

# OPPTRINNSRETTE I ET NØTTESKALL

Med opptrinnsrett menes her at en rettighetshaver i fast eiendom gjør et **ubetinget** opprykk i prioritetsrekkefølgen ved nedbetaling av foranstående heftelser, slik at man ikke skyves ned igjen ved senere gjenopplåning av den foranstående heftelse. Man kan si at opptrinnsretten og opplånings-/gjenopplåningsretten<sup>1</sup> er motsatte størrelser, dvs. den ene begynner der den andre slutter: Har foranstående (gjen)opplåningsrett, må etterstående finne seg i å bli skjøvet nedover i prioritetsrekken, og opptrinnet er følgelig betinget av at foranstående heftelse ikke utbetales/gjenopplånes. Sier man derimot at etterstående har opptrinnsrett, har man samtidig sagt at foranstående ikke har (gjen)opplåningsrett. Til tross for opplånings- og opptrinnsrett i læreboka behandles i forskjellige kapitler, dreier det seg altså om samme problemstilling – men sett fra forskjellig ståsted: Med foranståendes øyne er det et spørsmål om opplåningsrett, med etterståendes øyne er det et spørsmål om opptrinnsrett.

## *OVERFOR SENERE FRIVILLIG RETTSSTIFTELSE*

**Hovedregel:** Opplåningsrett

**Rettsgrunnlag:** Rt. 1909 s. 117/Rt. 1910 s. 177<sup>2</sup>, Rt. 1994 s. 775

**Begrunnelse:** Den frivillige etterstående kan diktere sine betingelser etter prioritetsforholdene pr. heftelsestidspunktet. Opptrinns vil da ofte medføre en tilfeldig fordel.

**Unntak:** • Definitiv betaling (full nedbetaling, kvittering på obligasjonen, tinglysning av nedbetalingen, utstedelse av restgjeldserklæring opplåning eller annen avtale mellom foran- og etterstående)  
• illojal opplåning, jfr. Rt. 1994 s.775 (opplåning uten «en bestemt interesse»)

Mrk. problemstillingene om konvertering, bortfall uten betaling og konfusjon. Dette kan imidlertid ikke ses som regulære unntak fra opplåningsretten.

Mrk. også at opptrinns ikke skjer ved omstøtelse av foranstående heftelse.

## *OVERFOR SENERE UFRIVILLIG RETTSSTIFTELSE*

**Hovedregel:** Opptrinnsrett

**Rettsgrunnlag:** Rt. 1940 s. 221

**Begrunnelse:** Noe annet ville medføre at beslagsretten kunne bli illusorisk ved prioritetsreservasjoner i form av tinglysning av større, "tomme" heftelser.

**Unntak:** • Versio in rem-synspunktet (typisk eksempel; byggelån). Poenget er at foranstående må kunne fortsette

hvor eventuelt avbrudd ville medføre tap  
• Hvor opplåning skjer etter tinglysning i god tro om utlegg som har kommet i mellomtiden. Normalt vil dette si utbetaling i tråd med alminnelige rutiner. Har man ventet lenger enn dette tilsier, må man sjekke grunnbøkene for mellomkommende utlegg.  
Mrk. i forhold til sistnevnte unntak regelen i den nye luftfartsloven § 3-30, 1. ledd, 3. pkt. som gjør det til utleggstakers plikt å varsle foranstående.

<sup>1</sup> Forskjellen mellom opplåningsrett og gjenopplåningsrett er av rent praktisk art. Med opplåning siktes til den opprinnelige utbetaling av en pantesikret fordring, og med gjenopplåning nye utbetalinger med sikkerhet i samme obligasjon som skjer etter at deler av den opprinnelige gjeld er nedbetalt med sikkerhet i samme obligasjon. Denne forskjellen har ingen prinsipiell rettslig betydning. En annen ting er at unntakene fra foranståendes (gjen)opplåningsrett er mest praktiske ved gjenopplåning, mens unntakene fra ufrivillig etterståendes opptrinnsrett er mest praktiske ved opprinnelig opplåning.

<sup>2</sup> Rt. 1909 s. 117 gjaldt en opprinnelig reell obligasjon, mens Rt. 1910 s. 177 gjaldt en opprinnelig gjort obligasjon. Dette skillet er det i dag neppe noen grunn til å opprettholde i forhold til opplåningsreglene. Forutsetningen for at problemene oppstår er uansett at obligasjonen har en "tom" del, dvs. at det spesialiserte beløp (jfr. pantelovens § 1-4) overstiger fordringens størrelse. Om dette har vært tilfelle helt fra begynnelsen av, eller om det er et resultat av senere nedbetaling av hovedstolen spiller neppe noen rolle.