyldig avtale pant i løsøre en ikke eier. Dersom det hadde vært flåtepant, ville det aldri bli et spørsmål. Ved flåtepant vil bilen aldri tilhørt A og pantet er derfor ikke inngått rettsgyldig.

For at B skal kunne ekstingvere kan mulig grunnlag være ekstl. § 1. Her er ikke motorvognen overlevert.

Mulige grunnlag: § 20/27, jf. § 34?

Men A er ikke «innehaver av grunnbokshjemmel» etter § 27.

Etter § 20 forutsettes det en rettighets kollisjon. Foreligger vel ikke her?

Mulig grunnlag: Ulovfestet ekstinksjon.

I såfall veldig høy terskel når lovens vilkår i ekstl. § 1 ikke er oppfylt.

Hovedspørsmålet er i hovedsak om det kan stiftes rettsgyldig avtalepant når besitteren ikke eier løsøre, selv om panthaveren bygger sin avtale på legitimasjon på at A har bilen).

Tegning

Svar:

Vi er her i rute f6 i skjemaet for løsøre

(<https://rosaeg.no/uio/Ressursside/RessurssideDT#skjema>). Både flåtepantet og pantet i den ene bilen er registrert i Løsøreregistret, som viser til tingl. § 20 for å løse konflikten. Flåtepantet går altså foran fordi det er registrert først.

Flåtepantet er ikke falt bort etter reglene i pantel. § 3-7 og ikke ekstingvert etter godtroloven. Noen annen ekstinksjonsregel finnes ikke. Løsøreregisteret gir jo ikke legitimasjon for eierskap, som du peker på. Disse panterettene skal beskytte mot debitors solvens og ikke hens uærlighet. Rettsvernet for flåtepantet er uberørt av at bilen er overdratt, tingl. § 34 første ledd siste punktum.

Alternativt kunne en se det slik at datterselskapet ikke har rett til å pantsette bilen, og da følger det av prinsippet i pantel. § 3-4(3) at det pantet som datterselskapet stifter, er gjenstandsløst.

9.12.24

1145

Spørsmål:

Jeg sliter litt med å få tak på ordlyden "avhendelse" i bl.a. asl. § 4-13 og gjeldsbrevloven §§ 25 og 29.

Hvordan er stillingen til en panthaver i disse bestemmelsene?

I gjeldsbrevloven § 14 er formuleringen "avhender ... til eige eller pant" brukt, men i gjeldsbrevloven §§ 25 og 29 gjelder det etter ordlyden kun avhendelse. Er det noe realitetsforskjell her? Kan en panthaver (B) ekstingvere (S) sin rett i dobbeltsuksessjonskonflikten jf. gjeldsbrevloven § 29 (2)?

Aksjelovens bestemmelser er nærmest en kopi av reguleringen av enkle gjeldsbrev. Spørsmålet mitt er derfor panthavers stilling etter bestemmelsen. Etter overskriften i bestemmelsen regulerer asl. § 4-13 tredjemannsproblemene ved "eierskifte". Kan dette forenes med en pantsettelse?

Ordlyden av avhendelse utelukker også en tvungen rettsstiftelse som et utlegg. Hvordan står utleggstakere seg i dobbeltsuksessjonskonflikten etter reglene i aksjeloven og gjeldsbrevloven?

Svar:

Jeg er enig i at lovgivningen ikke er godt utformet her. Dette har nok sammenhengen med at norsk rett ikke tillot (åpen) pantsettelse av enkle krav før panteloven og at kreditorbeslag faller utenfor de fellesnordiske gjeldsbrevlover. Fremdeles er det slik at enkle pengekrav ikke kan pantsettes i like stor utstrekning som de kan selges, se pantel. § 4-4(1).

Rettsvern for kontraktspantsettelse

Avhendelse i gjeldsbrevloven § 29 må etter dette tolkes slik at avhendelse ikke gjelder kontraktspantsettelse. I panteloven ble det imidlertid etablert tilsvarende rettsvernregler, basert på notifikasjon, også for kontraktspantsettelse (pantel. § 4-5). Samme teknikk bruker man når det gjelder pantsettelse av aksjer, se aksjel. § 4-8/ pantel. § 4-2a, sml. aksjel. § 4-13.

Kontraktspantsettelse av omsetningsgjeldsbrev (gjeldsbrevl. Kap 2, se § 11) får rettsvern ved overlevering, pantel. § 4-1 og gjeldsbrevl. § 14.

Her er rettsvernaktene de samme enten man ønsker vern mot tvangskreditorer eller omsetningsserververe.

Rettsvern for utlegg

Utlegg i omsetningsgjeldsbrev, enkle krav og aksjer får rettsvern mot tvangskreditorer etter reglene i pantel. § 5-7. Når rettsvernreglene er de same som ved kontraktspantsettelse og salg, gir selvsagt rettsvern for utlegg også rettsvern mot konkurrerende omsetningsserververe. Det er imidlertid også mulig å få rettsvern mot tvangskreditorer ved registrering i Løsøreregisteret (pantel.- § 5-7(6)), men slikt rettsvern gir ikke rettsvern mot omsetningsserververe.

9.12.24

Er det slik at alle kreditorene går inn i konkursboet dersom det åpnes konkurs hos A? Altså vil panthavere aldri gå inn i et konkursbo?

I så fall, hvordan stiller dette seg til prioritetsrekkefølgen, feks. dersom en pantøver har dårligere prioritet enn en utleggstaker?

Og vi lurte på om salgspant (eiendomsforbehold) bare kan gjøres gjeldende overfor kreditorer?

Svar:

Pantsatte eiendeler går inn i konkursboet og administrerers av konkursstyreren inntil de eventuelt er abandonert el.l. (kkl. §§ 117a fg.). Men ved fordelingen av boets midler har pantøverne en særrett til dekning av pantets verdi (jfr. pantel. § 1-1). Bare det som blir igjen fordeles av boet etter deknl. kap. 9. Legg merke til at boet selv også har en viss legal panterett i de pantsatte eiendommene, pantel. § 6-4.

Dersom det er flere pantøver, kommer boet bak alle disse. Prioritetsrekkefølgen bestemmes f.eks. av tingl. § 20; først tinglyst best rett. Har en kontraktspanthaver dårligere prioritet enn en utleggstaker blir rekkefølgen ved fordelingen av verdien av pantet:

1. Utleggstaker
2. Kontraktspanthaver
3. Boet (fordeles etter deknl. Kap. 9)

Mange utlegg vil imidlertid bli omstøtt i konkurs etter deknl. § 5-8.

Salgspant kan ikke bare gjøres gjeldende overfor kreditorer. Pantsetteren er bundet av avtalen, og en som kjøper pantegjenstanden må respektere pantet dersom vilkårene i godtroloven ikke er oppfylt. Men poenget med salgspant er å skaffe en særrett til dekning i forhold til tvangskreditorene.

9.12.24

1147

Spørsmål:

1. På manduksjon i dynamisk formuerett sa Erlend Haaskjold at panteloven kun gjelder for kreditorer og ikke avtaleerververe. Jeg ble litt usikker på hva dette betydde. Betyr det at det rettsvern en kreditor får etter panteloven, kun får betydning overfor øvrige kreditorer, siden avtalerververe kan godtroekstingvere formuesgoder fra kreditor?
2. Så denne flerleddede oppgaven i kursmateriellet, men som vi ikke løste på kurs. Hvordan bør man ideelt sett løst en slik flerleddet oppgave?

Oppgavetekst:

33. Skip Ohoi

Lars Holm kjøpte i november 2020 en 1 år gammel fritidsbåt av Marte Kirkerud. Salget ble formidlet av Skip Ohoi AS i Lillevik. Kjøpesummen var på kr 100 000. Etter kort tid angret Lars Holm seg på kjøpet. Han ga derfor Skip Ohoi AS i oppdrag å selge båten til en ny kjøper. Båten var på dette tidspunkt registrert i småbåtregisteret på Lars Holm.

I desember 2020 ble det inngått en kontrakt mellom Lars Holm og den nye kjøperen, Kåre Kjeck. Kåre overtok båten som leietaker inntil kjøpesummen var betalt. Ved overtakelsen betalte Kåre en kontantandel på kr 50 000. Resten skulle betales i fem månedlige avdrag. Etter at hele kjøpesummen var betalt, skulle båten omregistreres på Kåre.

I februar 2021 kom Kåre i kontakt med en person som var interessert i å kjøpe båten. Kjøperen sa han het Sinbad Sørensen. Kåre visste imidlertid ikke at Sinbads identiteten var falsk, ettersom Sinbad var en beryktet svindler. Til tross for at avtalen med Lars Holm forbød fremleie eller utlån av båten, overlot Kåre Kjeck båten til «Sinbad» for en prøvetur.

Sinbad tok båten med seg til Storevik, der han solgte den til Ola Olsen i mars 2021. Ola var i utgangspunktet nølende til båtkjøpet, men gikk med på å kjøpe den til underpris etter langvarig pruting. Sinbad hadde forklart at han hadde behov for raske penger på grunn av økonomiske vanskeligheter. Sinbad kunne ikke fremvise noe gyldig atkomstdokument, men Ola fant likevel ingen grunn til å tvile på at Sinbad var eier da han var i besittelse av båten og båtnøklene.

I desember 2021 kjøpte Peder Ås båten fra Ola Olsen. Under et verkstedopphold ble det avdekket at båten var meldt stjålet, og at Lars Holm var oppført som eier i småbåtregisteret. Lars Holm ble underrettet om hvor båten befant seg.

Lars Holm rettet gjennom sin advokat en henvendelse til Peder Ås og ba om at båten ble utlevert i kraft av at han var den rettmessige eieren av båten. Kåre Kjeck fikk også nyss i at Peder Ås hadde fremsatt et utleveringskrav, og fremsatte selv et utleveringskrav overfor Peder Ås. Kåre Kjeck anførte at han hadde kjøpt båten av Lars Holm, og derfor var den rettmessige eieren av båten.

Svar:

1

En panterrett er en særrett til dekning (pantel. § 1-1), altså en særrett i forhold til tvangskreditorer. Det er da ikke rart at panteloven er mest opptatt av rettsvern i forhold til disse, altså at panteretten skal stå seg mot senere utlegg eller konkurs hos pantsetteren. Men mange av de rettsvernaktene som foreskrives i panteloven er de samme som gir rettsvern også overfor omsetningsserververe, altså f.eks. at panteretten ikke skal ekstingveres om pantegjenstanden selges. Da får en som har fått rettsvern for panteretten sin også rettsvern i forhold til omsetningsserververe med på kjøpet. Dette gjelder rettsvernakter som tinglysning i grunnboken, overlevering og notifikasjon.

Noen ganger foreskriver panteloven likevel andre rettsvernakter enn de som gir rettsvern også overfor omsetningsserververe. Det gjelder tinglysning i Løsøreregisteret av pant i fordringer og løsøre samt rettsvernreglene for salgspant i pantel § 3-17. Her må en kontraktspanthaver ta ytterligere skritt for å beskytte seg mot konkurrerende omsetningsserververe (altså f.eks. at panteretten ikke skal ekstingveres om pantegjenstanden selges). Sentrale bestemmelser er her:

- For løsøre: Pantel § 1-2(4), jfr. unntakene for biler i §§ 3-8, 3-17 og 5-5. Sikring mot omsetningsserververe kan her skje ved overlevering, men ofte ønsker en her at pantet skal forbli hos pantsetteren. Pantsetteren tar da risikoen på at pantsetteren skal selge pantegenstanden i strid med pantavtalen.
- For fordringer: Pantel. §§ 4-10 og 5-7(6). Sikring mot omsetningsserververe kan her skje f.eks. ved notifikasjon, se pantel. § 5-7.

