Spørsmål, dynamisk tingsretts FB-side tom høsten 2016

Spørsmål 1: Kan en tvangskreditor være en opprinnelig avtalekreditor?
For eksempel: Banken er avtalekreditor fordi man gir banken pant i bilen man kjøper. Men hvis man misligholder lånet sitt og banken kommer og søker utlegg i bilen, så blir den tvangskreditor.

Svar 1: Dette er et spørsmål om en rettighetshaver, typisk en panthaver, kan forbedre sin posisjon ved å følge reglene for tvangsfullbyrdelse og kreve utlegg i den tingen han allerede har panterett i. Prosessuelt er nok det mulig å bruke disse reglene. Men jeg er ikke sikker på om man på den måten kan forhindre f.eks. opplåning av foranstående prioriterer; dette er det iallfall ingen praksis på.

Spørsmål 2: Når du nevnte at det av og til ikke er nødvendig å gå inn i reglene om tredjemannskonflikter, så sa du at man først kan ta stilling til om avtalen mellom partene i det hele tatt er gyldig.

Jeg lurer på om det alltid er slik at hvis en av avtalene er ugyldig så trenger man ikke gå inn på reglene? Jeg tenker da også særlig på hvordan dette stiller seg i tilknytning til tingl.§27 som uttrykkelig nevner innsigelse om ugyldighet?

Svar 2: Kan man løse konflikter ved å si at den ene pretendenten til tingen ikke har gyldig atkomst, gjør en gjerne det. Men i de tilfellene tgl. § 27 gjelder, har både H (rette eier) og B (han som har kjøpt av A) gyldig atkomst. Så konflikten kan ikke løses ved å vise til at atkomsten er ugyldig for den ene.

A har imidlertid ikke gyldig atkomst. Dette er typisk i hjemmelskonfliktsituasjonene. Men i § 27 har man laget en spesialregel for de tilfellene A tilsynelatende har blitt eier på grunn av et ugyldig dokument. Bestemmelsen har altså med ugyldighet å gjøre, men ikke det poenget jeg forsøkte å få frem.

Spørsmål 3: Jeg har et spørsmål angående dynamisk tingsrett, herunder tgl. § 21(3).
Jeg sitter helt fast på hva denne bestemmelsen egentlig dreier seg om.
Kunne du prøvd å forklare det per mail, og gjerne med et eksempel på et slikt tilfelle?

Svar 3: Tenk deg at du skal kjøpe hus. Du vil at alt med grunnboka skal være klart til overtakelsen 1. april. Men da må du tinglyse på forhånd.

Selgeren, som har grunnbokshjemmel, gir deg lov til å tinglyse pant til banken din for kjøpesummen kr 1 mill. Dette blir tinglyst 20. mars, og vi kaller det pant A. Da er alt klart til overtakelsen. Banken din har sikkerhet fra dag 1 når de betaler ut lånet ditt til selgeren.

Sett nå at du i tillegg til kjøpesummen på kr 1 millioner, som skal betales ved overleveringen, har fått kreditt fra selgeren på kr. 2 millioner (totalkjøpesummer er altså kr 3 mill.). Selgeren vil naturligvis også ha pant i huset du kjøper for dette "lånet" til deg. Dette pantet kaller vi pant B.

Tgl. §21.3 bestemmer da at selv om selgeren først tinglyser sitt pant B ved overdragelsen 1. april, samtidig med skjøtet, så går han foran pant A. Det er ikke slik at først tinglyst gir best rett (som er hovedregelen i tingl § 20).

Dette stemmer med loven:

Rettsstiftelse [pant B] som skjer gjennom forbehold ved avhendelse eller annen eiendomsovergang, går uten hensyn til § 20 foran rettserverv som utledes fra den nye eier [pant A] såfremt forbeholdet enten fremgår av den nye eiers hjemmelsdokument [skjøte] eller innføres i dagboken senest samme dag som dette [1. april].

PS 1: Du lurer kanskje på hvorfor selgeren vil tillate forhåndstinglysing 20. mars i det hele tatt. Dette kan han gjøre uten risiko f.eks. dersom det er avtalt med banken at lånet skal utbetales til ham.

PS 2: Her er det ikke snakk om ekstinksjon, men bare hvilken panterett som kommer først og sist. Vi kommer tilbake til dette i forelesningene. Poenget er at det ikke er noen motstrid mellom det å ha en panterett med best rett til dekning og en med dårligere rett til dekning. Hvis huset ditt tvangsselges for kr. 2,5 millioner, får panthaver B sine 2 millioner av dette og panthaver A får resten, dvs.0,5 millioner.

Spørsmål 4: Så vidt jeg er har forstått er hovedregelen for konkursbo og utleggstaker deknl. § 2-2, dersom disse vil ta beslag. Og av denne følger det at kreditorene ikke kan få større rett en det debitor har. Ekstinksjon innebærer således at utgangspunktet fravikes.

Dersom det er snakk om konkurs er rettslig grunnlag tgl. § 23, og dersom det er snakk om utlegg er rettslig grunnlag tgl. § 20. Så langt henger jeg med, for her er det vel snakk om S har skaffet seg rettsvern eller ikke.

På forelesningen gikk vi ganske nøye gjennom tvangsl. §§ 7-13 og 7-14, og jeg greit med på gjennomgangen av dommene. Spørsmålet mitt er; hvordan kommer disse bestemmelsene inn i bildet her? Hvorfor er de relevante? Er de unntak fra hovedregelen?

Svar 4: Problemet med tvangsloven §§ 7-13 og 7-14 er at de tilsynelatende sier at det ikke kan tas utlegg hos A etter at han har solgt til S, uansett om S har tinglyst. Rettspraksis fastslår at bestemmelsene skal tolkes innskrenkende, slik at As kreditor B kan ta utlegg også etter at A har solgt til S i de tilfellene S ikke har tinglyst. Når B får utlegg, kan han tinglyse det og ekstingvere S' rett etter tingl. § 20. Dette innebærer at B i disse tilfelle kan ta utlegg i noe A ikke (lenger) eier for senere å kunne ekstingvere S' rett.

Resultatet er at det her ikke er noe unntak fra hovedregelen (systemet). Problemet er at det motsatte følger av lovens ordlyd.

Bestemmelsene i tvangsloven §§ 7-13 og 7-14 passer bra om innsigelsene mot utlegget hos A kommer fra rette eier H. (Dette er altså de tilfellene der A aldri har eid tingen.) Her er det i prinsippet ikke noen ekstinksjonsregler, og bestemmelsene kan da tas på ordet.

Spørsmål 5: Jeg har et spørsmål angående tgl. § 27 og en eventuell analogisk anvendelse av denne. HR la til grunn i Hopsdal- dommen, at i et tilfelle hvor ektefellens rett og legitimasjon ikke samsvarer, så vil § 27 kunne komme til anvendelse, til tross for at det ikke foreligger et "ugyldig dokument". Jeg forstår ikke helt hvorfor det her ikke er snakk om et "ugyldig dokument"?

I tillegg lurer jeg på hvordan det er hensiktsmessig å bygge opp en analogisk drøftelse i et tilsvarende tilfelle? Er det lurt å begynne med å vise til at bestemmelsen ikke får direkte anvendelse fordi vi ikke har å gjøre med et "ugyldig dokument", og deretter bare vise til at HR har lagt til grunn at man kan

anvende § 27 analogisk? Eller bør vi her trekke frem reelle hensyn, formålslikhet osv. for å begrunne at bestemmelsen kan anvendes analogisk?

Svar 5: Når det gjelder Hopsdal, forstår jeg faktum slik at mannen hadde grunnbokshjemmelen til tomten, og så hadde ektefellene siden bygget et hus. (Faktum fremgår ikke klart av Høyesteretts kjennelse.) I et slikt tilfelle er det ikke noe galt med dokumentet som gir mannen grunnbokshjemmelen. Det var jo korrekt da det ble brukt. Derfor skyldes ikke mannens grunnbokshjemmel et ugyldig dokument.

Senere hadde kona fått medeiendomsrett. På en måte lar hun da mannen stå som pro forma eier av den delen av eiendommen hun eier, og pro forma er jo en klassisk ugyldighetsgrunn (jfr. forutsetningen i avtl. § 34). Men mannens grunnbokshjemmel skyldes fremdeles ikke et ugyldig dokument. Men det er jo nærliggende at tredjemann også i slike tilfeller skal kunne stole på at mannen er eier når han har grunnbokshjemmelen.

Jeg synes du skisserer et greit utgangspunkt for slike drøftelser. Du kan jo vise til en eller flere av de avgjørelsene du kjenner for å belegge at HR bruker bestemmelsen analogisk.

For å begrunne analogi eller ikke er det nok lurt å trekke inn reelle hensyn, etc. Det er nok lettere om du analogiserer fra andre ledd. Her er jo poenget klart: At rette eier skal beskyttes mot ting han ikke selv kan beskytte seg mot.

Analogier fra første ledd blir mer kunstige. Dette skyldes at regelen der er at en (med de unntakene som følger av andre ledd) skal kunne stole på grunnboka *også* når grunnbokshjemmelen skyldes et ugyldig dokument, ikke *fordi* den skyldes et ugyldig dokument. Derfor er det nok lurt å knytte analogidrøftelsen til andre ledd.

Spørsmål 6: Jeg trodde jeg forstod forskjellen mellom hjemmelskonflikter og dobbeltsuksesjonskonflikter. Men det var helt til jeg forsøkte å svare på spørsmålene etter 1. dobbelttime.

Jeg forstår at ved hjemmelskonflikter så har H en rett i det A overfører til B. Og jeg forstår også at ved dobbeltsuksesjonskonflikter så overfører A samme rett til både S og B, hvor S er den "eldste" og B er den "yngste" erververen. Men når jeg skal bruke dette i praksis så greier jeg ikke å se forskjellen.

For eksempel: Hvis A gir banken pant i huset sitt og senere selger det til B som om det ikke var pantsatt. Da innbiller jeg meg at det går an å se dette både som en hjemmelskonflikt og en dobbeltsuksesjonskonflikt:

- Hjemmelskonflikt: Banken er da H og har en rett, som A overfører til B.

- Dobbeltsuksesjonskonflikt: Banken er da S, og A overfører rettigheter til huset sitt både til S og til B.

Men jeg forstår jo at et av disse resonnementene ikke er riktige.

Kan du hjelpe meg?

Svar 6: Dette er et dobbeltsuksesjonstilfelle. Dobbeltsuksesjons- og hjemmelsmannskonflikter har det til felles at A overfører noe han ikke eier. Forskjellen er at i dobbeltsuksesjonstilfellene har A en gang leid det (men han eier det ikke lenger), mens i hjemmelsmannskonfliktene har A aldri eid det. Når det gjelder panteretten, var den en del av As eiendomsrett før den ble skilt ut som egen rettighet

i forbindelse med at banken fikk panterett. Derfor er det riktig å si at A ikke lenger eide denne rettigheten da han solgte huset.

Spørsmål 7: Jeg har et spørsmål som dukket opp da jeg leste Falkanger på s. 652 og 653. Vet du hva som menes med: "i de tilfellene hvor en overdras, overføres som regel også et personlig (obligatorisk) krav." Hva menes med dette? Hvordan viser forskjellen seg mellom tinglig og obligatorisk krav seg når det kommer til overdragelse av panterett?

Svar 7: Man tenker seg at en avtale om pant går i to plan. Det ene er kontrakten der man forplikter seg og stiller pant, f.eks. en låneavtale. Det andre er heftelsen på panteobjektet.

Ofte er det ikke nødvendig å skille mellom de to. Men man ser skillet klart i følgende eksempel: Sønnen min tar opp lån i en bank. Han kan ikke stille pant selv, men jeg tillater at han stifter pant i min eiendom til sikkerhet for lånet (såkalt realkausjon). Da vil låneavtalen være mellom ham og banken, mens heftelsen vil være mellom meg og banken.

Går det galt og sønnen min ikke betaler, kan banken min realisere pantet. Men de kan ikke kreve gjelden av meg personlig; jeg har jo ikke undertegnet på noen låneavtale. Vi sier da at banken har et «personlig (obligatorisk) krav» mot sønnen min, men bare en «tinglig panterett» mot min eiendom.

Begrepene tinglig/obligatorisk brukes i en rekke andre sammenhenger, men det er ingen vinning å tenke på for eksempel obligatoriske krave erstatningsrettslige vern eller noe slikt i denne sammenhengen. Selv om begrepene er de samme, er spørsmålene rettslig sett ubeslektede.

Om banken som kreditor overdrar en panteavtalen mot sønnen min til en annen bank, vil den nok overdra panteretten i min eiendom også. Slik vil det også være om den har fått pant i eiendommen til sønnen min i stedet for i min eiendom. Overdras kravet, overdras både kravet om at sønnen min skal betale tilbake (det personlige kravet) og panteretten (det tinglige kravet).

Spørsmål 8: Jeg har nå lest igjennom Bauer-dommen, Sparebanken NOR, Media 1 og First Securities og sitter igjen med spørsmålet om det egentlig er noen forskjell på disse dommene?

Med forbehold om at vi er så tidlig i semesteret at jeg antageligvis ikke har kunnskap til å se alle detaljer, er den eneste forskjellen jeg finner at saksforholdet i First Securities avviker noe fra de resterende dommene. Dette har ingenting å si for resultatet, da rettssetningen som følger av alle dommene er at presumsjonsregelen i tvangsl. § 7-13 og deknl. § 2-2 ikke gir grunnlag for å tolke rettsvernsreglene innskrenkende. Tvangsfullbyrdelseslovens forbehold om sannsynliggjøring gjelder kun der erververen har tinglyst sin rettighet.

Er dommene kun inntatt i domssamlingen for å understreke rekkevidden av rettssetningen etter Bauer-dommen, eller er det forskjeller i dommene som gjør dem viktige hver for seg?

Svar 8: Det du sier er iallfall riktig for de tre første kjennelsene. First Securities er nesten lik, men gjelder tredje ledd og ikke første ledd i § 7-13. Kjennelsene er altså ikke viktige hver for seg.

Når jeg sier det, husker du kanskje at jeg satt en klamme om disse dommene på forelesningen.

Spørsmål 9: Jeg lurer på en ting angående oppgavene knyttet til 2. dobbeltforelesning. Når du i oppgave 1 spør om hvor god notifikasjonsprosedyren er ut fra hensynet til at det er klart hvem som er legitimert; kan du forklare hva som er løsningen på dette? Jeg skjønner ikke helt f. eks etter gbl. § 29 hvordan selgeren må være legitimert. Er det at han har gjeldsbrevet i sin besittelse slik som etter gbl. § 13?

Svar 9: Ved enkle fordringer gir ikke et evt. gjeldsbrev noen legitimasjon. Fordringen er jo ikke knyttet til gjeldsbrevet, Men her kommer sjekken på legitimasjonen typisk etter salget av fordringen. Når jeg har kjøpt en fordring av deg og notifiserer debitor cessus, vil han nok si fra om fordringen allerede er overdratt. Slik sett bygger legitimasjonen på at debitor cessus ikke protesterer, og er ganske klar.

Spørsmål 10: Jeg leser dommene Vallerudtoppen I og II og sliter litt med å se ulikheten, ettersom resultatet i den første er at melding som inneholder bestemt beløp binder panthaver og begrenser hans rett, mens i den andre sies det at melding med beløp vil ikke kunne begrense rettsvernet. Er forskjellen at i Vallerud I er det underliggende avtale mellom panthaver og pantsetter der det er avtalt beløp, mens i Vallerud II er det underliggende forholdet annerledes enn det meldingen inneholder?

Svar 10: I Vallerud I sluttet de fra at pl. § 1-4 ikke gjaldt for pant i borettslagsandeler til at første prioritet fritt kunne låne opp og skyve etterstående panthavere bak seg.

Denne retten til opplåning kan selvsagt frafalles, noe som også nevnes i Vallerud I. Et slikt frafall kan avtales mellom panthaver og pantsetter eller mellom første og andre prioritets panthavere.

I Vallerud II var det spørsmål om en enkel melding til OBOS som «registerfører» om saldo skulle anses som et slikt frafall. Svaret var nei.

Det er altså etter min mening to forskjellige rettsspørsmål HR her har tatt stilling til.

Se ellers https://diskusjonsforum.uio.no/thread.jspa?threadID=381&tstart=0

Spørsmål 11: Jeg sliter med ekstinksjon etter godtroloven, og blir særlig forvirret av sammenhengen med panteloven og tidvis tinglysingsloven. Jeg har derfor noen spørsmål:

1. Panteloven § 1-2 (4) angir at "at en panterett får rettsvern etter denne lov, er ikke til hinder for rettsvinning etter [godtroloven] (...)". Hva betyr egentlig denne bestemmelsen? Er dette knyttet til det du snakket om i tilknytning til at pantelovens rettsvernsregler som regel bare gjaldt i forholdet til tvangskreditorene?

2. Godtroloven § 4 (3) sier noe om at loven ikke gjelder i forhold til den som har fått tinglyst salgspant eller utlegg etter hhv. § 3-17 eller § 5-5 (pantel.).Innebærer dette at ekstinksjon her er utelukket på bakgrunn av godtroloven?

3. Hvis jeg har tinglyst bilen min, vil den da kunne ekstingveres av en godtroende erverver dersom A låner den av meg og selger den til en godtroende B?

4. Jeg sliter litt med å forstå hvilken betydning tinglysing i løsøreregisteret egentlig har. Er det også her (som i tgl.) slik at først tinglyst har best rett?

Svar 11:

1. Ja. Bestemmelsen innebærer at når man har registret en panterett, f.eks. driftstilbehørspant (pantel. kap 3), så har matt fått en særrett som står seg (har rettsvern i) i konkurs. Men selger pantsetteren A en ting som inngår i driftstilbehøret, kan kjøperen ekstingvere panteretten etter godtroloven. I det siste tilfelle er det besittelsen, og ikke registeringen, som er den relevante rettsvernakten. Når det gjelder f.eks. pant i fast eiendom behøver vi ikke skille, for rettsvernakten er den samme i begge henseender (tinglysing i grunnboka).

2. Ja, ekstinksjon etter godtroloven av registrert salgspant og utleggspant i motorvogn er utelukket. Dette er den samme regelen som står i panteloven § 3-17(3) siste punktum etc.

3. Din rett til bilen kan ekstingveres. Men du forutsetter at du kan tinglyse din eiendomsrett til bilen. Det kan du ikke; tingl. § 34(1).

4. Tinglysing i Løsøreregisteret gir rettsvern i konkurs. Hvis en panterett, så som et salgspant, ikke er registrert, får salgspanthaveren ikke noen særrett i pantsetterens konkurs. Først tinglyst, best rett gjelder, se henvisningen til tingl. § 20 i tingl. § 34(3). § 20 får betydning f.eks. dersom det tinglyses to utlegg, men kan neppe være avgjørende i forhold mellom en rett som kan tinglyses (typisk panterett) og en som ikke kan tinglyses (typisk eiendomsrett).

Spørsmål 12: Situasjonen er B er konkursbo, formuesgodet er ikke-realregistrert løsøre og S har en annen type begrenset rettighet i løsøret som ikke er avtalepant (der rettsvern reguleres i pantel.§3-2(2)) eller eiendomsrett (rettsvernsakt: overlevering). S har for eksempel en bruksrett til løsøret selvom det kanskje er litt upraktisk. Hva må S gjøre for å få rettsvern da? Hva er rettsvernsakten i det tilfellet?

Svar 12: Man krever visst overlevering ved bruksrett også, se Andenæs, konkurs (2009) s. 272 med videre henvisninger.

Dette kan kanskje gå an dersom bruksretten krever overlevering, f.eks. varig bruk av en bil. Men det virker litt rart om det dreier seg om en bruk som skjer hos eieren/debitor (f.eks. rett til å bruke hans korntørkeanlegg) eller bruk som skjer leilighetsvis (rett til å bruke en bil ved behov). Slik jeg ser det, kan notoritetshensyn i høyden kreve at bruken er tiltrådt (sml. tingl. § 22 nr. 3).

Det alle er enige om at skal legges til grunn, er at en avtale alene ikke er nok til å skape en særrett i konkurs. Notoritetshensyn krever at det er noe mer eller mer objektivt; dette kan være en rettsvernakt. Men at det er greit å bruke overleveringskriteriet som «noe mer eller mer objektivt» ved løsøresalg, vil ikke nødvendigvis si at det er greit eller egnet også i andre sammenhenger.

Overleveringen er en rettsvernakt, og ikke noe mer. En kan godt tenke seg at eiendomsretten har gått over til kjøperen selv om han ikke har fått rettsvern. Det gjør det lettere å tenke seg at i noen tilfelle kan boet miste sin beslagsrett uten overlevering. Eiendomsretten kan jo gå over uavhengig av overleveringen.

Gjeldende rett er ikke klargjort i rettspraksis. Det gjør at en etter min mening bør være varsomme med å oppstille rettsvernkrav som kan komme overraskende på dem som rammes.

Spørsmål 13: Når det gjelder Vallerudtoppen I og II er jeg helt forvirret. Kan du hjelpe meg?

Eksempel på hvordan jeg forstår regelen som oppstilles i Vallerudtoppen-dommene:

1. januar: Panthaver S får rettsvern for sitt pant på f.eks 500.000 kr ved notifikasjon til OBOS.

1. februar: Utleggstaker B tar utlegg i borettslagsandelen på f.eks 600.000 kr.

1. mars: Panthaver S sier at hans krav nå er på f.eks 1 million kr, og at det, på grunn av notifikasjonen han gjorde 1. januar, skal gå foran utleggstaker Bs krav.

Jeg må da ha forstått dette helt feil? Jeg greier i alle fall ikke å tolke denne regelen ut fra det som står i panteloven § 4-3 jf § 1-4, som Høyesterett viser til.

Svar 13: Pantel § 1-4 fastsetter at man må angi et maksimumsbeløp for en panterett. Dette gjør det enklere for etterfølgende panthavere å vite hva de har å forholde seg til. Innenfor dette maksimumet er annenprioritetens stilling avhengig av hva som står ubetalt av gjelden pantet sikrer og de begrensingene som gjelde ri adgangen til opplåning.

Ved pant i borettslagsandeler gjaldt ikke regelen i § 1-4. Men kunne tenke seg at dette medførte at annenprioritetens stilling avhengig av hva som står ubetalt av gjelden pantet sikrer og de begrensingene som gjelde ri adgangen til opplåning, uten noe maksimum. Men i Vallerudtoppen I kan det se ut som HR går lengre en det, og sier at annenprioriteten må finne seg i all slags opplåning ("etterstående panthaver må respektere pantekravet fullt ut, ut fra det underliggende forhold mellom panthaver og pantsetter"). Dette kan synes nokså vidtrekkende, og er iallfall ikke noen nødvendig følge av at panteloven § 1-4 ikke gjelder. Men når Høyesterett har sagt det, er det vel slik.

Spørsmål 14: Jeg har et spørsmål knyttet til vern mot godtroerverv.

I boken jeg leser "Allmenn Formuerett" av Kåre Lilleholt står det at for noen typer av formuesgoder legger reglene til rette for rask men likevel trygg omsetning. F.eks kan den erververen av den yngre rett stå sterkere enn ellers. F.eks kan B i god tro vinne rett til et omsetningsgjeldsbrev selv om dokumentet er blitt fratatt den rette eier ved tyveri.

Men hvorfor kan ikke B ikke vinne rett til en stjålet løsøreting men kun dersom det er et omsetningsgjeldsbrev?

Svar 14: Du har helt rett i at det er en forskjell her. En tredje variant finner du i tingl § 27(2).

Det er vel ikke noe godt prinsipielt svar på disse forskjellene. Det beror på en avveiing av interessene i hvert av typetilfellene. Når det gjelder omsetningsgjeldsbrev, har det vært ansett viktig at man skal kunne stole på at man får det man betaler for, slik at gjeldsbrevene blir lett omsettelige (derav navnet), mens eieren på en andre side lett kan holde gjeldsbrevene forsvarlig innelåst; de trengs ikke å holdes tilgjengelige for å brukes. Når det gjelder løsøre, tenker en seg nok at rette eier må ha risikoen for at en som eieren har betrodd løsergjenstanden til selger den, men at det er mer urimelig at rette eier skal miste tingen ved tyveri.

Spørsmål 15: På s.660 i Falkanger står det skrevet noe om "hus på fremmed grunn".

Dersom verken S´ feste- eller eiendomsrett er tinglyst, omfatter A´s grunnbokshjemmel også bebyggelsen, jf. tgl. § 15. At B tror at A også eier huset på den festede grunnen bringer vel ikke forholdet inn under ordlyden i § 27 da man ikke har å gjøre med et "ugyldig dokument". Mitt spørsmål er da om vi bør bruke avtl. § 34 om proforma? Eller foreta en analogi av § 27 og trekke inn fra det mer- til det mindre- betraktninger osv.?

Svar 15: En analogi fra § 27 annet ledd må være bra - antitetisk. Her kunne rette eier av huset lett beskyttet seg, og det vil være naturlig at godtroende erverver ekstingverer hans rett.

Avtaleloven § 34 gjelder proforma DOKUMENTER - men det er det vel ikke tale om her?

Spørsmål 16: Jeg forstår ikke helt hva tgl. § 22 nr. 2 egentlig handler om. Har du mulighet til å gi meg et eksempel?

Svar 16: Tingl. § 22 nr. 2 lyder:

«Bestemmelsene i § 20 får ike anvendelse … På håndpantsettelse av pantobligasjon som følger reglene for omsetningsgjeldsbrev og pantsettelse av en panterett som er knyttet til et innløsningspapir som ikke er et omsetningsgjeldsbrev, samt på utlegg i panterett knyttet til slike dokumenter.»

Dette kan man ikke forventes å skjønne når man, som du, ikke har hatt panterett enda.

I alle tilfellene dreier det seg om pantsettelse av panteretter. Dette er en litt pussig konstruksjon. Men det innebærer at pantet overdras til en annen til sikkerhet for et krav, på liknende måte om du skulle lagt igjen klokka di på en restaurant til sikkerhet for at du vil komme tilbake og betale regningen etter at du har vært uten i minibanken.

§ 22 nr. 2 bestemmer at slik pantsettelse ikke trengs å tinglyses – man risikerer ikke ekstinksjon om man ikke gjør det og det stiftes enda en panterett i panteretten. En slik unntaksbestemmelse er nødvendig fordi tingl i utgangspunktet ikke bare gjelder stiftelse av rettigheter i fast eiendom, men også salg og pantsettelse av slike rettigheter.

Virkningen av regelen er at man bruker andre rettsvernsregler når panteretten først er stiftet. Panterett i pantobligasjon får f.eks. rettsvern ved overlevering, se pantel. § 4-1.

Spørsmål 17: Når det gjelder tradisjonsprinsippet er det jo slik at erverver S må sørge for å ha skaffet tingen i sin besittelse for å få vern mot A´s kreditorer. Men er det her betinget at S har ervervet tingen ved kjøp?

Og hvis ja - hvordan står da gavesalg og lignende seg i en slik situasjon? Er det nok at tingen da bare er overlevert, selv om tingen er solgt til markert underpris?

Svar 17: Hvis boet kan ekstingvere retten til en kjøper som har betalt, må det desto mer kunne ekstingvere an gavemottakers rett. Men boet er enda sterkere vernet mot gavemottakere - se dekningsloven §§ 7-13 og 5-2 (som ikke er pensum).

Spørsmål 18: Et spørsmål om forbehold etter tgl. § 21(3). Hvis H har solgt en eiendom til A, men det tar f. eks et helt år før A mottar skjøte og får dette tinglyst (men forutsatt at det utvilsomt har skjedd overdragelse). Hvis A etter 11 mnd. går konkurs; vil da eiendommen i sin helhet gå inn i bomassen, selv om selger H nå utsteder skjøte til A med forbehold om pant for restkjøpesummen? Hvis jeg har skjønt det riktig er det i alle fall dette som blir resultatet for utlegg da H har mulighet til å sikre seg, så lenge han fortsatt sitter med hjemmelen.

Svar 18: Kan selgeren ta pant for restkjøpesummen får boet eiendommen med påhefte av pant. Slik sett går eiendommen inn i boet. Men selgeren er økonomisk sikret.

I et slikt tilfelle som du beskriver må vel kunne ta pant i restkjøpesummen uten noen uttrykkelig avtale. En kunne gjort det mer, nemlig stanset overføringen helt (deknl. § 7-2), og da må man vel kunne gjøre det mindre, å ta pant.

Regelen i § 21(2) gjelder både overfor konkurs (se henvisningen i § 23) og utlegg (følger direkte av henvisingen i § 21 til § 20).

Spørsmål 19: I Sigdal- saken hadde det blitt skilt ut tomter fra en eiendom, men som ved senere funn viste seg å tilhøre naboeiendommen. I Falkanger på s.663 står det her at man var utenfor § 27 fordi "Selgeren av tomtene- eieren av gnr. 142- ikke hadde grunnbokshjemmel til dem". Her er det en brist for meg; er ikke tingen at bestemmelsen ikke kommer til anvendelse fordi det her dreier seg om misvisende faktiske opplysninger? Eller er tingen at eiendommene i dommen i sin helhet lå lokalisert på gnr.143, slik at den som overdro faktisk ikke hadde hjemmelen til å overdra noe av hytteeiendommene i det hele tatt?

Hvordan stiller dette faktum seg i så fall i forhold til kursoppgave 6 hvor det var tinglyst en oppmålingsforretning som viste et større areal enn det som faktisk var avtalt mellom partene?

Svar 19: I Sigdal-saken lå alle hytteeiendommene på gnr. 143. Ditt siste alternativ er rett.

Det er sikker rett at grunnboka gir grunnlag for på si noe om hvem som har best rett til en bestemt rettighet, men at det den sier om rettighetens omfang eller innhold ikke tillegges rettslig troverdighet (Rt-2009-203). Dette vil kunne ha betydning i oppgaven du nevner, men var uten betydning i Sigdal-saken. Detaljene om dette tar dere på kurset.

Spørsmål 20: På kurs fikk jeg inntrykk av at unntaket fra overleveringskravet for tilvirkningskontrakter var å anse som sikker rett. Det ble begrunnet med lagmannsrettspraksis, men det fantes ikke noen autorativ kilde fra Høyesterett.

Jeg har tidligere fått inntrykk av at unntaket fra tilvirkningskontrakter egentlig er litt tvilsomt. Det kan for så vidt være gode hensyn som kan begrunne et slikt unntak, både med tanke på omsetningslivet og den relativt begrensede faren for kreditorsvik. Men med tanke på hvor strenge Høyesterett har vært i å kreve den rette rettsvernsakten gjennomført i f.eks. Dorian Grey osv., kan jeg da trygt i en praktikumsoppgave si at unntak fra overleveringskravet er sikker rett? Det er vel heller ikke samstemthet om dette i juridisk teori?

Svar 20: Unntaket fra overleverinskravet når det gjelder tilvirkningskontrakter er sikker rett, se f.eks. Lilleholt fotnote 648. Det kan du trygt si til eksamen. Men det passer dårlig med den mer firkantede innstillingen til rettsvernkravene i Dorian Grey.

Spørsmål 21: Jeg lurer litt på dette med grensen mellom tredjemannskonflikter og andre konflikter, som vi diskuterer livlig.

La oss si at Anne eier en tomannsbolig. Så selger hun den ene boenheten til Berit, sammen med en forkjøpsrett på den hun selv fortsatt eier. Berit tinglyser både eiendomsretten til sin halvpart og forkjøpsretten hun har til Anne sin del.

Deretter gir Anne bort sin egen del til Per. Han tinglyser også sitt erverv. Denne disposisjonen setter Berit selvfølgelig ikke setter pris på, for hun hadde jo en forventning om at dersom Anne sin del skulle avhendes, så skulle hun ha en forkjøpsrett.

Er dette en dobbeltsuksesjonskonflikt hva gjelder forkjøpsretten, der Anne er A, Berit er S og Per er B, og som skal løses etter tinglysingsloven § 20; først registrert, best i rett? Slik at altså Berit vinner frem? Eller er denne gavedisposisjonen bare en sak mellom Berit og Per, der Berit kan gi bort hva hun vil til hvem hun vil?

Ville løsningen blitt en annen hvis disposisjonen mellom Anne og Per var et gavesalg eller et rent salg?

Svar 21: Forkjøpsretten er en heftelse på Annes boenhet. Hvis Anne gir bort eller selger boenheten uten å nevne heftelsen, får vi en tredjemannskonflikt mellom de to erververne av forkjøpsretten, Berit (S) og Per (B). Denne konflikten løses etter tinglysingsloven § 20, og Berit går foran, siden hun har tinglyst først. Per får da boenheten bare med påhefte av forkjøpsretten og ekstingverer ikke. Anne har ikke rett til å selge eller gi bort boenheten i strid med forkjøpsretten, og om hun likevel gjør det, beskytter tinglysingsloven Berit.

Berits forkjøpsrett står seg mot Pers rett til heftelsesfri boenhet selv om Per har betalt penger for sin rett. Berit forkjøpsrett må desto mer stå seg om Per har fått boenheten i gave.

Spørsmål 22: Jeg lurer på hva som er forskjellen på pant, utlegg og utleggspant? Jeg har lest flere definisjoner men de glir litt i hverandre så det blir vanskelig å få tak på.

Svar 22: Utlegg er bare en kortform for ordet utleggspant.

Utleggspant er pant stiftet ved offentlig beslutning (panteloven kap 5). Andre panteformer er kontraktspant (panteloven kap 2-4) og legalpant (panteloven kap 6), som er stiftet ved henholdsvis kontrakt og lovbestemmelse.

Når en bare sier pant, er en enten ubestemt eller så fremgår det av sammenhengen hva man tenker på.

Spørsmål 23: Har jeg forstått det riktig at grunnbokas positive troverdighet ikke gjelder ovenfor kreditor når H har proforma gjort A til eier, selv om A har grunnbokshjemmel?

Jeg mener det er dette jeg leser i Falkanger s. 710- 711, og at det er dette som fremkommer av Rt. 1986 s. 301. Likevel blir jeg litt usikker - er det slik i praksis at dersom man tinglyser et proformaskjøte så fremkommer det av grunnboksbladet at eierskapet er proforma, eller fremstår

man som rette eier? I så fall er dette unntaket en analogi av § 27 (2.)? Skjønner at avtl. § 34 gjelder ovenfor avtaleerververe.