2

I slike oppgaver kan en diskutere alle hendelser i tidsrekkefølge og avgjøre hvem som på ethvert stadium har rettigheter i formuesgodet. Alternativt kan en begynne i den andre enden, og dra nytte av et ekstinksjonsregler ofte gjør det unødvendig å nøste å eiendomsforholdene bakover i tid. Man kan f.eks. konstatere at vilkårene for ekstinksjon etter godtroloven er til stede. Men da må en vanligvis subsidiært gå gjennom de tidligere disposisjonene. En må uansett kanskje sjekke f.eks. om det er en tidligere eier som har fått tingen det strides om frastjålet, jfr. godtroloven § 2 nr. 1.

10.12.24

1148

Spørsmål:

Hvordan blir situasjonen der cedenten først overdrar et enkelt gjeldsbrev til cesjonaren, og før cesjonaren rekker å notisere debitor cessus, så pantsetter cedenten pengekravet og skaffer rettsvern før cesjonaren? Kan man trekke analogibetraktninger fra gjeldsbrevloven § 29 (2) og si at panthaver ekstingverer tidligere erverver sin rett? Eller holder det å peke på at panthaver skaffet rettsvern for sitt erverv etter pantel. § 4-5 først og at pantsettelsen derfor står seg?

Svar:

Pantsettelsen står seg i den forstand at rettsvernet sikrer den nødvendige notoriteten i forhold til utlegg og konkurs hos pantsetteren/cedenten. Spørsmålet er hvem som har best rett til den pantsatte fordringen av cedenten og panthaveren. Her må man, som du sier, bruke gjeldsbrevl. § 29(2): Først rettsvern, best rett. Panteretten går foran. Jeg ville nok heller si at dette følger direkte av § 29 enn analogisk.

10.12.24

1149

Spørsmål:

Hei! Jeg har et spørsmål til sensorveiledningen i del II i eksamensoppgaven fra Vår2023. Spørsmålet er hvert fall knyttet til notifikasjon av debitor cessus i suksesjonskonflikten (gbl. § 29 (2)). Den første tvisten i del II står tvist mellom Hans Tastad og Furset Finans. Jeg forstår jeg ikke helt løsningen sensorveiledningen legger opp til. Tvisten går ut på at Tastad (S) først har avtalt kjøp av et enkelt krav med A, så har A solgt det til Furset Finans (B) for en høyere pris, og hevet avtalen med Tastad. Når Tastad får vite dette (og dermed kommer ut av god tro) notifiserer han skyldneren raskt, og dermed før B. I sensorveiledningen står det at man må være i god tro ved notifikasjon, og at Tastad dermed ikke er i god tro når han notifiserer skyldneren. Likevel står det at "Kunnskap om en etterfølgende erverver innebærer ikke at han er forhindret fra å skaffe rettsvern for sitt erverv." og "Anførselen til Furuset Finans kan ikke føre frem, og når Tastad notifiserte debitor cessus først, oppnådde han vern mot etterfølgende erverver Furuset Finans."

Spørsmålet mitt er altså: Hvordan kan Tastad få rettsvern når han ikke er i god tro? I tillegg lurer jeg på hvordan han kan skaffe rettsvern - og hindre Furset fra å ekstingvere - når han selv ikke er i god tro? er ikke poenget med gbl. § 29 (2) at "alle" må være i god tro?

Svar:

God tro i ekstingsjon handler om en ting: Visste eller burde B vite om S krav? Men i dette tilfellet er Tastad første erverver S, og trenger ikke å ekstingvere og trenger ikke god tro. At han visste om et senere erverv av kravet mot Peder Ås, spiller ingen rolle.

Det kan være du oppfatter oppgaven slik at avtalen med Furuset kom før avtalen med Tastad, men det gjør nok ikke forfatteren av sensorveiledningen. Det kan også være at du oppfatter situasjonen slik at boet hadde rett til å heve avtalen med Tastad. Det er i tilfelle en kontraktsrettslig innsigelse som kan gjøres gjeldende uavhengig av om Tastad har rettsvern.

10.12.24

1150

1. Angående begrepene cesjonar og suksessor. Vil en cesjonar også være en suksessor på samme tid? Ettersom personen i begge tilfeller overtar rettigheter fra en annen.

Ja, cedenten er A og cesjonaren S.

2. Angående factoring pant i panteloven § 4-10. Det står i andre ledd, og du sa på forelesning, at panteretten ikke kan gjøres gjeldende mot en avtaleerverver i aktsom god tro, men hvordan er egentlig dette praktisk når andre ledd også sier at rettsvernsakten er tinglysning? Det har blitt sagt flere ganger at man ikke er i aktsom god tro dersom grunnboken inneholder informasjon som ville fratatt deg aktsom god tro dersom du hadde sjekket den. Oppsummert: hvordan kan en avtaleerverver noen gang vinne frem her, dersom det står i grunnboken at det er tinglyst et factoringpant?

Dette dreier seg om Løsøreregisteret, og iallfall det trenger man ikke undersøke for å være i god tro, se Rt-1992-492 Lafopa.

3. Tingl. § 23 - hva er den tilsvarende bestemmelsen for avtalepant i løsøre og verdipapirer osv.?

Det gjelder ingen 'dagen før'-regel her; det er nok at rettsvernet er i orden før konkursåpning. For utlegg gjelder dekn. § 5-8, jfr. § 5-10. For finansielle instrumenter registrert i en verdipapirsentral gjelder verdipapirsentralloven § 7-3 om at registreringen av pantet må skje før registreringen av konkursen. For finansiell sikkerhetsstillelse gjelder loven om finansiell sikkerhetsstillelse § 5.

4. I forelesningen til Inger om opptrinnsrett og opplåning 31.10.24 sier hun at situasjonen kan være mye bedre for de med dårligst prioritet enn det det ser ut som i grunnboka, fordi de gamle heftelsene kan være nedbetalt. Men er det ikke sånn at nedbetalte panteretter skal slettes fra grunnboken?

Nei, de *kan* slettes, men ofte skjer ikke det, særlig ved delvis nedbetaling.

5. Hvis man overfører en panterett til noen andre, bruker man gjeldsbrevloven da når det gjelder tredjemannskonflikter?

For pant i fast eiendom gjelder tingl. § 22 nr. 1, som nok implisitt viser til gjeldsbrevlovens regler for papirdokumenter. Det er kanskje sånne panteretter du tenker på?

6. I forelesningen til Inger 31.10 rundt minutt 53-54 i opptaket sier hun at luftfartsloven § 3-30 uttrykker at den som har grunnbokshjemmelen kan stifte heftelser med virkning dersom den andre parten var i god tro (selv om personen med grunnbokshjemmel har overdratt eiendommen til datteren sin), men at det selvfølgelig uansett er uberettiget å råde over noe man ikke eier. Spørsmålet mitt er hvor vi kan utlede vilkåret om god tro fra ved bruk av denne bestemmelsen? Jeg lurer også på hvordan vi skal tolke det dersom det står i en oppgave at en eiendom er «overdratt» til noen andre, men ikke noe mer. Skal vi da gå utifra at det er tinglyst? Eller vil dette alltid presiseres?

Godtrokravet i eksempelet følger vel av tingl. § 21 første ledd.

Grunnbokshjemmelshaveren er A, datteren ser S og den som får stiftet en heftelse er B.

I oppgaver er nok det beste å forutsette at det ikke er tinglyst dersom det ikke står noe om det.

Tilleggsspørsmål:

Angående spørsmål 5 så tenker jeg på når et fysisk pantedokument (eks. Bankens pant i min faste eiendom) overdras til noen andre (eks. En annen bank). Er ikke det et gjeldsbrev da som reguleres av gjeldsbrevloven? Synes det er vanskelig å vite hvilke regler som kommer til anvendelse når det er snakk om et gjeldsbrev, men gjeldsbrevet gjelder fast eiendom.

Svar:

Ja, og det er akkurat derfor vi har tingl. § 22 nr. 1. Når pantedokumentet først er utstedt, er det rettsvernreglene for pantedokumentet som gjelder, og ikke rettsvernreglene for rettigheter i fast eiendom.

10.12.24

1151

Spørsmål:

Jeg lurer på hvorfor tgl. § 27 kunne komme analogisk til anvendelse i Rt. 1991 s. 352 og ikke i Rt. 1996 s. 918.

Jeg forstår at det dreier seg om to ulike konfliktbilder og at det i det ene tilfellet (HAB, den første dommen) fremstår som en mer "beskyttelsesverdig" rettighet (mot kreditorer) når kona har hatt sin ideelle andel og mannen råder over denne uten å være berettiget, mens kona i det i det andre tilfellet har avledet sin rett gradvis gjennom husmorerverv og derfor kanskje ikke har en like "beskyttelsesverdig" rettighet mot kreditorer. Men er det noe mer som begrunner det? Synes det setter ektefelleerververe i en vanskelig posisjon i forhold til de som har hatt sin ideelle andel hele tiden. Hva har HR tenkt? Hva tenker du?

Svar:

Rt. 1991 s. 352 Hopsdal ble oppfattet som en HB-konflikt og Rt. 1996 s. 918 Gangenes ble oppfattet som en SB-konflikt. Derfor brukte man § 27 første ledd i Hopsdal og § 20 i Gangenes. Det er § 27 andre ledd HR ikke vil bruke analogisk i Gangenes.

Det er rett det du sier om årsaken til at det ene ble oppfattet som en HB-konflikt, men ikke det andre.

10.12.24

1152

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål relatert til eksamensoppgaven H19. Er det slik at stansings- og hevingsrett alltid må vurderes i to omganger? Hvis ja, hvilken betydning har det for heving at stansingsretten er i behold etter deknl. § 7-2? Og i hvilken rekkefølge er det mest hensiktsmessig å vurdere disse to grunnlagene, dersom man skulle bli bedt om det?

Svar:

Nei, overgitt i § 7-2 og levert i § 7-7(2) viser til samme grense, nemlig når eiendomsretten går over fra selger til kjøper. Det kan være greit å ta utgangspunkt i én av bestemmelsene. Du kan

forresten se hvordan jeg gjorde det da jeg løste oppgaven du nevner, se <https://rosaeg.no/uio/Ressursside/2019H.pdf>.

Tilleggsspørsmål:

Betyr det at så lenge stansingsretten er i behold, vil det også være adgang til heving, med mindre boet trer inn i avtalen etter dekl. § 7-7 (1)?

Svar:

Ja.

10.12.24

1153

Spørsmål:

Kollokvien min har et/noen spørsmål angående godtroende omsetningsserververs mulighet til å ekstingvere en panterettighet avhendet av konkursdebitor etter at konkursboet er åpnet.

Det følger av tingl. § 23 at en rett må være registrert dagen før åpning for å stå seg mot konkurs og at man derfor ikke kan godtroerverve fast eiendom etter åpning.

Etter gbl § 29 kan man heller ikke erverve enkle gjeldsbrev da gbl § 29 retter seg mot erverv i forkant av konkursåpning og skal tolkes likt som gbl § 23 jf. Lilleholt og Falkanger.

Vi vet at løsøre kan ekstingveres fra konkursbo under hensynet til omsetningslivet og ekstl. § 1.