Svar 23: Du har forstått dette riktig. Tvangskreditorer kan ikke påberope seg grunnbokens positive troverdighet. Dette stemmer bra med at tingl § 27 bare gjelder avtaleerververe ("Overfor den som har tinglyst en rett han har ervervet ved avtale"). Dette er parallelt med avtalel. § 34, slik du påpeker.

Det vil typisk ikke fremgå på noen måte av de tinglyste dokumentene at hjemmelshaveren ikke er rette eier. Det må man finne ut på annen måte.

Spørsmål 24: Jeg har et spørsmål angående foreldelse av rettsvern. Jeg lurer på hvorfor det er forskjellig tidsfrist for ulike formuesgoder når det gjelder foreldelse av rettsvern.

I tgl. § 28 er det satt til 30 år. Når det gjelder fly etter luftl. § 3-34 (3) faller virkningen av registreringen bort etter 10 år dersom heftelsen ikke skal hvile på fartøyet for alltid. For skip bortfaller virkningen av registreringen bort etter 20 år, jf. sjøl. § 30.

Er grunnen til at det er satt forskjellig tidsfrist fordi man tenker seg at de forskjellige formuesgodene har forskjellig levetid? Eller er det en mer grunnleggende foreldelsestankegang om at man tenker seg at kreditor må ha et press på seg for å gjøre opp for seg, og at man ikke skal ha krav hengende over seg i evig tid? Hvis det er sistnevnte forstår jeg fortsatt ikke hvorfor det er satt forskjellig tidsfrist.

Jeg har funnet veldig lite om dette i litteraturen og i forarbeidene. Er foreldelse av rettsvern noe som ikke er ansett som et problem? Det burde jo være like viktig som etablering av rettsvern.

Men selv om rettsvernet foreldes, så er ikke det det samme som at den underliggende fordring er foreldet. Er dette en av årsakene til at man har viet liten tid til foreldelse av rettsvern?

Svar 24: Formålet med foreldelse av rettsvern u grunnboken og liknende registre er først og fremst en ordning for å fjerne gammelt, uaktuelt stoff. En kan jo tinglyse på nytt dersom f.eks. et pant er slettet på grunn av foreldelse; det er antatt at etterstående panthavere ikke rykker opp.

I forhold til kreditorbeslag kan slik sletting på grunn av foreldelse være et problem. Men da kan en verne seg med å tinglyse på nytt før foreldelsen, slik at rettsvernet er kontinuerlig.

Jeg tror du har rett i at variasjonene i foreldelsesfristen i de forskjellige lovene har sammenheng med objektenes levetid. Hva man har ansett som normal kredittid på de forskjellige livsområdene kan også ha spilt en rolle, men det har jo sammenheng med levetiden. Men legg merke til at Løsøreregisteret har de samme frister som grunnboka.

Som du sier, er nok ikke foreldelse av rettsvern et stort problem i praksis. Det viktigste er at man vet hva man har å holde seg til. Og som du også har sett; den underliggende fordringen er uberørt av disse reglene.

Spørsmål 25: Jeg har et spørsmål som dukket opp da jeg så på kursoppgaven. I skjema for ekstinksjon av løsøre i konflikten med S som kjøper og B som konkursbo (dobbelsuksesjon) står det at det gjelder et overleveringskrav i kombinasjon med deknl. kap. 5. På kurs har vi alltid startet i deknl. §2-2 før vi har gått over på overleveringskravet, hvorfor står da ikke deknl. §2-2 i skjemaet? Har jeg misforstått?

Svar 25: Du finner dl § 2-2 f.eks. i rute A10. Den kunne stått overalt som et utgangspunkt, men jeg har bare satt den inn der utgangspunktet ikke fravikes.

Spørsmål 26: I løsøretilfeller ved kreditorenes beslagsrett vil utgangspunktet for beslagsretten være deknl. § 2-2, og spørsmålet er om formuesgodet "tilhører skyldneren". Oppgaveteknisk vil man vurdere hvor vidt formuesgodet "tilhører" A eller S.

Vil rettsvernreglene om overlevering være supplerende for vurderingen om gjenstanden "tilhører" A eller S? I så fall vil en gjenstand som ikke er overlevert til S "tilhøre" A, jf. § 2-2. Eller vil rettsvernreglene om overlevering være et unntak fra hovedregelen i § 2-2 slik at en først kan komme til at gjenstanden "tilhører" S, men dersom overlevering ikke har skjedd så vil beslagsretten til kreditorene gå videre enn det som "tilhører" A.

Svar 26: Det er godt mulig å se reglene om kreditorekstinksjon (ting debitor har eid) og stansningsrett (ting debitor ikke har eid før) som presseringer av hva som "tilhører" debitor. Da blir overlevering (ved løsørekjøp) avgjørende for eiendomsrettens overgang i denne sammenhengen (nemlig kreditorenes beslagsrett).

Jeg synes imidlertid det er mer naturlig å se slike regler som mulige unntak fra deknl. § 2-2, slik bestemmelsen også uttrykkelig åpner for. Grunnen til at jeg synes dette er naturlig, er at f.eks. reglene om kreditorekstinksjon gjelder også når eiendomsretten i alle andre henseender åpenbart har gått over. Illustrerende er "Marte i Lia", som har kjøpt og brukt en fast eiendom i 10 år uten å tinglyse, og som mister eiendommen etter tinglysingsloven § 23 når selgeren går konkurs. Her synes jeg det blir veldig rart å snakke om at eiendomsretten ikke har gått helt over. Jeg synes det er bedre å si at selgerens konkursbo ekstingverer Martes eiendomsrett.

Språkbruken her er smak og behag, og skal ikke spille noen rolle for resultatene.

Spørsmål 27: Ved anvendelsen av "interesselæren", så vil det såkalte kredittmomentet være av betydning. Jeg har to spørsmål knyttet til dette.

1. Utgjør kredittvurderingen et selvstendig vilkår/moment som skal drøftes sammen med "interesse"-kravet og "ferdig"-kravet - eller kan man heller se kredittvurderingen som et overordnet moment der de to nevnte krav besvarer hvor sterkt innslaget av kreditt er? Og derav komme frem til hvorvidt interesselæren kan benyttes.

2. Ved kredittvurderingen, hva er den egentlig gjenstanden for vurderingen? Skal det vurderes hvor sterkt innslaget av kreditt gitt til selger er med tanke på betaling av kjøpesummen før levering, eller med tanke på utnyttelse av tingen som enda ikke er overlevert til kjøperen? Eller begge?

Svar 27: Kreditt i forbindelse med interesselæren i løsørekjøp må vel nærmest være at kjøperen forskuddsbetaler varen for at selgeren/debitor skal få bedre likviditet, og at selgeren stoler på at han kan kreve salgsgjenstanden utlevert, slik at tilbakebetalingen ikke blir redusert til dividende. I et slikt tilfelle vil salgsgjenstanden bli brukt som et slags pant. Alle gode grunner taler for at man må kreve overlevering for at kjøperen skal få separatistrett, jfr. håndpantregelen. Jeg vil nærmest si at vi er utenfor interesselærens virkeområde. Men selv om man bruker interesselæren, vil salgsgjenstanden i et slikt tilfelle måtte sies å være hos selgeren også i hans interesse, slik at boet kan ekstingvere.

Heller ikke i andre tilfeller vet jeg om kredittsynspunkter har noe å gi. For det første er det uklart hva som skal til for at man anses for å ha gitt kreditt, i motsetning til at man bare har en fordring. For det andre kan det at kjøperen IKKE har ment å gi kreditt selvsagt ikke hindre at hans krav på salgsgjenstanden reduseres til et dividendekrav. Mange, kanskje de fleste, konkurskreditorer har ikke ment å gi kreditt. Og for det tredje vil en kjøper som har ment å gi kreditt enten rammes av interesselæren selv eller av håndpantregelen, som beskrevet i forrige avsnitt.

Alt i alt tror jeg svaret på ditt første spørsmål er nei – kredittmomentet har ingen selvstendig betydning (selv om det ofte nevnes). Og ditt andre spørsmål avdekker på en god måte hvor uklart kredittmomentet er som vurderingstema, slik at det ville bli vanskelig å bruke selv om man skulle mene det var avgjørende.

Spørsmål 28: I en drøftelse av om en løsøregjenstand er i selgerens besittelse i kjøperens ellers selgerens interesse, og hvor man trekker inn Høyesteretts uttalelse i jernskrap- dommen om at avfallet forble på i selgerens verftsgrunn for kjøperens «regning og risiko» - hvilken risiko er det man snakker om?

Er det for eksempel kjøpsrettslig risiko - fordi tingen står klar til å hentes på hvilket som helst tidspunkt, men det er kjøperen selv som unnlater å hente den? Eller snakker man om faktisk risiko for hva som kan skje med tingen, ettersom kjøperen ikke har fysisk rådighet over den?

Vil du i det hele tatt anbefale å legge vekt på dette med kjøpers «regning og risiko» i en drøftelse på grunnlag av interesselæren?

Svar 28: Jeg tror ikke de som bruker dette uttrykket i forbindelse med denne dommen er veldig presise. Man kunne like gjerne sagt at selgeren hadde levert. Slik sett reflekterer uttrykket at godset (jernskrapet) ligger der i kjøpers interesse.

Du skiller mellom kjøpsrettslig risiko og faktisk risiko. Jeg er ikke sikker på at jeg får tak i dette. Jeg tenker meg at det er flere kjøpsrettslige risikospørsmål, som alle dreier seg om kjøpesummen må betales (fullt ut) om forskjellige negative faktiske forhold inntrer. En har (eksempelvis) for det første risikoen for salgsgjenstandens hendelige undergang (casusrisiko), som er spørsmålet om selgeren kan ta seg betalt selv om salgsgjenstanden går til grunne ved et uhell på et gitt tidspunkt. En har dernest mangelsrisikoen, som er spørsmålet om en feil som viser seg på et gitt tidspunkt skal regnes som en kjøpsrettslig mangel og foranledige mangelsbeføyelser. I jernskrapsdommen var nok både casusrisikoen og (iallfall i det vesentlige) mangelsrisikoen gått over da skrapet lå til avhenting, og det er dette som reflekteres når det sies at jernskrapet lå der for kjøperens regning og risiko.

Kan man tenke seg at ting ligger til avhenting i kjøpers interesse selv om det er avtalt at verken casus- eller mangelsrisikoen går over før kjøperen faktisk henter den? Jeg tror det. Det at selgeren har risiko for salgsgjenstanden, vil jo ikke si at han har en interesse i at den ikke blir hentet - tvert imot. Slik jernskrapdommen siden har blitt forstått i interesselæren, tror jeg derfor ikke det bør være avgjørende om tingen ligger for kjøpers regning og risiko.

Jeg ville ikke fintolket ku- og jernskrapdommene i en praktisk oppgave om interesselæren. Du bare spør deg om selgeren ville hatt innvendinger om kjøperen hentet tingen, og begrunner spørsmålsstillingen med teorien.

Spørsmål 29: Hvis man står overfor et tilfelle der lånetaker blir enig med banken om å fortsette opplåningen av et lån eller ev. en gjennopplåningsrett, men så blir det i mellomtiden tatt utlegg. Da er vel utgangspunktet at det ikke kan opplånes og at utleggstaker (jf. deknl.§2-2 sammenholdt med analogi fra luftl.§3-30(1)3.pkt - om vilkårene er oppfylt og unntaket ikke kommer til anvendelse) kan beslaglegge den ledige plassen, hvis vi forutsetter at lånetaker i utgangspunktet hadde hatt mer å opplåne innenfor den avtale ramme.

Når man da skal fordele salgssummen etter et ev. tvangssalg: Er det da slik at utleggstaker skyver prioritetsrekken oppover og tar utlegg i den prioritetsplassen som havner nederst?For han kan vel ikke flytte opp og beslaglegge det som hadde vært igjen av opplåningsretten på første prioritet? Eller hvordan blir dette?

Kan man også innledningsvis vise til tvangsl.§11-21(1) før man foretar fordelingen, eller hva er best oppgaveteknisk?

Svar 29: Vi tenker oss en fast eiendom:

Et utlegg hindrer gjenopplåning, men får selv plassen det skal ha etter tidsprioritetsreglene. Utleggstaker beslaglegger altså ikke den ledige plassen som kunne vært brukt til gjenopplåning, men hindrer i at den brukes.

Eksempel: Første prioritet er kontraktspant 100’ nedbetalt til kr 50’, andre prioritet er kontraktspant kr. 600’ og tredje prioritet er utleggspant kr. 500’. Før tvangssalg har utleggspantet den virkningen at førsteprioriteten ikke kan gjenopplånes. Ved tvangssalg med salgssum netto kr 600’ får førsteprioriteten kr 50’, andreprioriteten kr. 550’ (resten) og utleggstakeren får ingen ting. Legg merke til at reglen om at førsteprioriteten ikke kan gjenopplåne her bare er til fordel for andreprioriteten, enda regelen er begrunnet i utleggstakerens interesse. [Tallene her er rettet]

Nå kan det tenkes at utleggstakeren krever utlegg ikke i eiendommen, men i opplåningsretten. Dette er utradisjonelt, men opplåningsretten i forhold til andreprioriteten er vel et formuesgode så bra som noe (dekningsloven § 2-2). I så fall kommer utleggstakeren inn foran andreprioriteten med kr 50’.

Man kan godt innledningsvis vise til tvangsloven § 11-21(1), og gjerne også f.eks. tinglysingsloven § 20 og panteloven § 1-13. Det viser oversikt, og er bra om teksten ikke blir overfylt. Men jeg kan ikke tenke meg at det trekkes om disse henvisingene mangler.

Spørsmål 30: Jeg har noen spørsmål i forbindelse med pant.

Er det egentlig noen rettslige forskjeller mellom adgangen til opplåningsrett og gjenopplåningsrett? Jeg forstår at det handler i det første begrepet handler om tilfeller hvor pantet ikke enda har blitt "effektivt" mellom partene, eksempel et byggelån, og det andre dreier seg om der det sikres et nytt engasjement med bibehold av samme panteprioritet. Men har begrepene noen rettslig betydning? En av grunnene til at jeg lurer er at i luftfartsloven § 3-30(1) står det i første pkt. om at det kan skje "gjenopplåning", mens det i forbindelse med utlegg i 3. pkt. nevnes både opplånings- og gjenopplåningsrett. Er det slik at første pkt. ikke kan brukes der hvor det er tale om opplåning? (og ikke bare for gjenopplåning).

Jeg lurer også på det som står i Falkanger s.779 om opptrinnsregler for ikke- pengemessige heftelser. Det står her noe om at "en leierett vil rykke frem når en foranstående heftelse, f.eks en panterett, faller bort"- Men hva betyr egentlig dette? Er det da slik at det settes en prislapp på en ikke-pengemessig heftelse? Hvordan vil dette eksempelet være i praksis?

Svar 30: Opplåning og gjenopplåning går ut på ett, rettslig sett. Jeg tror at grunnen til at første gangs utbetaling (opplåning) ikke er nevnt i luftfartsloven § 3-30 første punktum er at man ikke syntes det var nødvendig å si at utgangspunktet er at man kan betale ut et lån etter avtalen.

Leieretter etc. er heftelser, men man slipper å sette prislapp på dem, for de bare fortsetter å hefte på eiendommen selv etter et tvangssalg (se nærmere tvangsloven § 11-21(2), der det også er hjemmel for visse unntak). Den som byr på eiendommen, må da selv finne ut hvilket verdiminus leieretten etc. representerer for ham. Bortfall og opptrinn betyr da bare at de som byr på tvangssalget ikke behøver å tenke på dette.

Spørsmål 31: Jeg har et spørsmål knyttet til stansingsretten etter dekn. § 7-2 som jeg har vansker med å finne klare svar på.

På kursundervisningen er det blitt fremholdt at uttrykket "overgitt" i dekn. § 7-2 første ledd første punktum må tolkes i lys av rettspraksis fra den tidligere dekningsloven (Rt-1974-879 s. 880 samt henvisningene der til tidligere praksis). Her fremgår det at man kan innfortolke to vilkår: gjenstanden må oppbevares på et oppbevaringssted som kjøperen har eksklusiv rådighet over, og som utad fremstår som hans. Hvis disse vilkårene er oppfylt, er altså gjenstanden "overgitt" kjøperen. Ifølge kursleder gjelder disse vilkårene også får någjeldende dekningslov, da dette følger av forarbeidene. Etter å ha studert forarbeidene og juridisk litteratur, er jeg ganske forvirret.

Forarbeidene til bestemmelsen er relativt vanskelige å lese, men hovedfokuset er slik jeg leser dem rettet mot forholdet til daggjeldende bestemmelse i kjøpsloven om stansingsrett. Jeg kan ikke finne noe sted noen henvisning til at de dommene jeg har referert til over fortsatt har betydning for den nåværende stansingsretten slik den kommer til uttrykk i dekn. § 7-2; jeg leser dem tvert imot slik at denne praksisen ikke lenger er like aktuell. Spørsmålene mine er etter dette følgende:

- Er vilkårene som fremgår av dommen jeg referer til over fortsatt relevant for tolkningen av når ytelsen anses "overgitt" i relasjon til dekn. § 7-2? hvor fremgår isåfall dette?

- Hva er forholdet mellom den någjeldende bestemmelsen om stansingsrett i kjl. § 61 (2) og dekn. § 7-2? har de samme innhold, gjelder begge to samtidig?