Det vi lurer på er beslag av panterettigheter som senere selges/avhendes av konkursdebitor til godtroende omsetningsserverver.

For fast eiendom og gjeldsbrev/enkle krav blir vel hjemmelen gbl. § 29 og utfallet at det ikke går å ekstingvere boet når konkursen allerede er åpnet. (Fordi registrering/notifikasjon må komme senest dagen før åpning jf. Tingl § 23)

Salg av panterettighet i løsøre må kunne stå seg ved håndpant fordi du fratar legitimasjonen her ved å overta løsøre, og situasjonen er det samme som erverv av løsøre.

Det vi lurer på er hva som skjer for salg av panterettigheter i driftstilbehørspant og varelagerpant. (eventuelt også salgspant)

Vi tenker at man ikke kan ekstingvere driftstilbehørspant og varelagerpant etter åpning fordi man ikke fratar legitimasjonen på samme måte som ved håndpant eller ved kjøp av løsøre. Ved driftstilbehørspant og varelagerpant registrerer man jo pantet sitt for å få rettsvern. Som igjen er

det samme som ved tinglysing av fast eiendom (evt også gjeldsbrev der man notifiserer utgiver). Framfor å faktisk overta besittelsen.

Om det er slik vi tenker, kan man trekke en parallell til at registeringslovgivning bygger på tinglysningsloven? Eventuelt hvilke hensyn gjør seg gjeldene for eller imot vårt synspunkt.

Vi hadde satt stor pris på om du har muligheten til å oppklare dette eller ledet oss på riktig vei.

Svar:

Jeg har skrevet litt generelt om dette i [Spørsmål - andre samling # 1135](#).

Når det gjelder salg fra varelager eller driftstilbehørspant (utenom enkeltregistrerte motorvogner) hindrer altså konkursen ikke ekstinksjon etter godtroloven. Iallfall fra konkursåpning er salg ulovlig, se pantel. §§ 7-7 og 3-13, og ekstinksjon er nødvendig for at erververen skal vinne rett.

10.12.24

1154

Spørsmål:

Jeg forstår ikke forskjellen på panteloven § 4-5 (1) og gjeldsbrevloven § 29 (1). Er det slik at vi skal bruke gbl. § 29 (1) som grunnlag for rettsvern mot kreditorer fremfor panteloven § 4-5?

Svar:

Her tenker en seg at A eier et krav og enten selger det eller pantsetter det til S. Deretter går A konkurs. Konkursboet B vil gjerne beslaglegge kravet, og det blir en SB-konflikt. Er S en panthaver, avgjøres dette av rettsvernregelen i pantel. § 4-5, og er S en kjøper, avgjøres det av rettsvernregelen i § 29(1). En notifikasjon holder i begge tilfeller.

Det er altså hva slags rett S har fått som avgjør om den ene eller den andre regelen skal brukes. I begge tilfeller er det snakk om rettsvern overfor tvangskreditorer.

10.12.24

1155

Spørsmål:

Jeg lurer på grensene for opplåning i lys av eksamen vår2019 i jus3212. Faktum i en av tvistene er at Tastad har et tinglyst pantedokument i grunnboken til Peder Ås, med et høyest beløp for pantekravet på 4,2MNOK - til sikring for bestilling/levering av fyrverkeri. Ås bestiller først fyrverkeri til 1MNOK og senere til 3MNOK av Tastad. Så kommer det et utlegg av en tredjeperson, som tinglyses i grunnboken til Peder. Deretter tvangsselges eiendommen til Ås. Tastad ønsker så å rette et regresskrav mot Ås for dekning av import - av de resterende 200 000 i det fastsatte beløpet for pantekravet. Ingen av kravene er nedbetalt underveis. Spørsmål: er både bestillingen på 3MNOK og regresskravet opplåning? og hvordan behandles et regresskrav som fremmes i etterkant av at det er begjært tvangssalg?

Svar:

Du finner ut om bestillingen og de 3 mill er ment som opplåning ved å tolke det som står om panteavtalen i oppgaven. Er det avtalt pant for dette? Sammenlikn gjerne med kravet til panteavtalen i Yousuf-dommen.

Dernest må du se på om opplåningen er tillatt. Også her finner du veiledning i Yousuf.

Svaret på spørsmålet om hvorvidt begjæring om tvangssalg stopper opplåning må du resonnerer deg frem til. Hvordan er det med utlegg og begjæring om utlegg?

Kom gjerne tilbake til meg om du står fast.

12.12.24

1156

Spørsmål:

Vi ser på sensorveiledningen for høst 2023 om eiendomsforbeholdet. Der står det at de pga eiendomsforbeholdet går til panteloven § 3-22. Når vi forsøkte å løse oppgaven gikk vi til kjøpsloven. §54(4). Det står i sensorveiledningen at de ikke kan heve etter kjøpsloven, men ikke hvorfor kjøpsloven ikke kommer til anvendelse på forholdet. Det vi lurer på er hvorfor man her går til panteloven, og ikke kjøpsloven? Er det fordi kjøpesummen ikke er betalt ennå, og da regnes som salgspant?

Svar:

Panteloven § 3-22 fastsetter at «rett til å ta salgstingen tilbake ved betalingsmislighold» skal regnes som salgspant. Det er vel derfor forbehold etter kjøp. § 54(4) drøftes som salgspant. Betaling av kjøpesummen spiller som vanlig ingen rolle når det gjelder eiendomsrettens overgang i samband med kreditorbeslag.

12.12.24

1157

Spørsmål:

Hvorfor er det slik at utleggstaker alltid skal ha best prioritet? Hvor hjemler man dette?

Dersom 1. prioritets panthaver får sitt pant delvis innfridd, og 2. prioritet er avtalepanthaver, og 3. prioritet er utleggstaker, kan utleggstaker da "snike" i køen og ta det ledige rommet hos 1. prioritet? Eller gjelder regelen i luftfartsloven om opprykk med samme innbyrdes prioritet?

Svar:

Regelen om at utleggstaker skal ha beste ledige prioritet synes jeg hjemles best i dekningsl. § 2-2. Utleggstakeren kan beslaglegge det debitor eier med unntak av det noen har fått prioritet til.

De fleste mener at utleggstakeren likevel ikke kan beslaglegge en ledig prioritet forover i prioritetsrekken, som i eksempelet ditt. Utleggstakeren får likevel en fordel av den ledige prioriteten fordi

den (vanligvis) ikke kan fylles ved opplåning, og alle panterettene derfor rykker frem (opptrinnsrett). Selv er jeg skeptisk til at utleggstakeren ikke skulle kunne beslaglegge den prioriteten som har blitt ledig ved delvis innfrielse av en foranstående prioritet. Før kreditorbeslaget ble den jo disponert av pantsetteren (sammen med panthaveren), og annenprioriteten hadde ikke noen berettiget forventning om at hen ikke skulle bli skjøvet bakover av opplåning.

12.12.24

1158

Spørsmål:

I Falkanger sin bok på side 686 står det om ekteskapsloven § 32 og 35, og det står at tredjepersonen kan kunne ekstingvere på tross av manglende samtykke «men vedkommende risikerer et omstøtelsessøksmål», men at det at ektefeller velger at bare en av dem skal være registrert som eier ikke medfører at det foreligger et «ugyldig dokument». Samtidig står det på side 690 i boka at «overtredes reglene i ekteskapsl. § 32, fører det som nevnt til at transaksjonen kan omstøtes etter krav fra den ektefelle som ikke har medvirket til transaksjonen. Dvs. at det dokumentet som gir uttrykk for transaksjonen, ikke uten videre kan anses som ugyldig.».

Jeg lurer på forholdet mellom el. § 32 og tingl. § 27, og hva som menes med «ikke uten videre kan anses som ugyldig». Vurderer man omstøtelse før man vurderer ekstinksjon, eller etter? Og når kan dokumentet anses ugyldig mtp. ordlyden «ikke uten videre»?

Svar:

Du tenker deg en situasjon der Ektefelle 1 er H og eier halve eiendommen, mens ektefelle 2 er A og er legitimert til hele heledommen, som hen selger til B. Kan det være slik at den ugyldigheten tingl, § 27 nevner gjelder forholdet H-A, mens den ugyldigheten Falkanger omtaler gjelder forholdet A-B?

12.12.24

1159

Spørsmål:

1) Panterettslig legalitetsprinsipp: I følge lovens ordlyd i 1-4 innebærer det kun beløpsgrense, men står andre steder at prinsippet også innebærer individualisering av pantet/identifisering av pantet. Hvor hjemler man det siste når det ikke fremgår uttrykkelig av lovbestemmelsen?

2) Kan du forklare factoring pant og tingsinnbegrepspant? Syns dette er vanskelig!

Svar:

- 1) Det er riktig at det panterettslige **spesialitetsprinsippet** når det gjelder pantekravet følger av pantel. § 1-4: Man må (om de enkelte bestemmelser i panteloven ikke bestemmer noe annet) oppgi et maksimumsbeløp for panteretten. Det panterettslige spesialitetsprinsippet når det gjelder pantegjenstanden følger av de enkelte rettsvernregler (man må f.eks. oppgi hvilken eiendom det tinglyses på). At man ikke kan tinglyse pant på alt en eier (generalpant), følger også uttrykkelig av pantel. § 1-3(1). **Legalitetsprinsippet** er noe litt annet, og følger av pantel. § 1-2(2). Den innebærer bl.a. om man ikke har en rettsvernregel – og derved et spesialiseringskrav til hva som pantsettes – er ikke pantet gyldig.
- 2) Factoringpant (pantel. § 4-10) og tingsinnbegrepspant (pantel. §§ 3-4 fg) er en tilsnikelse i forhold til spesialitetsprinsippet når det gjelder pantegjenstanden. I stedet for å definere pantegjenstanden, definerer en gruppe formuesgoder, f.eks. alt som er på varelager eller alle kundefordringer. Fordelen med dette er at en slipper å ordne med rettsvernet på nytt når enkelte deler av pantet byttes ut; to kundefordringer betales og en ny kommer til, eller en vare selges og tre nye produseres og lagres. Man pantsetter altså skattkisten og ikke de enkelte juvelene som ligger der.

Legg merke til:

-Et vanlig tingsinnbegrepspant er også tilbehør til fast eiendom (pantel. § 2-3), selv om man ofte ikke omtaler det slik.

-For enkelte tingsinnbegrepspant har man uttrykkelige regler om utskifting, se f.eks. pantel. § 3-7.

-Selve ordet tingsinnbegrepspant er litt sært. Kanskje man skulle tenke på

det som gruppepant eller skattkistepant i stedet?

-Om ordet factoring, se <https://no.wikipedia.org/wiki/Faktoring>.

13.12.24

1160

Spørsmål:

I sensorveiledningen fra vår 2023 står det at utgangspunktet i gjeldsbrevloven §25 angir utgangspunktet "først i tid best i rett", men vi trodde at det var §29 som angir dette utgangspunktet. Stemmer ikke det? Er det ikke sånn at §25 er hjemmelmannskonflikt, og §29 er dobbeltsuksjonskonflikt?

Svar:

Det stemmer at gjeldsbrevloven § 25 gjelder HB-konflikter og gjeldsbrevloven § 29 gjelder SB-konflikter. Men både i HB- og SB-konflikter gjelder utgangspunktet om først i tid, best i rett. Hvis noen har solgt noe hen ikke eier, må en B som vil ekstingvere ha et grunnlag for dette. I gjeldsbrevl. § 29 har en et slikt grunnlag, mens man for enkle gjeldsbrev ikke har det for HB konflikter i § 25.

Legg merke til at både i SB-konflikter og HB-konflikter selger A noe hen ikke eier. Forskjellen er bare at i HB-konflikter har A aldri eid formuesgjenstanden, mens hen har eid den i SB-konflikter (før hen solgte den til S). Slik sett er SB-konflikter bare et spesialtilfelle av HB-konflikter: I begge tilfeller selger A noe hen ikke eier.

13.12.24

1161

Spørsmål:

Nå har jeg lest mye forskjellig i teorien og rettspraksis om husmorsameierrett som ervervsform. Dersom B er avtaleerhverver, er det mest riktig å legge til grunn tgl. §§ 20 og 21 eller analogisk anvendelse av tgl. § 27?

Svar:

Du tenker deg at ektefellen A med grunnbokshjemmel selger hele eiendommen til B, som er i god tro, enda As ektefelle eier halve eiendommen. Hvilken hjemmel man skal bruke for å vurdere om B da ekstingverer As ektefelles rett, avhenger av om A har eid ektefellens halvdel tidligere. Har ektefellene kjøpt eiendommen sammen, er ektefellen en H og Bs stilling skal

vurderes etter tingl § 27. Om A eide hele eiendommen fra før ekteskapet, og ektefellen senere har ervervet halve eiendomsretten, er ektefellen en S, og Bs ekstinksjon skal vurderes etter tingl. §§ 20 og 21 første ledd.

Har ektefellen ervervet med eiendomsrett via sin innsats i samlivet (ekteskapsl. § 31 tredje ledd) i en eiendom den andre ektefellen opprinnelig eide, er det normalt naturlig å se denne ektefellen som en S for sin halvdel. Da bruker en tingl. §§ 20 og 21 første ledd.

Når B er en avtaleerhverver, spiller ikke dette så stor rolle. B kan i slike tilfeller normalt stole på grunnboken både i HB- og SB-tilfeller (§§ 20 og 27). Har den ene ektefelle ikke tinglyst sin rett til halve eiendommen, kan B ekstingvere den. Når det gjelder § 27, må en ikke hefte seg ved om forholdet mellom ektefellene likner et ugyldig dokument eller ikke. Det er *resultatet* i tingl. § 27 første ledd en analogiserer fra, og det er at B ekstingverer.

Det er iallfall et par argumenter for at B ikke skal kunne stole på grunnboken som enda ikke er prøvd i rettspraksis. Det en er at ektefellen som ikke har tinglyst har en lovbestemt rett (ekteskapsl. § 31 tredje ledd), som ikke trenger tinglysing (ting l. § 21 andre ledd). (Rt-1996-918 tok ikke stilling til dette!) For det andre kan argumenteres med at grunnboken ikke gir legitimasjon for hvem som eier husene på eiendommen, jfr. forarbeidene til tingl. § 15 (i Lovdata). Da kan selvsagt ikke hva som (ikke) står i grunnboken gi B grunnlag for ekstinksjon. Rettspolitisk ville det også være merkelig om gjeldende rett anerkjenner retten etter ekteskapsl. § 30 tredje ledd for så å tillate at den ekstingveres.

Hvis B er en tvangskreditor, er det kjempeviktig om man klassifiserer konflikten som en HB-konflikt eller en SB-konflikt. Vi har jo ikke ekstinksjonshjemler for tvangskreditorer i HB-konflikter. I LB-2011-177497 Statoil fiksjonerte man at et husmorsameie hadde oppstått fra ervervet av huset, slik at en utleggstaker ikke kunne ekstingvere ektefelles utinglyste rett.

13.12.24

1162

Spørsmål:

Hva er grunnen til at sensorveiledningen til H22 sier at spørsmålet om retten til å ha kontorene stående, er en utinglyst festeavtale - ikke kommer på spissen?

Svar:

Det er simpelthen fordi banken ikke har reist krev om å ekstingvere festeretten, men bare huset. Ved hus på fremmed grunn må en skille mellom retten til selve huset, der huseieren er en H, som ikke har utledet sin rett fra grunneieren A, og retten til å ha huset stående (festeretten), der huseieren er en S, som utleder sin rett fra grunneieren A. Banken B kunne altså blitt involvert i både en S- og en HB-konflikt, men i denne oppgaven skal bare HB-konflikten drøftes.

13.12.24

Eksamensfred

Jeg poster ikke svar på denne siden etter fredag 13. desember. Lykke til med eksamen.

1163

Spørsmål og svar:

I gbl.§29(2) står det at "alle må være i god tro". Betyr dette at både S og B må være i god tro?

Her har nok lovgiveren tenkt at kravet kan være overdratt tre ganger eller mer. S er alltid i godt tro siden hen per definisjon er førte erverver, og siden den gode troen bare dreier seg om det er eller ikke er noen eldre erverv. S kan jo ikke vite om noen eldre erverv når det ikke er noen.

Et utlegg er jo ikke en frivillig rettsstiftelse, så dvs at at man bruker gbl.§29(2) analogisk. Hvordan løser man dette hvis det gjelder konkursbo? Anses en stiftelse av konkurs som frivillig eller ikke?

Konkursboets rettsstiftelse er ikke noe frivillig erverv; konkursboet er en tvangskreditor. Men på samme måte som konkursboet ikke trenger å tinglyse i tingl. § 23, trenger ikke konkursboet selv å notisere debitor cessus. S notifikasjon må da skje før konkursåpning for at konkursboet B ikke skal ekstingvere. Dette følger vel av gbl. § 29 første ledd.

Hva betyr det at man i panteloven har dobbel rettsvernakt?

Vanligvis er det bare én rettsvernakt som gjelder for hvert formuesgode i panteloven. Snakker en om doble rettsvernakter, kan det gjelde flere forhold:

- Panthaveren må gjennomføre to rettsvernakter for å få rettsvern for pantet, f.eks. pantel. § 4-2(2)
- Panthaveren kan velge mellom to rettsvernakter, f.eks. pantel. § 5-6
- Forskjellige panteformer i samme formuesgode har forskjellige rettsvernakter, f.eks. patentl. § 44 a.
- Det er én rettsvern for å sikre panteretten som særrett mot tvangskreditorer og en annen for å sikre panteretten mot omsetningserververe, f.eks. pantel. § 1-2(4) om tinglysing i Løsøreregisteret og overlevering).

Hva er egentlig vilkårene for selvstendig rettsvernshevd?

De vanlige hevdsvilkårene som bruk og god tro blir nokså meningsløse dersom (rettsvern)hevderen allerede eier eiendommen. Da er det vel bare tidsrammen på 20 år som står igjen – i de tilfellene rettsvernhevd er aktuelt.

Har du noen tips til hvordan man kan se om problemstillingen gjelder aksessorisk eller selvstendig rettsvernshevd?

Den som ikke har annet grunnlag for sin rett til eiendommen må påberope seg eiendomshevd og rettsvernhevd i tillegg (aksessorisk). Den som allerede har eiendomsrett f.eks. etter et avtaleerwerb trenger bare å hevde rettsvern, og da blir rettsvernhevd selvsendig (uten samtidig hevd av eiendomsrett).

Gjelder ordlyden "rettserv" i tingl.§20(1) også utleggstakere? Eller faller det utenfor fordi utlegg ikke er frivillig stiftet rett? Hva betyr egentlig "rettserv"?

Ja. At også utleggstakere er omfattet ser du av at tingl. § 20 behandler utlegg som et av de rettservene som trenger tinglysing og av at tingl. 21 må presisere at godtroreglen bare gjelder rettserv ved rettshandel (frivillige rettsstiftelser). Rettserv er en fellesbetegnelse på tilfeller der noen på et eller annet grunnlag får (erhverver) en rett.

18.12.24

1164

Spørsmål:

Det følger av sensorveiledningen til eksamen v23 del II i JUS3213 om enkle pengekrav i gbl. § 29 (2) at "Studentene skal være kjent med at den gode troen må være til stede når rettsvernsakten gjennomføres, og at det ikke er tilstrekkelig å bare være i aktsom god tro ved avtaleinngåelsen". Stemmer dette? Jeg var av den oppfatning at det kun var ved avtaleinngåelsen

Svar:

Ja, det stemmer. Synspunktet har nok kommet frem sterkere etter gjeldsbrevloven. Poenget er at dersom en fordring allerede er overdratt til noen andre, vil en gjerne få vite det når debitor cessus notifiseres. Det ville være uheldig om en kunne påberope seg god tro uten å ha dratt nytte av denne informasjonskilden.

18.12.24

Tilbakemelding

Det er slett ikke opplagt at denne spørsmål- og svargruppen og morgenmøtene vil bli tilbudt til senere studenter i dynamisk tingsrett (eller andre fag). Kunne du tenke deg å bruke noen få minutter av ditt liv til å gi en ærlig melding til fakultetet om hva du synes og om du mener eller ikke mener disse tilbudene bør fortsette? Vi trenger din veiledning når ressursene skal prioriteres.

Du kan gi tilbakemelding på disse skjemaene - på få minutter:

Morgenmøter: <https://nettskjema.no/a/478481>

Spørsmål- og svargruppe: <https://nettskjema.no/a/478511>

Jeg ville sette svært stor pris på om du kunne hjelpe med dette.

Mvh Erik

1165

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål angående vurderingen av om S er i god tro under suksesjonskonflikten ved godtroervert.

La oss si at det er snakk om fast eiendom, slik at tingl. §21 kommer til anvendelse. I tingl. §21 1.ledd er det krav om at erververen "kjente eller burde kjenne" til den eldre rett. Kan man ved tolkningen av dette burde ekstl. §1 2.ledd som bidrag til tolkningen av ordlyden i tingl. §21? Selv om ordlyden ikke er lik så er "kjente eller burde kjenne" et krav om god tro, og ekstl. §1 2.ledd gir en god anvisning på hvordan dette skal tolkes.

Svar:

Ja, jeg tenker meg at godtroloven § 1 andre ledd er et forsøk på å formulere den samme godtroreglen du finner i tingl. § 21 første ledd og i en rekke andre regler, bare litt mer moderne og utbrodert. Du kan trygt støtte deg på den f.eks. i tolkingen av tinglysingsloven.

17.2.2025

1166

Spørsmål:

Hvorfor henviser HR til håndpantloven i Aurstad maskin?

Svar:

HR flertallet begrunner det selv slik i avsn. 54: «Ut fra hensynet til konsekvens vil et naturlig utgangspunkt for drøftelsen av løsørekjøpers rettsvern overfor selgers kreditorer da være reglene om pant i løsøre.» Men det er også nødvendig å nevne håndpantregelen fordi de uttaler seg om interesselæren, og den begrenses som kjent av kredittmomentet/håndpantregelen. I avsnitt 58 sier imidlertid flertallet: «Men dersom selger har gjort det han skal og både kan og vil

levere, har han krav på betaling, og betaling før levering kan i disse tilfellene ikke likestilles med en kredittytelse.» Jeg tror de her må ha glempt at håndpantregelen kan slå inn.

11.3.25

1167

Spørsmål:

Hadde et spørsmål om håndpant. Der en pantelåner har pantet i sin varetekt, og pantsetteren vil belåne pantet ytterligere fordi verdien til objektet er større enn det den er belånt for, kan det da være flere personer som har sikkerhet i pantet selv om én av dem har rådigheten? Og hvordan sikres den som ikke har den i sin rådighet rettsvern for sin panterett?