Svar 31: Jeg tror godt Rt-1974-89 kan illustrere gjeldende rett. Jeg viser til Andenæs: Konkurs som etter min mening behandler dette bra - se
http://folk.uio.no/erikro/WWW/Ann/20160304094550038.pdf

Når det gjelder ditt andre spørsmål om forholdet mellom dekningsloven § 7-2 og kjl. § 61(2), viser disse klart til samme grense. Det er flere andre bestemmelser som også viser til samme grense, for eksempel kjl. § 54(4). Det er uheldig at formuleringene ikke er de samme overalt. Men jeg mener det må dreie seg om samme grense, siden stansningsrett, hevingsforbehold etc alt er varianter av ting selgeren må gjøre for å sikre seg mot kjøperens konkurs. Dette vil bli behandlet grundigere i valgfaget JUS5860- se http://www.uio.no/studier/emner/jus/jus/JUS5860/

Spørsmål 32: Jeg har et spørsmål angående såkalte trekantede prioritetskonflikter. Jeg har litt vanskeligheter med å forstå det Falkanger skriver om på side 686 i læreboken. Jeg forstår ikke helt hvordan salgssummen skal fordeles i slike tilfeller.

Kan du forklare hvordan jeg skal løse denne konflikten?:

En eiendom er verdt 1 million. Følgende heftelser hviler på den:

a) 600 000 kr i form av utinglyst avtalepant

b) 300 000 kr i form av tinglyst avtalepant. B kjenner til As panterett.

c) 500 000 kr i form av tinglyst avtalepant. C kjenner bare til Bs panterett.

Svar 32: Det grunnleggende problemet med trekantede prioritetskonflikter et at tinglysingsloven er skrevet med tanke på konflikter mellom to rettighetshavere, mens vi gjerne vil ha et helhetsperspektiv. Et helhetsperspektiv er også nødvendig når kjøpesummen skal fordeles ved tvangssalg.

Trekantede prioritetskonflikter er intellektuelt utfordrende problemer, og rettskildematerialet tillater ikke sikre svar. Jeg vil advare mot å bruke for mye tid på dem. Du kan trygt prioritere ned dette temaet i studiene dine; det holder lenge at du skjønner hvilke problemer som kan oppstå og at sikre svar ikke finnes.

Jeg antar din referanse til Falkanger referer til petitavsnittet midt på s. 686. Falkanger anbefaler her at en ser bort fra godtroreglen, slik at C ekstingverer As panterett (førsteprioriteten) både til fordel for B og seg selv. Det er greit nok at B ikke skal få større rett enn han hadde grunn til å regne med pga sin onde tro. Men den onde tro må ikke tillegges så stor betydning at det skaper uorden i prioritetssystemet. Da får B heller vinne rett. At A mister sin rett, er ikke mer enn han kunne vente når han ikke har tinglyst, og om det er B eller C som har fordelen av det, er ham uvedkommende. Jeg synes dette er et godt resonnement.

Som det fremgår, går det også an å se dette på andre måter. Rettskildematerialet gir simpelthen ikke grunnlag for sikre løsninger. I noen grad er løsningene avhengige av verdipreferanser - hva er viktigst: At ondtroende ikke skal vinne frem, eller at det ikke skal bli rot i prioritetssystemet? Er det viktigst å følge lovens ordlyd eller lovens system? Kommer det en utleggstaker inn i bildet, kan det også spille en rolle hvilken vekt man legger på at en utleggstaker skal ha best mulig prioritet.

For spesielt interesserte nevner jeg Steinkjer i JV 2007.160 flg.

Spørsmål 33: Når det er tale om et konkursbo og en avtaleerverver (dobbeltsuksesjonskonflikt) og det er konflikt om en gjenstand - da er hovedregelen et krav om besittelse etter ulovfestet rett, unntaket er interesselæren. Jeg bare lurte på hvorfor denne interesselæren anses som gjeldende rett egentlig?

Svar 33: Interesselæren ble lansert i Brækhus/Hærem: Norsk tingsrett¸ se særlig s. 514. De hevdet at dette ville være en god regel, og antydet at den derfor også burde aksepteres som gjeldende rett. Dette har senere fått en viss støtte, og læren er nok da «gjeldende» i en eller annen betydning av ordet. Overleveringsregelen (det er vel den du tenker på når du snakker om besittelse), som interesselæren er et unntak fra, ble til på liknende måte.

Spørsmål 34: Jeg har et lite spørsmål i forbindelse med rettsvern i tilvirkningskontrakter. Når det gjelder en entreprisekontrakt så er jo praksis at byggherren betaler entreprenøren etterhvert, da

dette er en fornuftig finansieringsform. Men hvis byggherren går konkurs halvveis i byggingen av et hus, er det da slik at entreprenøren har rettsvern for det halvferdige bygget overfor selgers kreditorer?

Svar 34: Når det gjelder hus, er utgangspunktet at de går etter reglene om fast eiendom (selv om huset og grunnen ikke nødvendigvis eies av samme person). Dette vil si at en sikkerhetsrett til entreprenøren i utgangspunktet må tinglyses for å stå seg i grunneierens/kjøperens/bestillerens konkurs. Jeg finner støtte for dette i Rt. 1992-770 Osvold og panteloven §§ 1-1 (1) og 1-2 (2), jfr. § 2-5.

Iallfall når det gjelder materialer som er levert til grunneierens/kjøperens/bestilleren, kan det tenkes at de går etter reglene om løsøre. Da vil salgspantreglene gjelde for sikkerhetsretter, og det gjelder bare begrensede tinglysningskrav etter pantel. § 3-18. Men salgspantet og løsørekarakteren til slike materialer faller uansett bort når de er inkorporert i bygget, pantel. §§ 3-19 og 3-20. Slike synsmåter endrer derfor ikke hovedsynspunktene ovenfor om bygget.

Man kan nok tenke seg at noen bygger et hus på annenmanns eiendom og beholder eiendomsretten til det. Da har konkursboet til grunneieren ingen hjemmel til å ekstingvere retten til huset; retten til huset er ikke en rett som er utledet fra debitor/grunneieren og ekstinksjonshjemler som tinglysingsl. § 23 gjelder ikke. (En annen sak er at avtalen med grunneieren/debitor om rett til å ha huset stående kan ekstingveres etter tinglysingsl. § 23.) Spørsmålet blir da om entreprenøren som bygger hus kan påberope seg å være i en slik situasjon om avtalen klart bestemmer at huset skal tilhøre entreprenøren inntil det er ferdig og formelt overtatt.

Jeg kan ikke skjønne at det kan spille noen rolle om man ser dette som en hjemmelskonflikt (et eiendomsforbehold) på denne måten. Entreprenørens interesse i å forbeholde seg eiendomsrettigheten er jo uansett å sikre seg en særrett til dekning, slik at pantelovens tinglysingskrav må brukes (panteloven §§ 1-1 (1) og 1-2 (2), jfr. § 2-5). Jeg finne støtte for dette i at eiendomsforbehold behandles som salgspant etter reglen i panteloven § 3-22 (som riktignok gjelder løsøre) og i Høyesteretts utsagn i Rt. 1992-770 på s. 773: "En avtale om eiendomsrett ville under enhver omstendighet skape problemer i forhold til panteloven, fordi det her reelt sett dreier seg om en avtalt sikkerhetsrett."

Kort sagt gjelder ikke tilvirkningsreglene ved husbygging. Her gjelder reglene for fast eiendom, som krever tinglysing for rettsvern i konkurs.

Spørsmål 35: Jeg har et lite spørsmål i forbindelse med rettsvern i tilvirkningskontrakter. Når det gjelder en entreprisekontrakt så er jo praksis at byggherren betaler entreprenøren etterhvert, da dette er en fornuftig finansieringsform. Men hvis entreprenøren går konkurs halvveis i byggingen av et hus, er det da slik at kjøperen har rettsvern for det halvferdige bygget overfor selgers kreditorer? Var det dette du mente da du på forelesning snakket om et ulovfestet unntak fra det ulovfestede tradisjonsprinsippet? og hvis kjøper ikke skal betale før bygget er ferdigstilt; vil han da få en plikt til å betale for arbeidet som er utført, men få retten til det halvferdige bygget?

Svar 35: I tilvirkningskontrakter, så som skipsbyggingskontrakter, gjøres det unntak fra overleveringsprinsippet. Det er nok dette som er et ulovfestet unntak fra det ulovfestede overleveringsprinsippet.

Så til dine spørsmål om entreprise. Jeg forutsetter først at du tenker seg en entreprisekontrakt om bygging av hus på bestillerens eiendom.

Forskjellen på f.eks. en skipsbyggingskontrakt og en husbyggingskontrakt er nettopp at tilvirkningen i husbyggingstilfellet skjer på bestillerens eiendom. Det skjer da levering etter hvert som huset bygges, tjenester utføres og materialer føres frem til byggeplassen. Det som da krever en begrunnelse, er om entreprenøren skulle ha en særrett i bygget. Både av denne grunn, og fordi det dreier seg om reglene for fast eiendom og ikke løsøre, er disse kontraktene forskjellige fra tilvirkningskontrakter som f.eks. skipsbygging.

Når entreprenøren går konkurs, er det da typisk ikke dynamisk tingsrettslige konflikter som reiser seg. Problemene hører typisk til temaet debitors uoppfylte kontrakter i konkurs, som behandles i dekningsloven kap. 7 og i JUS5860 konkurs- og panterett. Spørsmål er typisk om bestilleren kan nekte å betale for utført arbeid inntil entreprenøren har ferdigstilt (det kan han nok ikke) og om konkursboet kan kreve på få fullføre byggearbeidet (det kan det ikke alltid). Men dette behøver du altså egentlig ikke bekymre deg om i JUS3211.

Selv om bestilleren ikke skal betale før alt er ferdigstilt, kan avtalen deles opp ved konkurs (dekningsloven § 7-3(2). Dette vil si at betaling kan kreves for den oppfylte delen. Retten til det halvferdige bygget har bestilleren allerede.

Hvis vi så tenker oss at entreprenøren bygger et hus på sin eiendom og selger både hus og eiendom til kjøperen med levering og betaling når det er ferdig, blir situasjonen en annen. Kjøperen har ikke noen særrett til bygget eller tomten (med mindre han har tinglyst en sikrings-panterett eller en kjøpekontrakt). Om kjøperen har plikt til å betale for det halvferdige bygget er en kontrakts- og konkursrettslig problemstilling; noen slik plikt følger ikke av en dynamisk tingsrettslig analyse. Utgangspunktet er nok at kjøperen ikke behøver å betale og overta før kontraktens vilkår er helt oppfylt.

Spørsmål 36: Kunne du forklart meg hvorfor man sier at gbl.§15 ikke er så relevant i for eksempel tredjepersonskonfliktene (dynamisk tingsrett)? Jeg ser at den regulerer debitor cessus innsigelser overfor cesjonaren, men blir ikke det en slags hjemmelsmannskonflikt? All den tid cesjonaren kan ekstingvere debitor cessus' innsigelser som han/hun kunne gjort gjeldende overfor cedenten?

Lurer litt på også hvordan dette stiller seg i forhold til gbl. § 14, som både regulerer dobbeltsuksesjons og- hjemmelsmannskonflikter (mer her er hjemmelsmannen ofte "rette kreditor"/ en tidligere cedent og ikke debitor cessus).

Svar 36: Gjeldsbrevloven § 15 er i hovedsak en regel om innholdet av rettigheten etter gjeldsbrevet. Den dreier seg ikke om hvem av to som skal ha retten etter gjeldsbrevet, H eller B evt. S eller B i HASB-modellen. Slik sett er dette ikke en regel om en tredjepersonskonflikt. Men regelen i § 15 fastsetter at mens alminnelige avtaletolkingsregler gjelder mellom de opprinnelige partene i gjeldsbrevet, kan en tredjepart som har fått overdratt gjeldsbrevet i god tro stole på ordlyden i gjeldsbrevet i større grad enn alminnelig avtalerett skulle tilsi. Slik sett er regelen en tredjepersonsregel. Sagt på en annen måte handler reglen i gjeldsbrevloven § 15 om ekstinksjon av innsigelser mot kravet etter gjeldsbrevet snarere enn av ekstinksjon av eiendomsretten til gjeldsbrevet.

Gjeldsbrevloven § 14, derimot, regulerer eiendomsretten til gjeldsbrevet i en konflikt mellom H eller B evt. S eller B i HASB-modellen. Men den sier ingenting om rettighetens innhold. Det gjeldsbrevet jeg er verver i god tro og ekstingverer andres rettigheter til, kan således vise seg å være verdiløst fordi det er mortifisert/ sagt maktlaust (gjeldsbrevloven § 17 og LOV-1959-12-18-1).

Gjeldsbrevloven § 14 svarer til reglene i tinglysingsloven §§ 20 og 27, som handler om rettigheten til eiendommen. Noen regel tilsvarende gjeldsbrevloven § 15 har vi knapt for fast eiendom. Også når man ekstingverer, må man ta den faste eiendommen som den er, selv om man f.eks. hadde grunn til å tro at grensene gikk annerledes eller det hørte med flere hus til eiendommen enn det gjorde, jfr. Rt-2009-203 Øyer statsallmenning avsnitt 36.

Jeg ser at du tenker deg debitor, som utstedte gjeldsbrevet, som H. Da blir det slik at debitor H utsteder gjeldsbrevet til kreditor A, som så selger det videre til B. Når B da krever debitor H for gjelden etter gjeldsbrevet, skaper innsigelser H gjør gjeldende mot innholdet av krevet (f.eks. at gjeldsbrevet er mortifisert) en slags HB-konflikt. Dette er greit nok. Men selv om konflikten er mellom H og B, dreier den seg ikke om B har rett til å kreve inn gjelden, men «bare» om innholdet av gjeldsforpliktelsen. HASB-modellen gir derfor ikke særlig mening her.

Spørsmål 37: Jeg har et spørsmål knyttet til overleveringskravet for løsøre.

Regelen er at for å hindre kreditorsvik og sikre notoritet må kravene til rettsvernakten være strenge - spesielt gjelder det ved løsøre hvor man IKKE har noen registreringsordning. Kravene er ulovfestet, utviklet gjennom rettspraksis. Hovedregelen er et overleveringskrav for å være sikret. MEN mitt spørsmål er hvis det *ikke* er overlevert vil da kravet uansett kunne anses å være oppfylt hvis det i det minste er leveringsklar.

Betyr det at hovedregel er overlevering? Subsidiært: må den være leveringsklar?

Svar 37: Du snakker om løsøre som er på vei ut av debitors formuessfære, altså en konflikt mellom en av debitors (As) suksessorer S (kjøperen) og hans konkursbo B. Det er riktig at hovedregelen er overlevering. Men regelen har flere unntak. Ett av dem er interesselæren, dvs. at overlevering ikke er nødvendig for at kjøperen S skal ha rettsvern (separatistrett) overfor konkursboet B når salgsgjenstanden er klar til avhenting (ligger hos debitor A i kjøperen S' interesse).

Svaret på spørsmålet ditt er da *ja*.

Alt dette er ulovfestet, med til del svak støtte i rettspraksis. Man må bygge på litteraturen.

Det er riktig at rettspraksis har vært veldig forsiktig med å lage unntak til rettsvernsreglene («firkantdoktrinen», se f.eks. Rt-1998-268). Men denne praksisen knytter seg til registrerbare formuesgoder. Pussig nok synes man å være mer fleksibel når det gjelder ikke-registrerbart løsøre, noe nettopp interesselæren er et eksempel på.

Spørsmål 38: Jeg har lest Yousufdommen og det er noe jeg lurer på.

I avsnitt 780 står det "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 under pantet. Dette er imidlertid på ingen måte situasjonen her".

Hva mener Høyesterett her? Når skal en pantsettelseserklæring tolkes innskrenkende? Skal vi se på formålet med første erklæring og andre erklæring?

Svar 38: Jeg tror du vet at en pantsettelseserklæring er et dokument som sier at et pant man har gitt skal sikre et lån man har fått. Du finner flere eksempler på ordlyden på slike dokumenter i Yousuf-saken. For alle finner HR at formålet var å sørge for at pantet sikret kreditten som var gitt (s. 780). Jeg finner ikke spor av at HR sondret mellom første og andre erklæring i så henseende.

Spørsmålet, slik HR så det, var om erklæringene skulle tolkes innskrenkende. For en slik innskrenkende tolking kan det både anføres at pantsetteren må beskyttes mot å gi pant i nye forhold uten uttrykkelig samtykke og at panthaver får en litt for stor fordel i forhold til sekundærpanthavere. Hvor gode eller dårlige disse argumentene er, fant HR at pantsettelseserklæringene iallfall ikke i dette tilfellet skulle tolkes innskrenkende her, og at Kredittkassen faktisk hadde en avtale om pant for all kreditt de hadde avtalt. (Men prioriteten til Tromsø sparebank var bedre enn for Kredittkassens siste engasjement.)

Når det gjelder forholdet til sekundærpanthavere, er HR avvisende til å tolke pantsettelseserklæringer innskrenkende i Rt. 2000 s. 1043 Vallerudtoppen II. Her var rammen for pantsettelsen på første prioritet til og med medelt tredjemann. Desto mer må det samme gjelde om det bare er panthaver og pantsetter på første prioritet som det hevdes har avtalt at pantet bare skal hefte for et bestemt forhold. Men det kan nok fremdeles tenkes at det er mulig å argumentere for innskrenkende tolking av pantsettelseserklæringer i en tvist mellom panthaver og pantsetter, der pantsetter sier at pantet ikke skulle hefte for et nytt mellomværende.