Svar:

Første panthaver kan sitte på pantet også på andre panthaveres vegne, og slik effektivt hindre at pantsetteren får hånd om det.

11.3.25

1168

Spørsmål:

I panteloven 1-3 annet ledd står det at når en rett bare kan avhendes på visse vilkår, så gjelder samme begrensning for adgangen til å pantsette retten. Vil dette da si at dersom man skal pantsette aksjer, som krever samtykke fra styret for overdragelse, også trenger samtykke fra styret for å pantsette aksjene? Og hvordan stiller dette seg til aksjeloven 4-8, som uttrykkelig sier at aksjer kan pantsettes. Gitt at vedtektene ikke fraviker samtykkekravet eller begrensninger i retten til pantsettelse.

Tillegg:

Nå tror jeg at jeg skjønnte poenget. Panteloven 1-3 kommer ikke til anvendelse direkte på overdragelse av aksjer, selv om de egentlig er underlagt samtykke. Dette er fordi asl 4-8 direkte regulerer det og som følge av spesialitetsprinsippet så går denne foran pantel 1-3.

Men har jeg forstått poenget med panteloven 1-3 annet ledd riktig? At dersom det i utgangspunktet foreligger vilkår for overdragelse av retten, så gjelder samme vilkår for stiftelse av panterett? Så må man se om det finnes lovregulering som fraviker dette utgangspunktet?

Svar:

Siden det kreves lovhjemmel for å (kontrakts)pantsette (pantel. § 1-2(2)), er det nok alltid en bestemmelse som sier at et formuesgode kan pantsettes om det først kan pantsettes. Da ville pantel. § 1-3(2) om begrensinger i pantsettelsesadgangen bli meningsløs om den ikke gjaldt når det finnes en bestemmelse om at formuesgodet kan pantsettes. Aksjel. § 4-8 kan da ikke sette pantel. § 1-3(2) til side.

Det er riktig at pantel. § 1-3(2) betyr at samtykke må innhentes før aksjene kontraktspantsettes. Er det fastsatte i vedtektene at aksjene ikke kan pantsettes, hjelper det ikke med samtykke, og det er vel derfor aksjel. § 4-8 sier at aksjene ikke kan pantsettes i slike tilfeller. Men er det f.eks. et samtykkekrav ved videresalg f.eks. i en avtale om kjøp av aksjer, gjelder pantel. § 1-3(2).

Legg merke til at pantel. § 1-3(2) og aksjel. § 4-8 gjelder pantsettelse (kontraktspant) og ikke utleggspant. Selv om det er omsetningsbegrensninger på aksjene, kan det tas utlegg i dem. Begrensingene må da eventuelt gjøres gjeldende ved et tvangssalg.

13.3.25

1169

Spørsmål:

Jeg kom over en artikkel som heter 'Kreditorbeslag i «ledig plass» i panteretter?' av Hans Fredrik Marthinussen. Der konkluderer han med at det er rettskildemessig grunnlag for at kreditorer kan nyttiggjøre seg av plass i panteretter, men at det ikke har vært foretatt slike beslag frem til 2014 (da artikkelen ble skrevet). Jeg venter fremdeles på at pensumboken skal komme i posten, men lurer litt på om rettstilstanden er lik på dette området nå? Eller om det har skjedd noe nytt.

For øvrig sliter jeg litt med å få godt tak på panteretten og lurer på om du har noen artikler å anbefale for å få litt oversikt.

Svar:

Jeg synes Marthinussens standpunkt har mye for seg, men f.eks. Skoghøy ikke synes noe om det. Jeg tror ikke det har blitt prøvet for domstolene enda.

En bok du kunne prøve er [Falkanger, Introduksjon til panteretten](#).

13.3.25

1170

Spørsmål:

Når man sier at pantobligasjoners utforming 'utgjorde en fare for at forbrukeren ved overdragelse av pantobligasjonen kunne ende opp med mer omfattende gjeldsansvar enn det reelle forholdet til kreditor ga grunnlag for' --- sikter man da til at skylderkjøringen for obligasjonen var fiktiv og at det ble satt en øvre ramme for kreditt som skulle sikres med pant slik at forbrukeren kunne bli ansvarlig for den øvre rammen og ikke det som den egentlig skyldte?

Jeg sliter litt med å forstå hvordan pantobligasjoner utgjorde en fare for forbrukere.

Svar:

Jeg er ikke sikker på hvor sitatet er hentet fra, men problemet med pantobligasjoner er at om en pantobligasjonen blir solgt, kan en erverver i god tro ektingvere skyldnerens innsigelser om f.eks. at kravet er betalt (gjeldsbrevl. § 11 nr. 3 og § 15). Når man nå bruker enkle pantedokumenter og enkle gjeldsbrev, er det ikke grunnlag for et en erverver i god tro ektingverer f.eks. betalingsinnsigelsen (jfr. gjeldsbrevloven § 25).

14.3.25

1171

Spørsmål:

Jeg gikk gjennom ressursiden i dynamisk formuerett og fant skjemaene for tredjemannskonflikter. Jeg lurte på om man kan printe de ut og ta de med på eksamen.

Svar:

Dessverre - skjemaene er ikke tillatte hjelpemidler. Selv synes jeg de burde være det, for lovstoffet er ganske rotete i dette faget. Det er mulig jeg nå vil gjøre et nytt fremstøt for å få dem godkjent som tillatte hjelpemidler.

15.3.25

1172

Spørsmål:

Det følger av dekningsloven § 2-3 at det foreligger beslagsfrihet for personlige eiendeler.

Ettersom kjæledyr i norsk rett anses som eiendeler, og de som regel har økonomisk verdi (rasekatt, rasehund). Kan kreditor ta beslag i kjæledyr, eller vil det omfattes av deknsl § 2-3 c) om „personlig verdi“?

Svar:

Utgangspunktet er et kjæledyr kan beslaglegges av tvangskreditorer. Unntak kan meget vel gjøres etter dekningsl. §§ 2-3 første ledd c og 2-6, men dette beror på en skjønnsmessig rimelighetsvurdering, så det er ikke mulig å si noe generelt om kjæledyr. Jeg har ikke undersøkt praksis om dette.

19.3.25

1173

Spørsmål:

Må utleggstakere foreta en sikringsakt for å ekstingvere?

Hvis A har solgt et bilde til S, og før overlevering tar B (kreditor) utlegg i maleriet. Vil ikke B i utgangspunktet ekstingvere S sin rett, da S ikke har sikret seg rettsvern? S kan likevel ekstingvere kreditorens utleggspant etter godtroervervloven.

Svar:

Her er det utleggstaker B som er sist i rett og evt. må ekstingvere. Det er altså tale om kreditorrekstingsjon. Ekstingverer ikke B, beholder S sin rett uavhengig av godtroervervsloven.

Vi er her i rute c9 i [skjemaet for løsøre](#).

Vi pleier oftest å drøfte S stilling i slike tilfeller når B er et konkursbo (og ikke en utleggstaker, som i ditt spørsmål). Da oppstår ikke spørsmålet om sikringsakt for B, for det er sikker rett at konkursboets beslag gjelder uten rettsvernakt. Det ligger bl.a. til grunn i tingl. § 23 når de gjelder fast eiendom – konkursboet ekstingverer selv om konkursen ikke er tinglyst (det er **konkursåpningen** som gjelder).

Selv om vi ikke krever en sikringsakt fra konkursboet Bs side, krever vi at løsørekjøperen S må ha vernet seg mot konkursbeslag ved overlevering eller etter interesselæren (HR-2021-2248-A Aurstad avsn. 58)). Dette har nok sammenheng med en litt uklar forestilling om at eiendomsretten er hos selgeren A med mindre disse vilkårene er oppfylt, og at As konkursbo B i tilfelle kan beslaglegges etter dekningsloven § 2-2. Dessuten tenker vi oss at det er nødvendig å

kreve en rettsvernakt fra S' side av notoritetshensyn, altså slik at det ikke skal bli for lett for S å feilaktig påstå at hen hadde kjøpt løsøre gjenstanden allerede før kreditorbeslaget.

Reglene i forrige avsnitt gjelder ganske sikkert også om B er en utleggstaker. Begrunnelsen er like god enten tvangskreditoren B er et konkursbo eller en utleggstaker. Men noe klart prejudikat på dette har vi vel ikke. Utleggstaker B kan altså ekstingvere S sin rett, da S ikke har sikret seg rettsvern mot kreditorbeslag.

Så til spørsmålet ditt (takk for tålmodigheten). Kan utleggstaker B i slike tilfeller ekstingvere uten selv å ha sikret seg ved overlevering eller tinglysning i løsøreregisteret (pantel. § 5-6)? Holder det med andre ord med beslutningen om utlegg (tvangsfullbyrdelsesloven § 7-18)? Her ville jeg igjen sett på hvordan dette er i tinglysningsloven for fast eiendom, slik som jeg gjorde ovenfor når det gjelder konkursbeslag. Regelen for utlegg står her i tingl. § 20, og denne krever klart nok at en utleggstaker selv må tinglyse for å kunne ekstingvere; altså en annen regel enn den som gjelder for konkursbeslag etter tingl. § 23. Man begrunner gjerne dette med publisitetshensyn – det er kjekt å vite om det er tatt utlegg. Notoriteten av utleggsbeslutningen er jo uansett helt patent. Jeg tenker meg altså etter dette at utleggstakere i løsøre også selv må verne seg etter pantel § 5-6 for å kunne ekstingvere: **utleggstakere i løsøre må foreta en sikringsakt for å kunne ekstingvere.**

Sikringsaktene etter pantel. § 5-6 er enten overlevering eller registrering i Løsøreregisteret. Har utleggstaker B sikret seg ved overlevering, hindrer dette selvsagt senere ekstinksjon etter godtroervervsloven. Men registrering i Løsøreregisteret hindrer ikke ekstinksjon etter godtroervervsloven, se pantel. § 1-2(4). Hva om det da skjer overlevering i god tro til S etter at utlegget er tatt og registrert, og S' rett i utgangspunktet er ekstingvert?

Hvis salget til S hadde skjedd etter at B hadde tatt utlegg og fått det registrert i løsøreregisteret, ville S ekstingvert utlegget. Jeg kan da ikke se at verken ordlyden i godtroervervsloven, notoritetshensyn eller andre reelle hensyn kan begrunne at en S (som i eksempelet ditt) som har ervervet løsøre gjenstanden før Bs utlegg, men har fått den overlatt i god tro senere, skal stilles i noen dårligere stilling. Ser du noen grunner til dette?

Tilleggsspørsmål:

Jeg er enig med det du skriver at S burde stilles i like god stilling når han får overlevert gjenstanden senere, enn dersom overtakelse skjedde samtidig som avtaleinngåelsen.

I den oppgaven jeg har foran meg var tilfellet slik at A først har solgt gjenstanden til S, hvor B deretter har tatt utlegg og fått utlegget tinglyst. Etter dette fikk S gjenstanden overlevert i god tro. Slik jeg ser det, er den situasjonen i seg selv en egen suksesjonskonflikt, hvor B sitt utlegg vil gå foran fordi det er tinglyst, og fordi S enda ikke har rettsvern da han ikke har fått gjenstanden overlevert.

Men deretter får S gjenstanden overlevert i god tro. Da tinglysing av utlegg bare er vernet mot kreditorbeslag, jf. pantel. § 1-2 (4), vil en godtroende S ekstingvere B sitt utlegg i gjenstanden. (Kan man si at konflikten legger opp til to ulike suksesjonskonflikten. Først, som nevnt over, at B sitt utlegg går foran. Og deretter at S likevel ekstingverer utlegget?)