Spørsmål 39: Jeg har et spørsmål vedrørende anvendelsesområdet til Rt. 2015 s. 1157 (Fårøya) på en eventuell eksamen i dynamisk tingsrett.

Fårøya-dommen gjelder bortfall av eiendomsrett i et sameieforhold, der bortfallsgrunnen knytter seg til forhold inter partes, ikke overfor tredjemann. Dette bør sannsynligvis kommenteres på eksamen, og også noe om hvorfor dommen likevel har relevans for ekstinksjonstilfellene. Hvordan ville du gjort det på enklest mulig måte?

Et nøkkelavsnitt, sånn jeg ser det, er særlig avsnitt 33 (og for så vidt 32 også), der Bårdsen oppsummerer gjeldende rett ved opphør av eiendomsrett på ulovfestet grunnlag. Har alt dette klar overføringsverdi til ekstinksjonstilfellene eller finnes det nyanser her som kun gjelder sameieforhold?

Svar 39: Jeg tror det er så enkelt som du antyder, at man her løste spørsmålene på grunnlag av forholdet mellom partene i sameiet, og derfor ikke trengte å bygge på ulovfestet ekstinksjon. Dette bekrefter det som ofte siers, at kan man finne et annet grunnlag å løse konflikten på, bruker man ikke ulovfestet ekstinksjon. Men som dommer Bårdsen fremholder i det avsnittet du viser til (avsnitt 33), er de underliggende hensynene uansett de likeartede.

Spørsmål 40: Jeg har et spørsmål om kreditorekstinksjon.

I følge Rt 2015 s. 979 Borettslagsandel kunne ikke kreditor ta utlegg i den faste eiendommen til A ettersom det var H som reelt sett var eier. Kreditor kunne ikke bygge på debitors legitimasjon alene, og det kunne ikke skje ekstinksjon i tilfelle hjemmelmannskonflikt.

I Rt 1997 s. 1698 Sparebanken NOR hadde A overdratt eiendommen til sine to sønner. Overdragelsen var reell og ble gjennomført, men ikke tinglyst. Deretter tar Sparebanken utlegg i eiendommen som A fremdeles står som hjemmelshaver av. HR la til grunn at adgangen til å ta utlegg i forhold til

tredjemenn , som kjøperne i dette tilfellet reguleres av rettsvernsreglene i tgl. § 20 jf. deknl. § 2-2. Ettersom de ikke hadde tinglyst kunne banken derfor ta utlegg.

Spørsmålet mitt er om den siste dommen er å anse som en dobbeltsuksesjonskonflikt, og om det er grunnen til at de kommer til det resultatet de gjør? For hvis det foreligger en hjemmelskonflikt, måtte man vel ha lagt synspunktet i Borettslagsandel til grunn?

Svar 40: Ja, dette har du forstått riktig.

Spørsmål 41: Mener å huske at du antydet at "ervervet ved avtale" i tingl.§27 trekker i retning av at man må ha ytt vederlag for retten, altså at det ikke omfatter gave-disposisjoner. Ser imidlertid at Falkanger skriver at det også omfatter ensidige utsagn - gaveløfter.

Kanskje jeg husker feil og du er enig med Falkanger.

Svar 41: Ja, ordlyden trekker i retning av en gjensidig bebyrdende avtale. Men det er reelle grunner som trekker i motsatt retning, særlig mulige innretningshensyn hos gavemottakeren. Spørsmålet er vel ikke avklart.

Spørsmål 42: Jeg har noen spørsmål om opplåning og opptrinn.

1. Hva er forskjellen på en opplåning og en gjenopplåning?

2. Når førsteprioritet har fått nedbetalt sin pantobligasjon, kan da pantsetter utnytte denne plassen til en helt ny kreditor eller kan han bare gjenopplåne til den gamle?

3. Og uansett bare opp til det beløp som er tinglyst?

4. Kan han bare gjenopplåne til lignende formål, slik at lånene må ha en sammenheng? Jf. Yousuf dommen.

Foreldelse: Hvis førsteprioritet foreldes og mister rettsvern så vil jo ikke det materielle forsvinne, slik at opptrinn ikke vil skje for de som allerede har pant med dårligere prioritet eller de som vet om dette pantet. Men la oss si at det kommer til en ny panthaver som ikke vet om det foreldede pantet, men bare de mellomværende panterettene.

Hva blir da situasjonen? Den nye ekstingverer jo da den foreldede obligasjonen. Men han vet jo om de mellomværende og må stå tilbake for de. Men de mellomværende må også stå tilbake for den som er foreldet?

Svar 42:

1. Ofte brukes begrepene opplåning og gjenopplåning om hverandre. Gjenopplåning brukes vel helst om de tilfellene der et lån er utbetalt, nedbetalt og så utbetales på nytt. Dersom vi snakker om et lån som utbetales gradvis etter behov (rammelån, byggelån), passer bare begrepet opplåning. Uansett kan jeg ikke se at det verken er reelle grunner eller rettskildebelegg for å skille situasjonene der lånet utbetales for første gang og der det har blitt nedbetalt for så å utbetales på nytt.

2. I tråd med dette kan jeg heller ikke se verken reelle grunner eller rettskilder som taler mot at opplåning skal kunne skje også etter kreditorbytte. Panteretter kan oftest overdras, også de som kan (gjen)opplånes.

3. Spesialitetsprinsippet for pantekravet i panteloven § 1-4, jfr. § 1-5, gjelder også ved (gjen)opplåning. Dette er en generell regel for pantekrav.

4. Jeg tror ikke det er noen regel om at gjenopplåning bare kanskje til det samme formålet som det første, nedbetalte lånet. Oftest vil for øvrig ikke låneformålet fremgå av pantedokumentet, slike at annenprioriteten ikke vet noe om det. I Yousuf-dommen tror jeg poenget med samme formål dreide seg om pantsettelseserklæringen: Spørsmålet var om pantsetter virkelig hadde ment og gitt uttrykk for at pantet også skulle hefte for den nye lånet, slik at det skulle regnes som en opplåning.

Foreldelsessituasjonen du nevner er vel en såkalt trekantet prioritetskonflikt. Det finnes flere varianter av dem, og løsningen er uviss. Se spørsmål/svar 32.

Spørsmål 43: Jeg har et spørsmål vedrørende forholdet mellom avtl. §34 og tgl. §27 når det gjelder tidspunktet for den gode tro.

Ved §27 må erverver være i godt tro ved tinglysning. Mens ved avtl. §34 må erverver være i god tro ved avtaleinngåelsen jf. avl.§39. Hvordan forholder disse bestemmelsene seg til hverandre? Kan man ikke bruke §27 omtrent direkte på pro forma tilfeller, og si at «et ugyldig dokument» omfatter pro forma tilfellene?

Svar 43: Det er ikke mer spennende enn at det er to rettsregler som overlapper hverandre, har de samme lovgrunner og stort sett fører til samme resultat. Det ville selvsagt vært kjekt om reglene var helt parallelle, men det var det visst ingen som tenkte på da de laget tinglysingsloven (som jo er den seneste av de to bestemmelsene).

Forskjellen viser seg, som du sier, om S, som har kjøpt av proformaeieren A og stolt på hans skjøte, får opplysninger om de riktige forholdene etter avtalen, men før han har tinglyst. Da ekstingverer S rette eier Hs rett etter regelen i avtaleloven, men ikke etter regelen i tinglysingsloven. Om han likevel tinglyser, blir resultatet at grunnboka blir i samsvar med de rettslige eierforholdene som er etablert etter avtaleloven § 34. Det ville jo ikke være så ille.

Tilleggsspørsmål 43a: Men hvis H gjør S oppmerksom på pro forma hjemmelen til A før S rekker å tinglyse, kan man da bruke annet punktum i avtl. §39? At S ikke har innrettet seg osv.?

La oss si at S ikke har rukket å flytte inn eller investere noe i eiendommen, evt solgt sitt eget hus mv.

Så selv om tgl. Er den nyeste vil avtl. §34 være lex specialis i forhold til tgl. §27? Ettersom den uttrykkelig regulerer pro forma?

Svar 43a: Det er riktig at re integra-prinsippet i avtl. § 39 supplerer avtl. § 34, som de andre bestemmelsene i avtaleloven. Dette er en snever unntaksregel, og kan, som du sier, ikke brukes når S har innrettet seg etter viljeserklæringen.

Det er riktig at re integra-prinsippet kan medføre at S må være i god tro også etter at han har handlet med A (forutsatt at ikke selve handelen med A regnes som innretning). I et slikt tilfelle som du beskriver vil S ikke kunne ekstingvere etter avtaleloven. Har han ikke tinglyst og allerede ekstingvert etter tinglysingsloven når han kommer i ond tro, kan han heller ikke ekstingvere etter denne loven.

Jeg synes det er lite naturlig å bruke lex specialis (eller lex posterior) her. Dette er prinsipper som brukes ved motstrid mellom rettskilder. Her er det ikke snakk om motstrid, for verken avtaleloven eller tinglysingsloven fastsetter at det ikke skal kunne ekstingveres på annet grunnlag. Hvilken av lovene som i tilfelle er spesialloven kan for øvrig diskuteres.

Spørsmål 44: Jeg har et par spørsmål til angående løsøre i dobbeltsuksesjonskonflikt der S har underpant i annet enn motorvogner:

1) Når S har underpant i løsøre fra A og fått rettsvern ved registrering i løsøreregistret. Kan B ved avtaleerverv ekstingvere S ved å la være å sjekke løsøreregistret? Med andre ord, kan B da sies å være i god tro når registret ville ha gitt opplysninger om Ss rett jf. godtroervervsloven §1?

2) Og hvis B er en kreditor, må denne kreditoren alltid respektere underpantet løsøre som har fått rettsvern ved registrering i løsøreregisteret? For godtroloven gjelder jo ikke kreditorer. Kan man da si at tingen ikke "tilhører" A jf. Deknl. 2-2? Den tilhører jo A, men er pantsatt? Hvordan skal man forankre det? Kan man forankre det i utgangspunktet om først i tid best i rett? slik at eneste muligheten for et konkursbo er evt deknl. §5-7 som gjelder omstøtelse?

Svar 44: 1) Jeg tror ikke det kan kreves at man sjekker løsøreregisteret, se Rt-1992-492 Lafopa og Rt-1990-59 Myra Båt. Dette forutsettes vel også i pantel. § 3-7(3). Effektiv sjekking i Løsøreregisteret ville uansett kreve at man visste hvem pantet var registrert på, og det er ikke alltid så greit, jfr. tinglysingsloven § 34 første ledd i.f.

2) Ja, kreditorer må respektere panteretter med rettsvern, og må evt. ty til omstøtelse etter dekningsloven § 5-7 eller andre regler for å få tilgang til de pantsatte formuesgodene. Jeg vil si at det er nettopp det det betyr å ha et rettsvernet pant, men pussig nok står dette ikke i klartekst i panteloven. Rettsvern for en panterett er altså vern mot senere kreditorbeslag, jfr. pantel. § 1-1(1).

Spørsmål 45: Jeg lurer litt på når man skal ty til en analogisk anvendelse av tingl.§27 og når man heller skal bygge på ulovfestet ekstinksjon? For eksempel forskjellen på når Høyesterett anvender tingl. §27 analogisk i Hopsal, men vurderer ekstinksjon på ulovfestet grunnlag i andre kjente dommer (Norske Fjellhus, Sigdal etc).

I Øyer statsallmenning uttaler de seg også om forholdet til analogisk bruk av tingl.§27 der det virker som mye av begrunnelsen for at tingl.§27 ikke ble kunne brukes analogisk var fordi Statsskog ikke hadde utstyrt grunneieren med legitimasjon, i motsetning til Hopsal-saken og proformatilfeller.

I Norske Fjellhus fremsto Norske Fjellhus som legitimert, men det var riktignok ikke på grunnlag av noen grunnbokshjemmel. Kan dette være et skille man kan bruke? At der legitimasjonen bygger på annet enn grunnbokshjemmelen så er det mer nærliggende å vurdere på ulovfestet grunnlag, imens der H er legitimert på grunn av grunnbokshjemmel så kan man heller anvende tingl.§27 analogisk der denne ikke bygger på et ugyldig dokument?

Svar 45: Det er lang tradisjon for å bruke analogisk anvendelse av tingl. § 27, så denne måten å argumentere på må man bruke når man kan. Det kan nok diskuteres hva det betyr å analogisere fra § 27 når det gjelder andre forhold enn ugyldige dokumenter. Selv tror jeg analogislutningene ikke har så mye mer substans enn at om man kommer til at man kan stole på grunnboka, så sier man at man har analogisert fra tgl § 27 første ledd, men kommer man til motsatt resultat, sier man at man har

analogisert fra tingl. § 27 andre ledd. I den grad det er noen uttrykkelig argumentasjon, knytter den seg sjelden til likhetstrekk med § 27 første eller andre ledd.

I Sigdal-dommen syntes nok Høyesterett at det ikke var mulig å komme frem med analogislutninger. Her var det jo tinglyst på gal eiendom, så man hadde ikke ervervet en rett ved avtale med innehaveren av grunnbokhjemmelen. Det er kanskje lettere å analogisere fra «ugyldig dokument» enn fra denne delen av bestemmelsen. Slik tenkte man nok i Norske Fjellhus også. Og fordi analogi ikke var aktuelt, drøftet man ulovfestet ekstinksjon.

I Øyer statsallmenning fant Høyesterett at man var utenfor § 27 fordi det dreide seg som omfanget av retten og ikke eksistensen av den. Da ville vel heller ikke en analogi ført frem. I tillegg peker en på at det her ikke forelå noen relevant villedende legitimasjon, altså omtrent det jeg pekte på i forrige avsnitt. Altså vurderte man ulovfestet ekstinksjon, som imidlertid ikke førte frem.

Det jeg peker på her om legitimasjon, er vel langt på vei det samme som du skriver.

Spørsmål 46: Jeg har et spørsmål hva angår Lafopa- dommen da jeg ikke helt skjønner hva den dreier seg om. Såvidt jeg har skjønt har de to partene Lafopa og Eikem fått krav på betaling fra Formo,og dette er et problem i forhold til Kredittkassen som har factoringpant i Formos fordringer. Hvordan reiser dette problemer i forhold til Elkems betaling til Lafopa og Teigen?

Svar 46: Lafopa-dommen finnes i Rt-1992-492.

Elkem skyldte Formo penger. Fordringen ble delvis overdratt til Lafopa og Teigen. Likevel betalte Elkem til Formo. Spørsmålet var om dette var frigjørende betaling, eller om Elkem måtte betale om igjen.

En av grunnene Elkem anførte mot å betale om igjen var at Lafopa og Teigen uansett ikke hadde krav på grunnlag av overdragelsen, fordi fordringen på Elkem var en kundefordring som allerede var overdratt til Elkems bank etter en factoringpantavtale. Det var altså tale om en dobbeltsuksesjon av Formos krav på Elkem. Derfor blir factoringpantet relevant i saken.

Spørsmål 47: Jeg har en del spørsmål som jeg håper du kan hjelpe meg med å forstå.

1. Reglene i gbl § 29 (1) og (2) er regler om forholdet mellom flere retter i samme formuesgodet. Formuesgodet er kravet på yting av penger eller andre generiske formuesgoder. Hvorfor passer ikke analogien fra § 29 dersom kravet går ut på yting av bestemte formuesgoder?

2. Dobbeltsuksesjonskonflikt. TINGL. §§ 20 (1) og 21 (1): Hovedregelen om godtroerverv er den samme der S er utleggstaker som der S er avtaleerverver. Avtaleerverver B som registrerer sin rett først, trenger ikke å respektere eldre uregistrerte utlegg som han verken kjenner eller bør kjenne til. S sitt utlegg må dermed registreres for å ha vern mot godtroerverv jf tingl. § 20 (1). For at S skal ha vern må han registrere sitt utlegg først, men hvorfor henviser man her til tingl. § 21 (1)? Det står uttrykkelig i første punktum "dersom dette er stiftet ved rettshandel". Hvordan kan et utlegg være stiftet ved "rettshandel"?

3. Vederlagsfrie erverv: Hensynene for hvorvidt B kan vinne rett på grunnlag av godtroerverv for vederlagsfrie erverv er ikke helt entydige. På den ene siden vil ikke B risikere å miste vederlaget dersom han må respektere ukjente eldre retter, men med tiden kan han ha innrettet seg på ervervet og dermed lide tap om han må vike for S. Hvorfor er det slik at godtroloven er formulert slik at

vederlagsfrie erverv faller utenfor jf. § 1? Noen slik reservasjon er det ikke i reglene som er knyttet til rettsregistrering.

4. Hjemmelsmannskonflikt: I tingl. § 22 står det at panteretter skal kunne avhendes uten registrering jf. nr. 1. Men gjelder dette kun ved dobbeltsuksesjonskonflikt og ikke i hjemmelskonflikt da det står "bestemmelsene i § 20 får ikke anvendelse"?

5. Salgspant: Hvorfor er det slik at denne panteretten får vern mot kreditorbeslag uten at kjøperen (pantsetteren) må gi fra seg innehavingen?