Noen i min kollokvie mener at spørsmålet bare blir om B har foretatt en sikringsakt, og at panteloven § 5-6 ikke gir svar på hva som er en sikringsakt for utleggstaker i det tilfellet. Altså at tinglysingen i Løsøreregisteret ikke kan regnes som en sikringsakt, men bare selve besittelsen av gjenstanden kan være sikringsakt. Her er jeg uenig, slik at tinglysing også kan regnes som

sikringsakt. Hva er riktig? Er det noen kilder på det? Likevel er jeg jo enig i løsningen til slutt, nemlig at godtroende S vil få rett til gjenstanden.

Svar:

Jeg er enig i at det her er snakk om to dobbeltsuksjonskonflikter etter hverandre, og at det at man selv har vunnet sin rett ved ekstinksjon, ikke hindrer at denne retten senere blir ekstingvert.

Det ser ut som om diskusjonen på kollokviet ditt tar utgangspunkt i en sontring mellom rettsvernakter og sikringsakter. Dette er en terminologisk sontring som Lilleholt bruker, men som ikke er viktig for f.eks. Falkanger og Falkanger. Når begge disse bøkene er pensum, sier det seg selv at terminologien ikke er viktig til eksamen.

Lovgivningen bruker rettsvernakt om både det Lilleholt kaller rettsvernakt og sikringsakt. Når lovgivningen en sjelden gang bruker sikringsakt (dekningsloven § 5-10), er det ikke i samsvar med Lilleholts språkbruk.

Lilleholt tenker seg at en sikringsakt er det som er nødvendig for å kunne ekstingvere andres rett, mens en rettsvernakt er det om er nødvendig for å hindre andres ekstinksjon av egen rett. Andre bruker altså rettsvernakt om begge deler. Sikringsakten og rettsvernakten er gjerne den samme «akten» (f.eks. tinglysing), så dette er mest et spørsmål om «aktens» funksjon enn om valg av «akt». Den terminologiske sontringen er nyttig når man (som i din oppgave) skal vurdere om det er et vilkår for å kunne ekstingvere at man selv har skaffet seg vern mot senere ekstinksjon.

Du/kollokviet stiler spørsmålet om en registrering i Løsøreregisteret av et utleggspant i løsøre overhodet kan være en sikringsakt (og en forutsetter vel da at en sikringsakt/rettsvernakt er nødvendig for å kunne ekstingvere i slike tilfeller). Jeg kan ikke skjønne noe grunnlag for å hevde at registreringen ikke gjelder som sikringsakt. Tvert imot fremgår det av henvisningen i tingl. § 34 til tingl. § 20 at registreringen iallfall kan telle som sikringsakt når det dreier seg om to konkurrerende utlegg.

Tilleggsspørsmål:

Det var noen som sa til meg at utlegget ikke kan ekstingveres etter godtroervervloven, dersom utleggstaker har foretatt en sikringsakt. Fordi i definisjonen av "sikringsakt" ligger at man er beskyttet mot alle fremtidige innsigelser. Så dersom utleggstaker B vinner over S, fordi tinglysingen er tilstrekkelig sikringsakt, så kan ikke B deretter ekstingvere utlegget etter godtroervervsloven. Da vil S overta gjenstanden beheftet med utlegget. Er du enig i den forståelsen?

Svar:

Om registreringen av utlegget gir vern mot senere ekstinksjon, ser man i tilfelle registreringen som en rettsvernakt og ikke en sikringsakt, se definisjonene gjengitt i [Spørsmål - andre samling](#) spørsmål 1010. Det er altså i tilfelle i definisjonen av «rettsvernakt» beskyttelsen mot alle fremtidige innsigelser ligger.

Hvis det var slik at rettsvern ga vern mot alle fremtidige innsigelser, ville ekstinksjonsreglene etter hvert bli nesten uten virkeområde. Det har vel formodningen for seg. I dette tilfellet står det også uttrykkelig i loven at rettsvernakten ikke gir vern mot godtroerverv, se pantel. § 1-2(4).

24.3.25

1174

Spørsmål:

A selger en eiendom til S. S tinglyser ikke sitt erverv, men det er gått over 20 år siden salget ble gjennomført. A går konkurs og konkursboet B selger eiendommen til G uten å være klar over at eiendommen tidligere er solgt til S. S opplyser så konkursboet og G at S er riktig eier av eiendommen. G er derfor i ond tro på tidspunktet for sin tinglysning.

Jeg kommer frem til ulike løsninger basert på hvilken vei i skjemaet jeg går, og da tenker jeg at jeg må ha misforstått noe! Hvis jeg starter i konflikten mellom G og S, ville jeg tenkt at G ikke kan ekstingvere S sin rett, siden han ikke er i god tro. Vurdere jeg derimot først konflikten mellom B og S, tenker jeg at B helt fint kan ekstingvere S sin rett (uten å vurdere selvstendig rettsvernshevd på ulovfestet grunnlag).

Spørsmål 1: Har konkursboet ekstingvert? Noe som forvirrer meg, er om konkursboet aktivt må påberope seg ekstinksjonsretten i § 23 for å ekstingvere. Vil man kalle salget av eiendommen ekstinksjon, når de selv ikke var klar over at de solgte eiendommen uten at A var rette eier? Det vil vel så fall være en ekstinksjon de facto.

Spørsmål 2: Kan G beholde sin rett til eiendommen ved å påberope seg konkursboets ekstinksjonsrett (hvis man legger til grunn at B ikke har ekstingvert)? Hvis B ikke har ekstingvert og G ikke er i god tro, vill jeg konkludert med at S har sin rett til eiendommen i behold.

Spørsmål 3: Hvis B har ekstingvert, har det da noen betydning at G var i ond tro da han tinglyste eiendomsretten?

Svar:

Her ekstingverer B etter tingl. § 23, og S mister da retten sin. B kan da selge tingen videre til G, slik som enhver annen eier kan. At G vet om S' erverv skader ikke når S uansett ikke kan gjøre sin rett gjeldende fordi den er ekstingvert av B, uavhengig av Gs erverv.

At B ekstingverer selv om de ikke visste om S, følger vel av ordlyden i tingl. § 23 («skal kunne stå seg»). Dette stemmer bra med løsningen for den nokså likeartede situasjonene for konkursboers ekstinksjon av utlegg, se dekningsl. § 5-8.

31.3.25

1175

Spørsmål:

I panterettboka skriver Skoghøy en del om gjeldsforhandling. (Dette er innenfor de sidene som er satt av til pensum) Er dette noe vi kan bli testet i? For det ser ikke ut som det er en del av læringskravene, men blir usikker når det står i pensum.

Svar:

Det er læringskravene som gjelder.

4.4.25

1176

Spørsmål:

Jeg har lest gjennom Bergen Bunkers-dommen en del ganger men føler ennå den er ganske krevende. Synes også det er vanskelig å se sammenhengen med tidligere praksis, særlig den tidligere oppfatningen etter Rt-1989-1209-A Karmøy Montering.

Jeg kom nylig over en [artikkel](#), men føler ikke jeg får maksimalt utbytte av den ettersom hele vurderingen er vanskelig å få grep på.

Spørsmålet mitt er i grunnen om du kunne hjulpet med en klargjøring av rettskildebildet, eventuelt om du kjenner til øvrige ressurser som kunne gjort ting litt mer oversiktlig.

Svar:

Jeg tolker nok rettstilstanden før Bergen Bunkers-dommen slik som mindretallet og Skoghøy. Her er noen punkter om jus og forståelsen av faktum som jeg selv synes er viktige:

- Det er vanskelig å begrunne hvorfor det er restriksjoner på *pantsettelse* av fremtidige enkle pengekrav (navngitt skyldner etc.; pantel. § 4-4) når det ikke er tilsvarende begrensninger for *overdragelse* (gjeldsbrevl. § 29) eller *sikringscesjon* (pantel. § 4-10) av de samme kravene og når kravene uansett kan pantsettes etter pantel. § 4-10). Det er da liten grunn til å lese pantel. 4-4 så restriktivt om flertallet i Bergen Bunkers gjorde.
- Det er klart nok at Peder ikke kan få rettsvern for en avtale om pant i alle fremtidige enkle pengefordringer før de har oppstått om rettsvernkravet er notifikasjon av debitor cessus. På avtaletidspunktet kan det jo ikke skje noen notifikasjon, for det er ikke klart hvem debitor cessus er og fordringen kan ikke identifiseres. Men jeg kan ikke se noe hinder for at Peder og pantsetteren kan lage en rammeavtale om at Peder skal få pant i fremtidige fordringer etter hvert som de oppstår om debitor cessus da notifiseres og rettsforholdet identifiseres. Det kan i tilfelle ikke spille noen rolle om det er Peder eller pantsetteren

som notifiserer og identifiserer rettsforholdet, men om Peder panthaver overlater dette til pantsetteren har han selvsagt risikoen for at det ikke skjer eller ikke kan bevises. Det kan vel kanskje ikke være noen grunn til å forby forhåndsnotifikasjon heller; poenget er at det er det har skjedd en notifikasjon tidsnok i forhold til konkurrerende kreditorbeslag hos pantsetteren. På denne måten kan «factoringpant» ved notifikasjon skje godt innenfor rammene av pantel. § 4-4.

- En fordel med factoringpant etter § 4-10 fremfor et opplegg ved notifikasjon er at da er det klart at alle fordringer som kan pantsettes etter bestemmelsen, er pantsatt. Man slipper å vurdere hver enkelt pantsettelse. Men at pantobjekter må vurderes enkeltvis er vel kjent fra tingsinnbegrepspant, og kan ikke være et stort problem. For boet er muligheten til en slik enkeltvis vurdering uansett bedre enn å miste alle enkle pengefordringer til panthaveren.
- Det vil ikke være noe ulempe at pantsettelse av fremtidige fordringer ved notifikasjon er i samsvar med det som er vanlig i internasjonale handelsforhold.

4.4.25

1177

Spørsmål:

Jeg kom borti en oppgave hvor det anføres at: deponeringen av gjeldsbrevet i banken var uten realitet, fordi det uansett ikke var noe pantsetteren kunne ha foretatt seg med gjeldsbrevet før det forfalt. Pantet måtte derfor vær ugyldig. Kan du forklare hva anførselen egentlig betyr, og hva løsningen i så fall er?

Svar:

Hva som er realiteten i en disposisjon, kommer an på sammenhengen. Jeg tipper du har funnet anførselene i eksamensoppgaven for [JUS 5860 2016V](#), og svarer ut fra dette. Her hadde en konkursskyldner før konkursen valgt å ikke pantsette sin faste eiendom ved kreditorpågang, men hadde i stedet solgt eiendommen på kreditt og pantsatt gjeldsbrevet. Anførselen inviterer til å diskutere om pantet i gjeldsbrevet sto seg like god eller bedre enn et pant i den faste eiendommen ville gjort, og hvis pantet i gjeldsbrevet sto seg bedre, om en likevel skulle falle tilbake til reglene for pantsettelse av fast eiendom, fordi arrangementet i realiteten bare var en omgåelse av disse reglene.

At pantet i (kravet etter) gjeldsbrevet står seg i konkurs, må være klart. Det er et negotiabelt gjeldsbrev, der rettsvernkravet for pant er overlevering (pantel. § 4-1). Det kan ikke være mye tvil som at deponeringen i dette tilfelle skulle være en pantsettelse. Deponeringen innebærer den realiteten at pantsetteren ikke kan råde over kravet.