6. Rettsttifting i særlig rett: Hva er poenget med at håndpantrett i vanlig løsøreting kan pantsettes?

Svar 47: 1) Det kan være flere hensyn for og mot her, men et av de viktigste er at gbl. § 29 ofte ville overlappe med rettsvernsreglene for det formuesgodet som overdras. I stedet for å ha egne rettsvernsregler for formuesgodet «krav på utlevering av løsøre» har en rettsvernsregler for salg eller pant i løsøret selv, f.eks. godtroloven og panteloven § 3-2. Ofte bygger disse reglene på de samme prinsippene, jfr. pantel. § 3-2(3).

2) Henvisningen til § 21.1 krever at den son stifter rett ved rettshandel – altså B – må være i god tro for å kunne ekstingvere. Vet B om utlegget til S, ekstingverer han ikke selv om han tinglyser først, akkurat slik som du sier. Ordet «dette» i «dersom dette er stiftet» i tgl. § 21.1 viser til det yngre rettserverv B.

3) Det var lenge slik at man ikke tenkte gaveerververe hadde behov for å ekstingvere. Men godtrolovens forarbeider nevner uttrykkelig at gavemottakere kanskje kan ekstingvere på ulovfestet grunnlag.

4) Meningen må opplagt være at når en panterett kan overdras uten registrering, så kan men heller ikke stole på at den som er oppført i grunnboka som panthaver virkelig er panthaveren. Å bruke § 27 i forbindelse med «grunnbokshjemmelen» til panteretten ville derfor bli helt meningsløst. Grunnene til at bare § 20 er nevnt, kan være flere. Selv peker jeg gjerne på at de som skrev tinglysingsloven ikke skrev § 27 som en generell regel om hjemmelskonflikter, men som en generell regel om ugyldighet.

5) Den tradisjonelle begrunnelsen for ikke å begrense pantsettelsesadgangen ved håndpantregelen her er at debitor blir tilført et formuesgode, så dette ikke går ut over de andre kreditorene (Rt-2000-1360 Lena maskin). Det er nok ikke helt sant – kreditorene fratas muligheten til å være med å dele verdien av salgspantgjenstanden. Eller kan man peke på at det er tradisjon for dette og en ønsker å styrke varehandelen.

6) En panterett er et formuesgode, og en tenker seg da at den må kunne pantsettes i like stor grad som andre formuesgoder. Men det er ikke en teknikk som er mye brukt eller har mye for seg.

Spørsmål 48: Hva er forholdet mellom Deknl. 2-2 flg, og tvangsloven kap 7, der det tas et utlegg? §§ 7-13 og 7-14 i tvangsloven regulerer jo også hva det kan tas utlegg i?

Svar 48: Kap 7 bestemmer hvordan det skal tas utlegg, mens kap. 2 bestemmer hva det kan tas utlegg i.

Bestemmelsene i §§ 7-13 og 7-14 er bare ment som bevisregler dersom det er tvil om en gjenstand tilhører debitor eller en tredjeperson. Det er ikke meningen at man skal kunne ta beslag i beslagsfrie aktiva selv om de er i debitors besittelse, på tross av at ordlyden i § 7-13 kunne tyde på dette. Jeg

synes det er god støtte for et slikt syn i alminnelige synspunkter på hvordan man harmoniserer lovbestemmelser ved tilsynelatende motstrid og i § 7-1 ("Utlegg kan tas i ethvert formuesgode som tilhører saksøkte og som det etter dekningsloven kapittel 2 kan tas beslag i").

Spørsmål 49: 1) Lurer på hva som er hjemmelen for vindikasjonskrav i penger? Dersom A stjeler penger fra H for å betale det han skylte B. Hva ville grunnlaget for ekstingsjon hos B være? Evt grunnlaget for vindikasjon hos H? Er penger løsøre?

2) Og ved H-A-B konflikt ang løsøre, der B er a's kreditor, hva menes med sonderingen mellom A som mellommann og A som egenandeler?

Svar 49: Her er vi nok på kanten av pensum.

1) Man har sjelden følt noe behov for å begrunne at en kan få domstolenes hjelp til å ta tilbake (vindisere) det en eier. Ubi rem meam invenio, ibi eam vindico (der jeg finner tingen min krever jeg den tilbake), sa man i romerretten, og det siteres undertiden enda. Det man har følt måtte begrunnes, er at eieren skulle nektes å ta tingen tilbake (ekstinksjon). Et eksempel på regler som kan gi ekstinksjon hjemmelsmannskonflikter er godtroloven.

Penger regnes ikke som løsøre f.eks. etter godtroloven med mindre det dreier seg om en myntsamling eller andre tilfeller der penger ikke er betalingsmidler. Det er egne, ulovfestede regler for penger som betalingsmidler (Lilleholt, Allmenn formuerett s. 308 fg.). Da penger som betalingsmidler er fungible (det spiler ingen rolle hvilke penger man betaler med), har disse lite fokus i dynamisk tingsrett.

Hvis A stjeler penger fra H for å betale det han skyldte B, vil man vanligvis ikke kunne kreve pengene tilbake fra B, se Lilleholt s. 313-4.

2) Ved salg grossist-detaljist-forbruker kjøper detaljisten av grossisten, blir eier og selger videre til forbrukeren. Da sier vi at han er egenhandler. I slike tilfeller kan grossisten ikke ta salgspant (pantel. § 3-15).

Alternativt kan en tenke seg at detaljisten bare er fullmektig for grossisten, slik at salget formelt sett foregår direkte fra grossisten til forbrukeren. Da er detaljisten mellommann. I slike tilfeller eier ikke detaljisten salgsgjenstanden på noe tidspunkt, og konkursboet hans kan ikke beslaglegge den (dekningsl. § 2-2). For grossisten gir dette et vern mot detaljistens konkurs han ikke ville oppnådd om detaljisten var egenhandler, siden grossisten ikke hadde kunnet ta salgspant da.

Ofte brukes en annen variant av mellommannstilfelene enn fullmakt, nemlig kommisjon.

Spørsmål 50: Etter å ha lest meg opp på reglene for ulovfestet ekstinksjon i fast eiendom får jeg ikke helt tak på sikringsaktsvilkåret. Eksisterer det et slikt vilkår ved ulovfestet ekstinksjon? Og i såfall, hva vil disse sikringsaktene typisk være når de B handler av typisk selv heller ikke har grunnbokshjemmel?

Svar 50: Siden ekstinksjonsreglene ved ulovfestet ekstinksjon (pr. definisjon) ikke er lovfestet, er det ikke egnet til forundring at reglene om sikringsakt heller ikke er det. En må følge de vanlige reglene, som for fast eiendoms vedkommende betyr tinglysing. Tinglysingen gir naturligvis ikke sikring mot evt. senere ulovfestet ekstinksjon. Og selv om man ikke har sikret seg, kan det tenkes at en også i en

eventuell senere konflikt kan påberope seg de samme synspunkter som ga grunnlag for ulovfestet ekstinksjon i første omgang.

De alminnelige reglene om sikringsakt i fast eiendom krever vanligvis at det er et dokument å tinglyse. Ved ulovfestet ekstinksjon kan dette være en dom som avgjør spørsmålet om ekstinksjon. Reglen i tingl. § 38a kan også brukes, men den krever 20 års brukstid.

Det kan være at reglene om hevdserverv kan bukes analogisk. Hevdserverv er beskyttet uten tinglysing, se tingl. § 21 andre ledd. I Gangenes-saken (Rt-1996-918) ble hevdsreglene ikke brukt analogisk.

I det klare tilfelle av ulovfestet ekstinksjon vi har, Sigdal-saken (Rt-1992-352), var ervervet allerede tinglyst, men på gal eiendom. Etter det jeg kan se av grunnboken på nett har en ikke ryddet opp i grunnboka etter dommen. En har vel ansett en ytterligere sikringsakt som unødvendig.

Dersom det hadde blitt ekstingvert i Norske Fjellhus-saken (Rt-1986-1210) hadde det vært behov for en sikringsakt. Det er kanskje en av grunnene til at det ikke ble ekstinksjon?

I Fårøya-dommen (Rt-2015-1157), som er en dom om sameie enn ulovfestet ekstinksjon, ble dommen visstnok tinglyst på eiendommen.

Spørsmål 51: 1) Jeg lurer på en ting i forbindelse med kreditorers beslagsrett. Dersom A i frykt for kreditorbeslag har latt sin venn B stå som proforma eier for eiendommen inntil videre; vil kreditorene da kunne ta beslag når det åpnes konkurs hos A? Selv om A ikke har hjemmelen?

2) Men hvis A faktisk overdrar eiendommen til sin venn B i frykt for kreditorbeslag, men ikke proforma (altså et ønske om at den heller skal gå til ham enn til et konkursbo)- da vil vel ikke eiendommen gå inn i konkursboet?

Svar 51: 1) Ja, konkursboet til A kan beslaglegge det A eier, også det som han har overlatt til B pro forma. Om A har hjemmelen spiller ingen rolle. Men praktisk sett er det selvsagt vanskeligere for konkursboet å beslaglegge en eiendom som A ikke står som hjemmelshaver til, særlig om pro forma-eieren B er et selskap i Panama eller liknende ... Det er bare prinsippene om dette som er pensum.

2) Dette er spørsmål som behandles i JUS5860 Konkurs- og panterett. Et reelt salg må i utgangspunktet respekteres av boet dersom det har rettsvern. Men salg og andre disposisjoner som er uheldige for boet kan "omstøtes" etter de særlige ugyldighetsreglene dekningsloven kap. 5. Da vil boet kunne ta eiendommen tilbake. Er eiendommen solgt til reell verdi og har vederlaget tilflytt boet vil imidlertid boet være like godt tjent med bare å beholde vederlaget.

Spørsmål 52: Jeg har et spørsmål angående luftl. § 3-29 (1) siste pkt. om opptrinnsrett. I bestemmelsen heter at "bortfall av rettsvernet etter § 3-34 ansees ikke som innfrielse". Innfrielse er vilkåret for at opptrinn kan skje, og det er derfor nærliggende å slutte til at det derfor ikke skjer opptrinn. Hva blir den konkrete konsekvensen av at rettsvernet foreldes for panthaver og pantsetter?

Falkanger skriver på s. 776 flg. at både etterstående omsetningerververe og kreditorer må stå tilbake for pantet med foreldet rettvern. I praksis vil dermed enten 1) det foranstående pantet bestå, og beholde prioritet uavhengig av foreldelse. Hva er da betydningen av rettsvern, hvis ikke foreldelse av

rettsvernet medfører at pantet mister sin prioritet? Eller 2) det oppstår en "ledig plass". Kan pantsetter fritt benytte denne plassen til å stifte nytt pant til fortrengsel for etterstående panthavere?

Svar 52: Falkanger & Falkanger tillegger bortfall av tinglysing mindre vekt enn vanlig, noe de også selv skriver (s. 778 fjerde avsnitt). Men selv F&F synes ikke å hevde at rettsvernet for en panterett i konkurs generelt er i behold selv om rettsvernet er foreldet; Rt 1930 s. 1120 er et unntak. Også de tillegger altså foreldelse av rettsvern en viss betydning.

Skoghøy s. 206-8 er ganske uenig med F&F, og vil tillate opprykk i mye større utstrekning.

Legg merke til at foreldelse av rettsvernet bare kan være relevant i forhold til etterstående tvangskreditorer utfra publisitetshensyn, og ikke notoritetshensyn.

Om noen ikke rykker opp, vil det si at man kan reetablere det tidligere rettsvernet og låne opp denne prioriteten etter vanlige regler. Om den foranstående prioriteten ikke kan fylles på nytt eller ikke er fylt på nytt når eiendommen setters til tvangssalg eller eieren går konkurs, oppstår det ikke en tom prioritet. Da dekkes rettighetshaverne først, og resten går til eieren ved tvangssalg og ellers til konkursboet. Høyesterett har liten sans for pant i egen ting (Rt-1998-268 Dorian Grey s.274-5). Dette er annerledes ved omstøtelse (ugyldighet i konkurs etter dekningsloven kap. 5); den skjer etter siker rett til fordel for konkursboet og konkursboet beslaglegger plassen i prioritetsrekkefølgen den omstøtte panteretten hadde.

Spørsmål 53: Jeg forstår ikke helt sammenhengen i det Falkanger skriver på henholdsvis side 774 (om konfusjon) og s. 777 (Særlig om utleggshaverens og konkursboets stilling). Først sies det at konfusjon i utg gjør at etterstående rykker opp. på s. 777 står det derimot at "hvor kontraktspanthaveren ikke rykker opp, fordi det foreligger, avkall, ugyldighet, omstøtelse eller konfusjon er det klart at en kreditor kan legge beslag på vedkommende ledige plass".

Rykker kontraktspanthaver opp ved konfusjon eller ikke?

Svar 53: Gjeldende rett er ikke klar her. Men Falkanger & Falkangers tekst henger sammen. Utsagnet på s.77 gjelder de tilfeller «kontraktspanthaveren ikke rykker opp, fordi det foreligger … konfusjon». Hvilke konfusjonstilfeller dette er, har F&F redegjort for på s. 774.

Spørsmål 54: Jeg har et 50/50 tingsrett/selskapsrettslig spørsmål, som jeg håper du kan svare på.

Jeg lurer på om godtroende tredjemann kan påberope ugyldig avtale etter regelen om myndighetsoverskridelse i asl. § 6-33? Rent ordlydsmessig virker det som at kun selskapet kan påberope ugyldighet (jf. ordlyden «disposisjonen ikke bindende for selskapet», og «selskapet godtgjør»). Regelen skal jo ivareta hensynet til selskapet, som i utgangspunktet er bundet av avtaler der en representant har gått utover sin rett, men er innenfor sin legitimasjon. Slikt sett burde jo kun selskapet kunne påberope seg asl. § 6-33?

Svar 54: Jeg synes ikke ordlyden gir mye veiledning her. Spørsmålet her er parallelt med vanlig fullmaktsoverskridelse, og ordlyden i f.eks. avtalel. § 11 er nokså lik.

Vanligvis vil enten selskapet påberope seg ugyldigheten eller ratihabere. Men man får satt det på spissen f.eks. om det er for sent å ratihabere: Den som handler for selskapet har utøvet en opsjon uten fullmakt for å rekke det innen en frist. I slike tilfeller kan hensynet til å unngå spekulasjon fra

selskapets side (slik at de ratihaberer om markedet går deres vei, men ikke ellers) tilsi at også tredjemann må kunne påberope seg kompetansemangelen. Men det kan vel også tenkes tilfeller der det anses som flisespikkeri av tredjemann å bygge på kompetansemangelen. I slike tilfeller vil en vel gjerne si at den som handlet på vegne av selskapet hadde toleransefullmakt eller noe slikt.

Spørsmål 55: Jeg har et spørsmål i forbindelse med verdipapirer. Boken legger til grunn at et verdipapir er synonymt med omsetningsgjeldsbrev. Slike verdipapirer vil få vern mot ekstinksjon fra avtaleerververe etter gbl. §§ 14 og 15. Men har jeg forstått det riktig at når det gjelder spørsmålet om vern mot kreditorer, så vil ikke disse bestemmelsene gi vern, men da må det kreves overlevering? Altså at det slikt sett blir samme system som i godtroloven hvor de bestemmelsene bare gir vern mot senere ekstinksjon fra avtaleerverver?

Svar 55: Det er riktig - i en suksesjonskonflikt (SB-konflikt) kan andre erverver B ekstingvere om S ikke har fått dokumentet overlevert, uansett om B er omsetningserverver eller tvangskreditor. Er B omsetningserverver, bygger dette på gbl. § 14, mens om B er tvangskreditor, må dette bygge på ulovfestet rett.

Gjeldsbrevloven § 15 er primært en regel om forpliktelsens innhold.

Spørsmål 56: Jeg har et spørsmål i forbindelse med avtale om salgspant etter § 3-22(2). Slik jeg forstår det vil inngåelse av en slik type avtale som foreskrevet i § 3-22(2) medføre at dette er å anse som en avtale om salg og salgspant. En forutsetning er at det må være meningen at leieren "skal bli eier av tingen etter å ha betalt et visst antall leieterminer". Forstår jeg det riktig ved at vedkommende her ikke får eiendomsretten før samtlige avdrag er betalt? Altså slik at hans kreditorer f. eks ikke kan ta beslag i eks. bilen før alle avdragene er betalt, slik at den da først "tilhører" skyldneren, jf. deknl. § 2-2? Eller blir man eier umiddelbart etter at en slik kontrakt er inngått? (Altså selv om det gjenstår en rekke avdrag)

Svar 56: Nei, her har lovgiveren vært mer spenstig. Man har tenkt seg at om en får en løsøregjenstand og betaler på den i avdrag, er det de likegyldig om man kaller avdragene leie eller delbetalinger. Så derfor bestemmer § 3-22 andre ledd første punktum (det er bare det vi snakker om) at slike leieavtaler skal behandles som salgspantavtaler. Det må vel bety at erververens ("kjøperens") kreditorer kan beslaglegge tingen allerede ved levering, men slik at kravet på restkjøpesummen er siket ved salgspant. Sånn sett går eiendomsretten over allerede ved levering til "kjøperen", selv om partenes uttrykkelige forutsetning var at den ikke skulle går over før hele kjøpesummen var betalt. Grepet likner litt på det i § 3-22 første ledd.

Spørsmål 57: Lurer på begrunnelsen i Rt-2015-979.

Saken er at hjemmelshaver H (skyldner) er registrert i grunnboken. Broren A er imidlertid reell eier, og H har aldri vært eier. Det er altså snakk om en hjemmelsmannskonflikt, hvor spørsmålet er om kreditor B kan ta beslag i leiligheten, siden H er registrert i grunnboken. Resultatet blir at B ikke kan ta beslag, da det er det reelle eierforhold som er avgjørende.

Er det begrunnet i deknl § 2-2 fordi det er en hjemmelskonflikt? Skjønner heller ikke hensynet bak resultatet i dommen, da H tydeligvis kan overføre en rekke formuesgoder som kreditor ikke får mulighet til å ta dekning i.

Svar 57: Ja, sånn er det. Det er (nesten) ikke kreditorekstinksjonsregler som gjelder i hjemmelskonflikter. Man tenker seg at det ikke er like stort behov for dette her som i suksesjonskonflikter. Uttalelsene fra HR bygger her på at skyldneren aldri har vært eier, og at det derfor er en hjemmelskonflikt.

Hvis skyldneren, som du foreslår, overfører formuesgoder for at kreditorene ikke skal få tak i dem (eller av andre grunner), er det suksesjonskonflikter, der det finnes ekstinksjonsregler. Tar du valgfaget JUS5860 Konkurs- og panterett, vil du lære mer om dette og om «omstøtelsesreglene» som supplerer ekstinksjonsreglene i konkurs.

Bokstavene du bruker er ikke standard. Jeg vil si at broren/rette eier er H, skyldneren A og utleggstakeren B. Hvem som er registrert i grunnboken spiller ingen rolle ved kreditorekstinksjon; heller ikke slik at A blir H av den grunn. Her betyr hjemmelsmann «rette eier», og ikke «grunnbokshjemmelshaver». Forvirrende, ikke sant?

Spørsmål 58: Jeg har et spørsmål angående selskapsrettslig ugyldighet og kollisjon av rettigheter i formuesgoder.

Jeg ser for meg følgende problemstilling: B erverver ved avtale en rett i et formuesgode fra selskap A, og det hefter en selskaprettslig ugyldighetsgrunn ved den underliggende beslutningen i selskapet som selskapet ikke gjør gjeldende.

Kan denne ugyldigheten gjøres gjeldende av H eller S når disse har kolliderende retter i samme formuesgode som B ved gyldig adgang kan ekstingvere?

Svar 58: Regelen er at man ikke bruker ekstinksjonsreglene om man kan løse problemet med ugyldighet. Det er simpelthen ikke noen konflikt mellom to som påstår at de er eier av en ting dersom den enes atkomst er ugyldig.

Dette gjelder i prinsippet også selskapsrettslige ugyldighetsregler. Men det kan hende reglene er av en slik art at det bare er selskapet som kan påberope seg dem, iallfall under noen omstendigheter. Og det kan tenkes at selskapets passivitet må tolkes som gyldig ratihabisjon. I slike tilfeller vil ikke den tredjemannen som påberoper seg ugyldighet komme noen vei. Det konkurrerende ervervet er jo da gyldig i forhold til ham.

I [spørsmål/svar 54] har jeg skrevet litt om selskapsrettslig ugyldighet som tredjemann kan og ikke kan påberope seg.

I eksempelet ditt er B første erverver, og det er S som påberoper seg ekstinksjon av Bs rett (vanligvis brukes bokstavene omvendt). Spørsmålet blir om Bs erverv fra selskapet A er ugyldig på en måte som S kan påberope seg. Er det slik, vinner S frem som eneste suksessor, uten å påberope seg ekstinksjon.

Eksempelet ditt med H går på samme måte. Her tenker du at selskapet A har solgt noe som H eier til B, men at det hefter en selskapsrettslig ugyldighetsgrunn ved Bs erverv som H kan påberope seg. Vi kan tenke oss at B påberoper seg tinglysingsloven § 27. Da vil det kanskje være lettest for H å si at uansett om vilkårene i § 27 ellers er til stede, så har B pga ugyldigheten ikke «en rett han har ervervet ved avtale», og kan av den grunn ikke ekstingvere etter bestemmelsen.

Spørsmål 59: Har et spørsmål i tilknytning til godtroerverv av et formuesgode som er beslaglagt av kreditorene. La oss tenkte oss følgende situasjoner, for enkelhetsskyld omsetning av løsøre: I situasjonen A-S-B der konkursboet er B, vil S tape dersom han ikke har fått overlevert tingen senest samme dag som konkurs inntrer (la oss se bort fra unntakene). Kreditor B ekstingverer dermed S sin egentlige eiendomsrett som var først i tid. Men hva hvis kreditor er S, og omsetningerververen er B. Jeg antar at man da i realiteten står ovenfor en H-A-B konflikt der konkursboet er H. Men i denne situasjonen kan vel S ekstingvere etter etter ekstl. § 1 gitt at vilkårene er oppfylt?

Skaper ikke dette et rart skille/"glipp" i lovgivningen? Hvis man er så uheldig å være S i forhold til kreditor kan man tape sin rett hvis man ikke har skaffet rettsvern før beslagtidspunktet, men dersom man er B i forhold til kreditor så kan man ekstingvere så lenge man er i god tro og har fått tingen i hende? Eller er det slik at rettsvernreglene ved kreditorbeslag også kan få anvendelse der godtroende B erverver etter kreditor?

Svar 59: Det du spør om, er hvilket vern tvangskreditorer som første erverver har mot senere godtroerverv. I f.eks. skjemaet for fast eiendom er dette rutene f3 og g3 om den som vil ekstingvere er en kjøper. Tvangskreditoren er S og den som vil ekstingvere er B. Det er tvangskreditoren er første erverver gjør ikke dette til en H-A-B-konflikt; her er jeg altså uenig med den antakelse.

Hvis vi ser på S som utleggstaker i fast eiendom, gjelder tinglysingsloven § 20. Hvis kjøperen B har tinglyst sitt erverv uvitende om et tidligere, utinglyst utleggspant, ekstingverer han denne om tinglysingen skjer senest dagen før utleggspantet. Den vanlige regelen om at man kan stole på grunnboka gjelder, og det er ingen glipp i lovgivningen.

Hvis vi så tenker oss at konkursboet S har beslaglagt As eiendom, er A uberettiget til å forføye over den (konkursloven §§ 100). Men sett at A likevel selger til B, og B får tinglyst. Da står salget seg ikke i As konkurs etter hovedregelen i tinglysingsl. § 23: Kjøpet er ikke tinglyst senest dagen før konkursåpning (for selve salget skjedde jo etter forutsetningene etter den tid). Dette er et alvorlig hull i grunnbokas troverdighet, som imidlertid ikke spiller så stor rolle, fordi konkursen oftest fort blir avmerket i grunnboka (utenom i proformatilfellene). Også her er kjøperens stilling nokså lik enten han er første eller andre erverver.

Når det gjelder løsøre, vil utleggstakeren S bare være beskyttet mot godtroerverv fra Bs side om han hindrer at B får besittelsen i og tro, godtroloven gjelder på vanlig måte selv om utleggstakeren har fått rettsvern (pantel. § 1-3(4) med et unntak for motorvogner i pantel § 5-5). Også her er kjøperen trygg om han får besittelsen i god tro, enten han er første eller andre erverver (med unntak av motorvognsalg). Er kjøperen første erverver, hindrer besittelsen etterfølgende utlegg, og er kjøperen andre erverver, gir besittelsen grunnlag for ekstinksjon av utlegget. Utleggstaker kan beskytte seg med å få fratatt besittelsen fra skyldneren (tvangsl § 7-20 andre ledd).

Hvis konkursdebitor selger en løsøregjenstand fra konkursbeslaget, gjelder også godtroloven. Man kunne tenke seg at konkursl.§ 100 slo igjennom, men det er antatt at godtroloven går foran. Også slik sett kan man altså være trygg om man får besittelse i godt tro enten man er første eller andre erverver.

Alt i alt synes jeg systemet henger godt sammen her. Problemet er fast eiendom i konkurs som andre enn debitor har grunnbokshjemmelen til. Men i disse tilfellene kan en ikke være sikker om man er første erverver heller; det kan jo være at den virkelige eieren av eiendommen man kjøper går konkurs samme dag eller dagen etter man tinglyser. I tilfelle får man kanskje ikke vite om dette før lang tid senere.

Spørsmål 60: Jeg ser på tingl. § 20 (2) 1 pkt. Grunnen er vel at man ønsker å tilgodese kreditor i en slik situasjon, stemmer det ikke?

Svar 60: Ja, det er riktig at regelen om at utleggsforretninger går foran frivillige rettsstiftelser tinglyst samme dag (dagen før-regelen), er begrunnet med et ønske om å tilgodese tvangskreditorene. Regelen likner på den i tingl § 23. (Men legg merke til at tinglysing av konkursen ikke er nødvendig.)

Reglen er opprettholdt etter endringene i tinglysingsloven i forbindelse med elektronisk tinglysing (https://lovdata.no/LTI/lov/2014-06-20-45), selv om man da går over til klokkeslettprioritet. Dette viser at begrunnelsen for reglen er å tilgodese tvangskreditorene, for ved klokkeslettprioritet hadde det vært mulig å avgjøre hvilken av to rettsstiftelser som var innkommet først også om de kommer inn samme dag. Dette er ikke mulig ved datoprioritet, som vi har i dag. Hadde tinglysingsreformen fjernet regelen om at utleggstakere går foran frivillige rettsstiftelser samme dag, hadde det vært nærliggende å slutte at formålet med dagen før-regelen bare var å sikre at utleggstakere med tinglyst rett ikke skulle bli fortrengt av etterfølgende frivillige rettsstiftelser.

Fordelen dagen før-regelen gir tvangskreditorer er helt marginal, og har mest symbolverdi. Det kan være det ikke er lurt å komplisere systemet med slike symboler.

Spørsmål 61: Jeg har en del spørsmål jeg lurer på, håper du kan forklare meg.

1. Tingl. § 27: Hva menes med "ugyldig dokument" i tingl. § 27? Er proforma noe å anse som "ugyldig dokument"? Eller refererer dette til de svake ugyldighetsgrunnene i avtl. §§ 29-34.

2. Avtl. § 34: Avtl. § 34 gjelder generelt og kan anvendes på fast eiendom men hva er forskjellen på avtl. § 34 og tingl. § 27?

3. Tingl. § 27: Tingl. § 20 tar ikke forbehold for formkrav. Hva slags rolle har tingl. § 17 i forhold til § 20 da, f.eks at et tinglyst pantedokument er bare undertegnet av ett vitne?

Svar 61: 1) Proforma er en relevant ugyldighetsgrunn etter § 27. Både ugyldighetsgrunner som er nevnt i avtaleloven og de som ikke er det er relevante; likeledes både sterke og svake ugyldighetsgrunner.

2) Det er overlapp mellom virkeområdene for avtl. § 34 og tingl. § 27. Mens § 34 knytter seg til overdragelsen av f.eks. et hjemmelsdokument, knytter tingl. § 27 til tinglysningen. Begge regler leder til at godtroende erverver vinner frem,.

3) Et skjøte som mangler en vitnepåtegning blir ikke tinglyst med mindre det skjer en feil, se tingl. § 7, og kan da heller ikke gi grunnlag for ekstinksjon etter § 20.

Tilleggspørsmål 61a: Tilbake til tingl. § 27 "ugyldig dokument" - dette refererer altså både til proformasituasjoner og både sterke og svake ugyldighetsgrunner. Så det vil si at dersom det foreligger proforma så kan den som har tinglyst sin rett uansett vinne rett? Kan ikke proforma være beskyttelsesverdig? Eller er svaret opplagt at den som tinglyser vil *uansett alltid* vinne rett dersom det er tale om proforma/svake/sterke ugyldighetsgrunner?

Svar 61a: Ja, en erverver i god tro vinner alltid rett overfor den virkelige eier som har overlatt eiendommen til en annen pro forma i § 27-tilfellene. I prinsippet er det etter min mening greit nok at den som utstyrer en annen med legitimasjon selv er nærmest til å bære risikoen når tredjemann blir

lurt. Men man kunne tenkt seg mellomløsninger, f.eks. at rette eier kunne få eiendommen tilbake mot erstatning om tredjemann ikke hadde innrettet seg.

Regelen er tvilsom i en del tilfeller, f.eks. når ektefeller har sameie i en eiendom, men bare den ene (typisk mannen) står som hjemmelshaver (Rt-1991-352 Hopsdal). Her har den som ikke har tinglyst sin rett (typisk kvinnen) ikke forsøkt å dekke til de virkelige forhold, og har sågar ofte fått sin rett ved rettssystemets hjelp (husmorsameie). Da virker det inkonsekvent at denne retten skal gå tapt pga. ekstinksjon. Kanskje man nå burde bruke regelen i tingl § 21 andre ledd om at lovbestemte rettigheter står seg uten tinglysing, iallfall når det ekteskapelige sameie bygget på regler som ekteskapsloven § 31 (https://lovdata.no/pro/NL/lov/1991-07-04-47/§31) (men se Rt-1996-918 Gangenes).

Du nevner også andre svake ugyldighetsgrunner og sterke ugyldighetsgrunner. Her er avveiningene annerledes. Generelt er det større grunn til å beskytte rette eier mot ekstinksjon ved ikke-villet ugyldighet enn ved pro forma. Lovgiveren har i noen grad tatt konsekvensen av dette og tillater ikke ekstinksjon når grunnbokshjemmelen er overført på en måte rette eier ikke kan verge seg mot, se tingl § 27 andre ledd.

Spørsmål 62: Jeg lurer på hvordan kravet til spesialitet kan oppfylles ved salgspant. Jeg løste en eksamensoppgave (Høst 2014 dag 2 - utsatt prøve JUR3000) der det var inntatt en klausul om salgspant i de alminnelige salgs- og leveringsbetingelser med følgende ordlyd: "Lillevik Rør AS har salgspant i leverte produkter inntil disse i sin helhet er betalt av kunden. Leveransen skal inntil den er fullt ut betalt, være tydelig merket med leverandørens navn."

Jeg ser ikke helt hvordan dette kan oppfylle kravet til spesialitet i panteretten etter pantel. § 3-17 (4) ("særskilt nevne de ting som panteretten skal omfatte og den kjøpesum (...) den skal sikre"). Jeg tenker at det må virke mot reglenes hensikt dersom man gjør salgspantavtalen avhengig av andre dokumenter (bestillingsbekreftelser etc). I Rt. 2012-422 som riktignok gjaldt salgspant i registrerte motorvogn var det ikke tilstrekkelig at summen fremgikk av lånedokumenter. Samtidig er det vel ganske vanlig i praksis å ha slike klausuler i sine leveringsbetingelser og det må i så fall bety at ingen av dem faktisk har gyldig salgspant (da hadde man vel endret praksis).

Jeg ser at sensorveiledning ikke tar dette opp en gang men bare drøfter spørsmålet om det er en "avtale" når slike betingelser ensidig legges ved en bestillingsbekreftelse. Verken Knoph eller Falkanger går nærmere inn på spesialitetsprinsippet for salgspant heller så jeg hadde satt veldig pris på en oppklaring. På forhånd mange takk!

Svar 62: Oppgaven finnes på http://www.uio.no/…/emn…/jus/jus/JUR3000/oppgaver/index.html.

Du har rett i at pantel. § 3-17(4) setter krav til pantavtalen og i at Rt. 2012-422 presiserer at dette gjelder for hvert enkelt pantobjekt og for den tinglyste pantavtalen (når den må tinglyses). Men det er ingenting her som tyder på at regelen er brutt. Det er ikke noe forbud mot at kjøpesummen fremgår på et annet ark (salgsbekreftelsen) enn selve salgspantklausulen (standardvilkårene). Det er nok derfor dette ikke er nevnt i sensorveiledningen.

Det er en god regel å holde seg til de spørsmålene oppgaven legger opp til. Men uansett at dette ikke er nevnt i sensorveiledningen ville det i dette tilfellet det være helt fint og kanskje endog et pluss om man peker på at det ikke fremgår klart at reglene i § 3-17(4) er fulgt. Det er for øvrig en rekke andre regler det heller ikke fremgår at er fulgt, uten at man kan eller skal nevne alle disse, da relevant faktum ikke er nevnt.

Spørsmål 63: Hei, jeg har noen spørsmål angående de særlige problemstillinger knyttet til ekstinksjon hvor B er kreditor i en hjemmelskonflikt.

Bull oppstiller blant annet "vindikasjon av penger" og "sondringen mellom A som mellommann og A som egenhandler" som spesialtilfeller i materialet du har lagt ut.

Slik jeg forstår det har H vindikasjonsadgang i forholdet til kreditor B så lenge pengene kan individualiseres. Hvor det har skjedd en slik sammenblanding av midler at dette ikke lenger er mulig kan man se det slik at kreditor B har ekstingvert H sin rett til pengene. I så fall er dette et unntak fra utgangspunktet om at kreditor H ikke kan få større rett enn A. Kan man også trekke inn Rt. 1993 s. 679 her? Jeg synes imidlertid ikke dette var helt lett å få tak på i pensum, og vil gjerne høre ditt syn på saken.

Vedrørende skillet mellom egenhandler og mellommenn har ikke merket meg særlige diskusjoner i pensum eller domssamlingen. Uten nærmere kjennskap antar jeg Bull sikter til at formuesgodet "tilhører" en egenhandler A, men ikke mellommann A jfr. deknl. § 2-2. Er dette en riktig forståelse?