Panthavers sikkerhet var da veldig lik den sikkerheten hen ville hatt med pant i den faste eiendommen. Spørsmålet blir da om det litt uvanlige arrangementet kunne sette panthaveren i

en bedre situasjon enn om hen hadde fått pant i den faste eiendommen, og om denne fordelten i så fall kunne mistes fordi dette i realiteten var en pantsettelse av den faste eiendommen.

Fordelen for pantøver ved å gå veien om et gjeldsbrev er at en da kommer utenom reglene om pant for eldre gjeld, jfr. lov om finansiell sikkerhetsstillelse § 5 andre ledd. Pantsettelse av et gjeldsbrev er finansiell sikkerhetsstillelse, mens pantsettelse av en fast eiendom ikke er det. Det var nok derfor pantøver-banken foreslo å gjøre det på denne måten.

Det er sikker rett at må legge realiteten til grunn når en vurderer kreditorskadelige transaksjoner, se f.eks. dekningsl. § 8-3, HR-2018-1265-A Deutsche Bank og pantel. § 3-22(2). Men det er nokså uklart i gjeldende rett hvordan en bestemmer hva som er realiteten, og hva som ikke er det, når en vurderer slike situasjoner. Her ville jeg lagt partenes valg av form til grunn, særlig siden det var et poeng å selge den faste eiendommen med en gang for å unngå prisfall, og dette poenget ikke var motivert av ønsket om å unngå omstøtelsesreglene for pant for eldre gjeld.

Denne oppgaven er nok for krevende for JUS3213. Mange av oppgavene i JUS5860 passer for JUS3213, men jeg synes altså denne var litt for vanskelig. Både forskjeller i pensum og hvor langt man er kommet i studiet gjør at en ikke skal miste motet om en har problemer med denne oppgaven på JUS3213.

6.4.25

1178

Spørsmål:

Ser på leganto at pensumboka i panterett ikke omfatter kapitlene om rettsvern, prioritet, opptrinn og opplåning. Jeg ser videre at det er noen artikler om opplåning på leganto, men disse er kun anbefalt. Jeg ser også at reglene om rettsvern, prioritet, opptrinn og opplåning er opplistet som læringskrav.

Lurer derfor på hva som er pensum for disse læringskravene? Bli dette godt nok dekket på forelesning?

Svar:

Selv om det kreves god kunnskap om reglene om rettsvern, prioritet, opptrinnsrett og opplåning, må dette ses i sammenheng med at den anbefalte teksten bare er kap. 7 (10 sider) i Lilleholt, Allmenn formuerett. Dette er ment å dekke læringskravene. I forelesningene er en hel dobbeltime viet til dette, men det er læringskravene i lys av anbefalt pensum som gjelder.

8.4.25

Spørsmål:

Jeg vurderer om det etter gjeldende rett er grunnlag for å oppstille unntak fra overleveringskravet for forbrukerkjøp. I denne vurderingen mener jeg at behovet for et slikt unntak er relevant. Her tenkte jeg å se på forholdet til interesselæren med tanke på at Berg i Beslagsretten s. 450 uttaler at i de situasjonene det er rimelig å verne en forbruker, vil kjøperen normalt være vernet av interesselæren.

Berg uttaler videre på samme side: "Likevel, interesselæra vil ikke kome i bruk ved nettkjøp der betaling skjer ved bestillinga". Dette begrunnes ikke eksplisitt, så jeg får ikke tak i hvorfor Berg mener dette?

Berg skriver på s. 431 at tilfeller der forskuddsbetaling klart har preg av finansiering av selgerens virksomhet anses som selgerens interesse. Og på s. 449-450 at forskuddsbetaling typisk ved kjøp over nettet er en nødvendig forutsetning for at det blir gjort en disposisjon (fordi selgeren krever det). Tenker du at han mener at kjøperens betaling ved bestillingen ved nettkjøp klart har preg av finansiering av selgerens virksomhet? Eller at kjøperens betaling har preg av kredittytelse fordi den forlanges av selgeren ved bestilling? Eller begge deler?

Hvis ^ er tilfellet, så trodde jeg at kjøperen likevel kunne være vernet etter interesselæren fra det tidspunktet hvor tingen er leveringsklar (og individualisert). Jeg trodde altså at kredittmomentet ikke knyttet seg til om erverver opprinnelig har ytt kreditt, men om kredittmomentet fremdeles er til stede på beslagstidspunktet (Hauge, Løsøreerverters kreditorvern s. 137). Begynner å lure på om jeg har misforstått. Er det slik at kjøperen som betaler ved bestillingen ved nettkjøp ikke er vernet etter interesselæren fordi tingen på betalingstidspunktet (ved bestillingen) ikke var leveringsklar eller på annen måte sto hos selgeren i selgerens interesse?

Det jeg ikke skjønner er altså begrunnelsen for at interesselæren ikke gjelder ved nettkjøp der betaling skjer ved bestillingen. (Eventuelt hvorfor dette er feil om du mener noe annet).

Svar:

I praksis er problemet oftest løst økonomisk for forbrukere ved at kortutsteder (om man bruker kort) er ansvarlig om selgeren ikke leverer pga a konkurs, finansavtaleloven § 2-7. Etter forretningspraksis gjelder dette ikke bare kredittkort, men også debetkort (der en trekker beløpet rett fra egen bankkonto).

Ved selgers insolvens kan det ofte være hensiktsmessig å betale mindre kreditorer fullt ut, og dette vil gjerne beskytte forskuddsbetalende forbrukere. Likebehandlingsreglene i konkurs (i motsetning til f.eks. rekonstruksjon) kan imidlertid være til hinder for en slik løsning.

Så til din problemstilling:

Interesselæren gir forskuddsbetalende kjøper et utilstrekkelig vern. Som du påpeker: Selv om en nettbutikk har varen på lager når forskuddsbetalingen kommer inn, gjelder ikke interesselæreunntaket fra regelen om at overlevering er nødvendig for at kjøperen skal få rettsvern i selgers konkurs før et bestemt eksemplar er varen er plukket frem til kjøperen (individualisering). Før dette kan vel ikke eiendomsretten gå over på kjøperen, og boet kan

beslaglegge gjenstanden etter hovedregelen i dekl. § 2-2. Det kan også være at varen ikke er klar til levering, f.eks. fordi selgeren bare sender varer på bestemte datoer.

I svensk rett har en forbruker separatistrett ved forskuddsbetaling, men bare om varen er individualisert, [konsumentköplagen 8 kap. 7 §](#).

Det er ellers ganske uklart hvordan kredittmomentet i interesselæren er å forstå. Det kan vel ikke dreie seg om forbrukerens indre tankeprosesser, hens hensikt, om slikt kan bringes på det rene. I HR-2021-2248-A Aurstad avsnitt 58 sies det at kjøperen IKKE skal regnes som å ha gitt kreditt, og derfor har separatistrett, i følgende tilfelle: «Men dersom selger har gjort det han skal og både kan og vil levere, har han krav på betaling, og betaling før levering kan i disse tilfellene ikke likestilles med en kredittytelse.» Jeg skjønner ikke dette. Obligasjonsrettslig har jo selgeren som regel ikke krav på levering før hen faktisk leverer, etter prinsippet om ytelse mot ytelse. Og velger kjøperen likevel å forskuddsbetale i tillit til at hen har sikkerhet i salgsgjenstanden, likner det etter mitt syn svært mye på et lån mot sikkerhet i løsøre i selgerens besittelse, i strid med håndpantregelen. Noen oppklaring om kredittmomentets mysterier er det derfor vanskelig å gi.

8.4.25

1180

Spørsmål:

Sitter her med en litt interessant problemstilling.

- En rettskraftig avgjort dom mellom selger og en som har ervervet en bruksrett (veirett).
- Videre selger eier av eiendommen den videre og kjøper oppfylder alle vilkårene for ekstinksjon.
- Rettskraftig dom (om veiretten) mellom selger og første erverver vil jo utgangspunktet kun gjelde mellom partene, men etter subjektiv avledet rettskraft kan vel dommen gjelde mot en erverver.
- Blir det en ren hensynsdrøftelse.
- Personlig tenker jeg senere erverver vinner ettersom første erverve (hevdet veirett) ikke har tinglyst dommen. Her må en vel bygge litt på hensynene og drøfte?

Svar:

Jeg forstår deg slik at A har solgt S en veirett, og at B senere har kjøpt As eiendom og mener å ha ekstingvert S' veirett. Det er i utgangspunktet plankekjøring; S har ikke tinglyst og B ekstingverer. Spørsmålet er om det spiller noen rolle at det er rettskraftig avgjort mellom A og S at veiretten eksisterer. Kan rettigheter fastsatt i dommer ekstingveres?

Det er ikke noe unntak fra ekstinksjonsreglene for rettigheter fastsatt i dom. Og selv om spørsmålet om veirett er rettskraftig avgjort mellom A og S, utvides ikke denne rettskraften til den ekstingverende B etter regelen i tvisteloven § 19-15(1) om erververe som ville vært «bundet

av en tilsvarende avtale om tvistegjenstanden». B er jo ikke bundet av avtalen mellom A og S, da hen har ekstingvert S' rett.

11.4.25

1181

Spørsmål:

Jeg har et spørsmål angående muligheten for godtroekstinksjon av et konkursbo.

La oss tenke oss eksempel med at Marte selger sin eiendom til Peder, Peder tinglyser ikke. Når hun finner ut at Peder er gått konkurs (og konkursboets tinglysning ikke er blitt registrert ennå) misbruker hun sin posisjon og selger eiendommen på nytt, til Hans. Dersom konkursboet ikke hadde vært en del av konflikten er det klart at Hans ville ekstingvert etter tgl. §§ 20 og 21. tgl. § 23 ser tilsynelatende ut til å stenge for at Hans kan ekstingvere, men synes det ikke rart at han ikke ekstingverer konkursboets rett som direkte utleder sin rett fra Peder. Det er også slik at forarbeidene til tgl. § 23 bare omtaler unntak for adgangen til godtroerverv for den som erverver en rett fra konkursskyldneren, men i dette tilfellet utleder Hans sin rett fra Marte.

Det samme kan kanskje tenkes der Peder går konkurs, men før konkurs kan registreres makter han å overføre grunnbokshjemmelen til Marte som igjen selger det videre til Hans. Lilleholt skriver at i et slikt tilfelle må Martes grunnbokshjemmel kunne sies å skyldes et ugyldig dokument. I dette tilfellet ville da også Hans vanligvis ekstingvert, dersom Konkursboet ikke hadde tredd inn i Peder sin posisjon.

Spørsmålet mitt blir så om man i slike eksempler der man ikke har ervervet retten fra konkursskyldneren, om tgl. §§ 20 og 27 kan gi hjemmel for å godtroerverve, til tross for at konkurs allerede er åpnet, og ordlyden i tgl. § 23.

Også et lite tilleggsspørsmål:

Ved selvstendig rettsvernshevd er det nå sikker rett at man kan tillate det ved kreditorekstinksjon. I saken som avklarte det var imidlertid kreditor en utleggstaker, jf. Bank Norwegian. Men ettersom de samme hensynene gjør seg gjeldene for både utleggstakere og konkursbo, betyr det at det også er tilgang å oppnå selvstendig rettsvernshevd ovenfor et konkursbo, til tross for ordlyden i tgl. § 23?

Svar:

Spørsmålet i først avsnitt er ganske enkelt: Regler om kreditorekstinksjon, som tingl. § 23, gjelder bare i SB-konflikter (Rt-2015-979 Borettslagsandel). Dette gjelder selv om ordlyden ikke er klar, som i tingl. § 23. I dette tilfelle utleder ikke Hans sin rett fra konkursskyldneren Peder. Konkursboet til Peder får da ikke større rett enn Peder hadde, og hans rett er ekstingvert av Hans. At konflikter som den du skisserer skal regnes som en HB-konflikt, er lagt til grunn bl.a. i LF-2020-159047 Vaula.

Resten av spørsmålet ditt krever et litt mer omfattende svar. Jeg skal gi deg litt analysehjelp på veien. Når du sjekker litteraturen igjen, ser du kanskje poenger jeg ikke har sett.

Det dreier seg om i første omgang om en SB-konflikt, der konkursboet S (!) først har tatt beslag, og konkursskyldneren A deretter har solgt til en B. Vi er i rute g3 i [det store skjemaet](#). Det er altså ikke konkursboet som ekstingverer (rute d6 i skjemaet), men en omsetningsserverver B. B er i god tro i den forstand at hen ikke vet eller bør vite at A er konkurs.

Utgangspunktet her er at A verken har rett eller legitimasjon til å råde over boet, konkurssl. § 100 første ledd. Konkurssl. § 100 andre ledd endrer ikke på dette, fordi denne bestemmelsen etter forarbeidene handler om skyldnerens legitimasjon til å ta imot ytelser som egentlig tilkommer boet. (Andre ledd er ikke pensum.) Men på tross av konkurssl. § 100 kan B påberope seg f.eks. godtroervervsloven om det dreier seg om løvsøre. Det er ikke noe unntak fra godtroloven § 1 her, og godtroloven går da foran konkurssl. § 100. Om andre ekstingsjonsbestemmelser går foran konkurssl. § 100, må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Mitt poeng med å nevne dette er at det slett ikke er prinsipielt utelukket at en B kan påberope seg god tro overfor konkursboet som første erverver S.

Tinglysningslovens ekstingsjonsbestemmelser til vern av en godtroende B går imidlertid *ikke* foran konkurssl. § 100 første ledd. Dette følger, som du har sett, av forarbeidene, se Ot.prp.nr.9 (1935) Lov om tinglysing s. 39:

Ved avgjørelsen av hvilken regel loven her bør følge, kan det visstnok sies å være mindre rimelig at den som i god tro erhverver en rett fra konkursskyldneren, må stå tilbake for konkursboet til tross for at det ikke fremgår av grunnboken at hjemmelsinnehaveren er konkurs. Men et sådant tilfelle vil sjelden forekomme. Det kan i så måte henvises til at den nu gjeldende regel, som utkastet oprettholder, ikke vites å ha medført ulemper av denne art. Og det er videre å merke at en motsatt regel lettere kan tenkes å føre til misligheter, f.eks. ved at konkursskyldneren selger eller pantsetter boets eiendom til en som i virkeligheten kjenner til konkursåpningen og som er i ledetog med skyldneren. Det vil kunne være meget vanskelig å skaffe bevis for at han er i ond tro. Sådanne tilfelle vil så meget lettere kunne inntreffe, som det ikke alltid vil være lett for bostyret straks å få på det rene hvilke faste eiendommer boet eier. Det vil da kunne gå adskillig tid før konkursåpningen blir tinglyst vedkommende disse eiendommer

Her har vi altså et hull i grunnbokens troverdighet, skrekk og gru.

Begrunnelsen er altså at det kan være vanskelig for konkursboet å beskytte seg mot salg fra As side ved at konkursboet registrerer konkursen (se nå konkurssl. § 79). Dette kunne nok være vanskelig i 1935, da grunnboken ble ført lokalt og ikke var søkbar. Men i dag tinglyses konkursen automatisk umiddelbart etter konkursen på alle eiendommer der skyldneren A er registrert som eier. Begrunnelsen for hullet i grunnbokens troverdighet har derfor for en stor del falt bort. Imidlertid er hullet for en stor del tettet ved at grunnboken opplyser om konkursen, så det er kanskje ikke så farlig.

Det er imidlertid ett typetilfelle som står igjen som problematisk, nemlig der skyldneren A eier en eiendom der en annen er registrert som eier. Her vil konkursen ikke bli automatisk registrert på eiendommen, og det kan ta lang tid før konkursboet oppdager at skyldneren er den virkelige eieren av eiendommen og registrerer konkursen på eiendommens grunnboksblad. Tingl. § 23 gjelder like fullt, se Rt-2008-586 Fagutleie (der poenget vi drøfter her ikke er nevnt). Når B tinglyser et erverv fra proformaeieren A, kan den virkelige eier være konkurs for lengst (det er vel gjerne i de tilfellene A selger). Bs erverv står seg derfor ikke i konkursen, fordi det ikke er tinglyst

senest dagen før konkursåpning hos skyldneren. Dette er uheldig, for B har kanskje ingen mulighet for å vite at A er proformeeier og at den virkelige eieren er konkurs. En utspekulert konkursskyldner kan på denne måten både få kjøpesummen for eiendommen, som B har betalt, og få nedskrevet gjelden sin ved at konkursboet tar beslag i eiendommen B hadde kjøpt.

Begrunnelsen for dette er altså at det er så vanskelig for konkursboet å beslaglegge det som tilhører skyldneren. Selv tenker jeg mer på den B som har kjøpt seg en bolig, og sitter igjen uten bolig, men med en betydelig gjeld, som attpåtil gjerne har forfalt i sin helhet fordi pantesikkerheten har falt bort. Det blir ikke bedre av at det gjerne kan ta lang tid før konkursboet finner ut av eierforholdene og gjør retten sin gjeldende.

En annen gruppe personer som kan ha vanskelig for å holde styr på eiendommene sine, er personer med mental sykdom («sinnsykdom»). De er ikke like godt beskyttet som konkursboer, og nyter f.eks. ikke godt av vernet i tingl. § 27 andre ledd. Skal man være mentalt syk, må man være det på egen bekostning. Kontrasten med konkursboer er grotesk.

En kunne også kontrastere med godtroende erververe som påberoper seg ulovfestet ekstinksjon.

Likevel er det nok gjeldende rett at godtroende B ikke kan vinne rett mot rette eiers konkursbo med mindre B ikke har tinglyst senest dagen før konkursåpning. Tingl § 23 går med andre ord foran tingl § 20. Det spørsmålet du reiser, er om også **tingl. § 27** må vike for tingl. § 23 i det tilfellet den som kjøper fra skyldneren selger videre.

Ordlyden i tingl. § 27 passer bra som ekstinksjonsgrunnlag for B. Vi tenker oss her først konkursboet som H, skyldneren som A, den som kjøper fra skyldneren som B1 og den som kjøper fra B1 som B2:

H—A—B1—B2

Her kan B-kjeden omskrives til en H-kjede, jfr [skjemaet for flerleddede konflikter](#):

H1—H2—A—B

Da blir boet H1, skyldneren H2, den som kjøper fra skyldneren blir A og den som kjøper fra A blir B. (Det kan diskuteres om og hvordan skyldneren bør tegnes inn i figuren, men det spiller liten rolle.)

Dette blir en klassisk tingl. § 27 første ledd-situasjon: B kjøper fra A, som har fått grunnbokshjemmelen ved et ugyldig dokument. Skjøtet fra skyldneren H2 til A er ugyldig fordi H2 mangler rett til å råde over boets (H1s) eiendeler etter regelen i konkurssl. § 100. Unntakene i tingl § 27 andre ledd kommer ikke til anvendelse. Den godtroende B skulle da kunne ekstingvere boets (H1s) rett.

Problemet er at begrunnelsen for å beskytte konkursboet mot godtroerverv er akkurat like god (eller dårlig) uansett om hjemmelen for godtroervervet er tingl. § 27 eller § 20, og hjemmelen for godtroerverv er like klar i begge tilfellene. Skal en beskytte konkursboet, som lovgiveren har ønsket, må tingl. § 23 gå foran både tingl. §§ 20 og 27.

Du nevner at forarbeidene (i sitatet ovenfor) omtaler «den som ... erhverver en rett fra konkursskyldneren». Dette kan selvsagt leses som 'den som ... erhverver en rett *direkte* fra konkursskyldneren', men dette er lite naturlig med den begrunnelse regelen om forrang for tingl. 23 har.

Endelig reiser du spørsmålet om **rettsvernhevd**. Etter HR-2021-1773-A Hvaler/ Bank Norwegian må det være klart at den som eier en eiendom i hevdstid kan få rettsvern både mot utlegg og konkursbeslag. Det er her ikke noe krav om tinglysning (dagen) før konkursåpning. Det vil si at om skyldnerens konkursbo ikke har tatt beslag etter reglene ovenfor innen 20 år etter Bs erverv, kan det være for sent.

16.4.25

1182

Spørsmål:

Jeg har to spørsmål som jeg ønsker hjelp til å forstå/bekreftelse på at jeg har forstått riktig.

1. Dersom noen har registrert en rettighet i f.eks en eiendom. Er det da slik at man ikke kan påberope seg god tro dersom man ikke har undersøkt grunnboken?
2. Ved kreditorbeslag, skal man alltid starte med deknl. § 2-2 og si at kreditor kun kan ta beslag i det som tilhører skylder? Også ta videre drøftelse derfra med utgangspunkt i bestemmelsens forarbeider?

Svar:

1

Jeg tror de fleste nå mener at man kan være i god tro og ekstingvere selv om man ikke har undersøkt grunnboken; den gode troen trenger ikke å bygge på legitimasjonen. Dette gjelder selv om det nå er ganske lett å sjekke grunnboken på nett. Skulle en undersøkelse være meningsfylt, måtte man uansett ha undersøkt de underliggende dokumentene og gammel grunnbok, men det er det vel ingen som har hevdet at man må gjøre.

Spørsmålet er mest aktuelt for servitutter etc. Hvem som har grunnbokshjemmelen blir jo uansett sjekket ved tinglysingen, se tingl. § 13. Er servitutten etc. tinglyst, kan den ikke ekstingveres uansett god tro (tingl. § 20). Er den ikke tinglyst, ville det vel ikke hjelpe å sjekke grunnboken uansett, og da ville et krav om å undersøke grunnboken være nokså meningsløst.

Høyesterett har i andre sammenhenger ikke stilt store krav til undersøkelsesplikt dersom det ikke ser spesiell grunn til å foreta undersøkelser, se f.eks. Rt-1992-492 Lafopa og Rt-1990-59 Myra Båt. Heller ikke i godtroervervsl. § 1 kan det være grunn til å kreve at en kjøper skal se at selgeren er i besittelse av salgsgjenstanden på avtaletiden; det holder at den blir overlevert til hen i god tro.

2

Det er nok lurt i å ta utgangspunkt i det debitor eier ved kreditorekstinksjon, deknl. § 2-2. Hva som menes med det, kan kanskje forarbeidene gi litt veiledning om. Men så må en gå videre å spørre om kreditorene kan beslaglegge mer enn det debitor eier, jfr. ordlyden «Når ikke annet er

fastsatt ved lov eller annen gyldig bestemmelse». Bestemmelser om dette er reglene om kreditorekstinksjon (f.eks. tingl § 23), som vi bare har i SB-konflikter.

23.4.25