Svar 63: Jeg skrev en del om vindikasjon av penger og egenhandler/mellommann i spørsmål/svar 49. Siden dette er på kanten av pensum, og siden jeg tror du får svar på spørsmålene dine om dette der, nøyer jeg meg med det.

Når A overdrar Hs penger til B, og H ikke kan kreve dem tilbake, er jeg enig i at en kunne kalle det en slags ekstinksjon. Men snarere enn at eiendomsretten er tapt, tenker en seg vel at eiendomsretten i pengene har gått i oppløsning. H har med andre ord ikke lenger (med visse unntak) noen eiendomsrett å gjøre gjeldende når pengene har gått inn i Bs økonomi.

Spørsmål 64: Har nettopp hatt en kollokvie hvor vi repeterte noen av oppgavene fra kurs. I tilknytning til oppg. 10 Vegstripesaka hvor kommunen kjøper en del av skogen for å bygge ut vei, men legger planen på is uten at eiendommen blir fradelt. En del av samme eiendom blir senere skilt ut, solgt x2 og tinglyst. 12 år senere oppstår det konflikt når kommunen likevel vil bygge ut vei.

Et synspunkt var da at tinglysningsloven ikke kom til anvendelse fordi grunnboka ikke gir uttrykk for faktiske opplysninger (areal), men jeg skjønner ikke hvorfor dette blir relevant i denne saken når kommunens eiendom ikke er fradelt eller tinglyst? De tvistes jo ikke om grenser slik tilfelle var i eks. Sigdal, så betyr det at tinglysningsloven ikke kommer til anvendelse med mindre det tvistes om en eiendom som har et eget blad i grunnboken?

Svar 64: Jeg kan gjerne si noe om denne problemstillingen, men kursoppgaven vil jeg ikke gi noen fasit på.

Læren om at grunnboka ikke sier noe om det geografiske omfanget av rettigheter har støtte i Rt-2009-203 Øyer statsallmenning avsnitt 36. Når man stoler på grunnboka, kjøper man med andre ord katta i sekken. Men vet at man får noe (sekken), men egentlig ikke hva som er i den (hvor stor eiendommen er). Men det siste kan man ofte få et inntrykk av ved befaring – men terrenget, gjerder og likende kan være villedende.

Synspunktet i Øyer har mye for seg når en erverver mener å ha kjøpt også noe av naboens eiendom. Men da holder det lenge å si at erververen ikke kan vinne frem allerede fordi han ikke har tinglyst på riktig eiendom.

Skillet mellom eksistensen av en rettighet og omfanget av den er uansett ikke klart. I tilfellet du nevner synes jeg for min del det er vel så naturlig å si at veistripen ble solgt to ganger som at det er en grensetvist. Slik vil det nok alltid være når man ikke kommer innpå det som er registrert som naboeiendom. Kanskje kunne en si at synpunktet om at grunnboka ikke sier noe om omfanget av rettigheter gjelder tingl § 27 og analogier fra den, men ikke § 20?

Problemet her oppstår fordi rettigheter må registreres på en bestemt grunnboksenhet (eiendom), og ikke på en bestemt geografisk posisjon, i grunnboka. Det er den som tinglyser som har risikoen for at det tinglyses på rett grunnboksenhet; i Sigdal var det jo dette som var problemet.

Spørsmål 65: I relasjon til kravet om aktsom god tro i godtroloven § 1: kreves det ta man sjekker løsøreregisteret? Dersom undersøkelse i reg. ville gitt info som tilsa at avhednder muligens ikke var rette eier - da kan jo ikke mottaker være i god tro??

Svar 65: Nei, det er jeg temmelig sikker på at ikke kan kreves, selv om man kanskje kunne finne noe i det registeret som ville vekket mistanke. Man kan argumentere for dette på forskjellige måter:

• Bestemmelser som panteloven § 3-17(3) om at man ikke kan ekstingvere rettigheter registrert i Løsøreregisteret selv om man er i god tro ville vært temmelig meningsløse om man måtte sjekke Løsøreregisteret for å være i god tro.

• Det kreves vanligvis ingen aktivitetsplikt for å komme i god tro. Aktivitetsplikten utløses først når man har grunn til å ane ugler i mosen.

• Høyesterett har stil små undersøkelseskrav i f.eks. Rt-1992-492 Lafopa (se om dette innleggene mine 5. og 6.mai - https://www.facebook.com/groups/785054121600234/search/…).

• For de fleste konkurrerende rettigheter (bl.a. eierforhold) gir Løsøreregisteret ingen pålitelig informasjon (tingl. § 34).

Spørsmål 66: Høyesterett kommer til at det ikke foreligger noen tredjepersonskonflikt i Rt-2001-1580 Slåtto Husbygg. Retten tar derfor ikke stilling til ekstinksjonsspørsmålet. Jeg lurer på hva som ville vært det rettslige grunnlaget for ekstinksjon under forutsetning av at det forelå en tredjepersonskonflikt.

Jeg ser i ankepartenes anførsel at det anføres som sikker rett at godtroende tredjeperson ekstingverer penger som er betalt. Stemmer det?

Svar 66: Utgangspunktet om at godtroende tredjeperson ekstingverer retten til penger som er betalt fremgår bl.a. av Rt-1993-679 på side 683. Grunnlaget for regelen er nok dels at det er viktig at man skal kunne stole på at penger ikke kan kreves tilbake, slik at penger skal kunne fungere som betalingsmiddel. Dels er nok begrunnelsen også at penger er fungible – når pengene går inn i mottakerens økonomi, er pengene ikke lenger noen bestemte gjenstander man kan ha en eiendomsrett i, og har man ikke eiendomsrett, har man ikke vindikasjonskrav.

Spørsmål 67: Tgl. § 22 sier bare at § 20 ikke får anvendelse, men jeg ser at Falkanger på s.652 skriver at det må være åpenbart at heller ikke § 27 kan få anvendelse dersom et av alternativene i § 22 er oppfylt. (Se note 1607).

Jeg sliter med å finne rettslig grunnlag for denne påstanden, og hvorfor dette er åpenbart.

Svar 67: Jeg har ikke Falkanger & Falkangers bok for hånden, men jeg er nok enig med dem i resultatet. Jeg tenker meg at den beste begrunnelsen for synspunktet er at § 20 inneholder den alminnelige regelen om at man kan stole på grunnboka, mens § 27 bare er en spesialregel om ugyldighet. Men om man sier at § 20 bare gjelder suksesjonskonflikter og § 27 gjelder alle hjemmelskonflikter (direkte eller pr. analogi), må man forklare hvorfor § 22 bare henviser til § 20.

Jeg holder meg i det følgende til § 22 nr. 1 om overdragelse av panterett.

Jeg synes, som F&F, at det må være nokså åpenbart at dersom A overdrar en panterett, og dette ikke trengs å registreres i grunnboka iht § 20, så kan A ikke lenger anses for å ha grunnbokshjemmelen til panteretten etter § 27, jfr, § 14 tredje ledd. Selv om A fortsatt står som panthaver i grunnboka, vet man jo at det er noen andre som nå kan være blitt panthaveren uten at det fremgår av grunnboken. Da må det være nokså åpenbart at § 22 nr. 1 må være et unntak ikke bare fra § 20, men også fra § 27. En som senere kjøper panteretten av A, kan ikke stole på den legitimasjonen grunnboka gir ham.

Poenget med § 22 nr. 1 er nok at man skal bruke gjeldsbrevlovens legitimasjonsregler når pantet er tinglyst. Dreier det seg om en negotiabel pantobligasjon, vil en kjøper B se at A ikke lenger er legitimert etter gjeldsbrevloven § 14 dersom A har gitt fra seg obligasjonen til første kjøper S. Grunnboka er irrelevant.

Spørsmål 68: Dersom man får en oppgave der stansningsretten blir aktuell (H selger til A, A har ikke betalt, tingen er på vei til A, A går konkurs):

Bør man først innom deknl. § 2-2 og stille spørsmål om tingen nå «tilhører» A? Og si som Falkanger (s. 711) at deknl. § 2-2 ikke regulerer hvor langt tingen må være kommet for at den skal sies å «tilhøre» A, men at dette reguleres av reglene om stansningsrett. Og så gå løypa via deknl. § 7-7 jfr. § 7-3 til § 7-2, hvor spørsmålet til slutt blir om tingen er «overgitt» til A?

Grunnen til at jeg ble usikker om man først bør innom deknl. § 2-2 er at dette ikke er nevnt i sensorveiledningen til JUR3000 H14 dag 2 (her http://www.uio.no/…/oppgaver/h14/sensorveiledning-jur3000p-…). Her går Haaskjold bare rett inn i deknl. § 7-7 og videre til spørsmålet om tingen er «overgitt».

Svar 68: Dekningsloven kap. 7 presiserer beslagsregelen etter § 2-2 når det som tilhører debitor er en rett etter en ikke helt oppfylt kontrakt. Det er selvsagt flott om man sier det i en besvarelse. Men det går bra å gå rett på kap. 7 også.

Jeg ville ikke bekymret meg mye om sensorveiledningen i denne sammenhengen. Den er skrevet for sensorene, og tar ikke med alle ting kandidatene kan eller bør ha med i besvarelsen.

Jeg har ikke Falkangers & Falkangers bok for hånden nå. Men generelt kan stansingsretten både forstås som en presisering av § 2-2. og som en regel om at boet undertiden ikke kan ta beslag selv om tingen i alle andre sammenhenger tilhører debitor. Ofte blir fremstillingen klarest om man velger én av vinklingene og holder seg til den. Hvilken vinkling man velger, er smak og behag. Tar man et eksplisitt valg mellom vinklingene, er det selvsagt utmerket.

Selv synes jeg det gir best klarhet å si at når kjøperen sender et skip for å hente salgsgjenstanden, som leveres i selgers havn, så tilhører gjenstanden kjøperen fra den kjøpsrettslige leveringen. Dersom selgeren stanser forsendelsen på vei til kjøperens sted med hjemmel i stansingsretten, tenker jeg meg dette som et unntak fra den beslagsretten boet ellers ville hatt. Men dette er som sagt smak og behag.

Spørsmål 69: I en eksamensoppgave (Oppgave 1, del 1) fra høsten 2013 er det tale om overdragelse av en fordring, og erververen skal altså få betalt når kjøperen av den aktuelle eiendommen som fordringen springer ut av, mottar tinglyst skjøte. Det skal her tas stilling til hvorvidt reglene om enkle fordringer i gjeldsbrevsloven, eller tinglysingslovens regler kommer til anvendelse, men i sensorveiledningen er det ikke kommentert hvordan dette skal avgjøres.

Jeg tenker at det kanskje er tinglysingslovens regler som kommer til anvendelse, blant annet ut fra tanken om at anvendelse av gbl. regler kan medføre en omgåelse av dokumentavgiften mv.? Kan du veilede litt her?

Svar 69: Jeg er enig i at sensorveiledningen reiser, men ikke drøfter, spørsmålet om hvilket regelsett som kommer til anvendelse for overdragelsene.

Det første man må gjøre, er å klargjøre hvilke rettigheter det dreier seg om. Hvis dette er rettigheter i fast eiendom (jfr. tingl. § 12), følger det motsetningsvis av tingl. § 22 nr. 1 at også overdragelser av rettighetene følger rettsvernreglene for fast eiendom; hadde det ikke vært slik, hadde unntaket ikke vært nødvendig. Det samme følger også forutsetningsvis av tingl.§ 14 tredje ledd.

Hvis det ikke dreier seg om rettigheter i fast eiendom, bruker en nok gjeldsbrevlovens regler for enkle krav analogisk om en ikke har holdepunkt for annet. Gjeldsbrevloven gir her rettsvern ved notifikasjon av debitor cessus, men reglene for fast eiendom som kjent gir rettsvern ved tinglysing.

Den aktuelle konflikten i oppgaven dreier seg om boet eller Vater har best rett til Pengelensgt 10. Dette følger åpenbart tinglysingslovens regler. Verken Vater eller andre har tinglyst rett i eiendommen. Da følger det av tingl. § 23 og Rt-2008-586 Fagutleie at rettigheten til Vater ikke står seg i konkursboet. Boet vinner frem. (Sensorveiledningen drøfter her Rt-1999-247 Bygg & Trelast, som nok uansett ikke kan gjelde konkursbeslag, bare utlegg. Den dreier seg jo om en tolking av tvangsfullbyrdelsesl. § 7-14).

Overdragelsen fra Marte til Vater er bare forvirrende her, og det er ikke meningen at man skal drøfte det.

Marte overdrar to ting til Vater. For det første overdrar hun kravet på kjøpesummen Vold skal betale. Dette har ikke direkte noe med eiendommen å gjøre, og overdragelsen får rettsvern ved notifikasjon av debitor cessus (Vold). Overdragelsen står seg altså i konkursen til Marte. Men det hjelper lite, for Vold kommer ikke til å betale så lenge han ikke får eiendommen.

For det andre overdrar Marte sin rett i Pengelensgt 10 til Vater. Dette er åpenbart en rett i fast eiendom. Dette er slik også om en ser det Marte gjør som en overdragelse av sin rett på Peder Ås. Her vil altså boet nå frem, siden ingenting er tinglyst.

Jeg tror ikke omgåelsessynspunkter i forhold til dokumentavgiftsreglene spiller noen rolle her.

Spørsmål 70: Jeg har et spørsmål i forbindelse med interesselæren. På kurs gikk vi jo gjennom denne buksesaken, og det ble et spørsmål om det var i kjøpers interesse at disse 1000 buksene var i selgers besittelse på konkurstidspunktet. Da gikk vi inn i spørsmålet om interesse, men la her inn et underspørsmål knyttet til hvorvidt påsyingen av merket "Street Wear" var en del av hovedforpliktelsen. Vi kom til at det var en del av hovedforpliktelsen, og manglende bearbeidelse på tidspunktet for konkursåpning, innebar da at rettsvern ikke var sikret. Men jeg synes det var litt rart å ta spørsmålet om bearbeidelsen var en del av hovedforpliktelsen under selve spørsmålet om interesse. Kan man i stedet dele dette opp og spørre først om det var i kjøpers interesse (besvare dette bekreftende på grunnlag av at han understreket at han ikke ville få de levert før 1. august, da han her ville lansere buksen i butikken), og deretter stille opp nytt spørsmål om hvorvidt dette var en del av hovedforpliktelsen?

Svar 70: Jeg husker ikke denne kursoppgaven, og har med vilje latt være å slå den opp, fordi jeg ilke ønsker å gi noe som kan minne om en fasit til kursoppgavene. Men jeg kan si noe generelt om interesselæren på bakgrunn av det du skriver:

Hvis selgeren ikke er ferdig med det han skal gjøre, og varene derfor ikke er klare til levering eller avhenting, ligger de ikke der bare i kjøpers interesse. Jeg tror derfor ikke det er noe vunnet ved først å spørre om varene lå der i kjøperens interesse, og dernest om selgerens forpliktelser var oppfylt.

Du bruker terminologien hovedforpliktelse. Jeg vet ikke om sondringen hovedforpliktelse/biforpliktelse har mye å gi her. Spørsmålet er om varene er klare til levering/avhenting. Men frafaller kjøperen kontraktsmessige krav, typisk annet enn hovedforpliktelsen, blir varene kanskje derved klare til levering, og kjøperen får separatistrett.

Tilleggsspørsmål 70a: Jeg har et spørsmål i tilknytning til spørsmålet du har lagt ut på facebook-gruppen angående interesselæren og oppgaven fra kurset om bukser som skulle påsys et merke.

Slik jeg har forstått det, er det vanlig i juridisk teori er det vanlig å skille mellom to unntak fra hovedregelen om overlevering av løsøre ved kreditorekstinksjon; interesselæren på den ene siden og tilvirkningskontrakter på den andre siden, ettersom den rettslige begrunnelsen for unntakene er noe forskjellig.

Dersom det aktuelle løsøret er bukser som skal påsys et merke (slik som oppgaven) eller for eksempel sykler som skal ha en spesiell lakk med reklame på, bør man da anvende interesselæren eller unntaket for tilvirkningskontrakter? I pensum brukes bygging av fast eiendom og skip som eksempler på tilvirkningskontrakter (altså store kontrakter). Hva med f.eks. generiske sykler som etter bestilling skal ha en spesiell lakk med reklame (og som vanskelig kan videreselges til andre)? Er dette å regne som et tilvirkningskjøp, slik at man anvender unntaket for tilvirkningskontrakter ved spørsmålet om rettsvern? Bør man gå inn på en drøftelse av hvilket unntak som kommer til anvendelse?

Svar 70a: Poenget med interesselære-unnataket fra overleveringsregelen er at varen er «så godt som levert». Poenget med tilvirkningsunntaket er at det kan være en hensiktsmessig og nødvendig måte å ordne finansieringen i byggeperioden på, f.eks. slik at kjøperen/bestilleren betaler underveis mot sikkerhet i bygget. Hensynene er altså, som du også sier, helt forskjellige i de to tilfellene.

Utfra begrunnelsen gjelder ikke tilvirkingsunntaket alle tilvirkningskontrakter. Det må dreie seg om tilvirkningskontrakter av noen størrelse der bestilleren faktisk har finansiert tilvirkningen helt eller delvis. Men grensedragningen er dessverre ikke klargjort i gjeldende rett. Eksemplene du nevner om merker på bukser og lakkering av sykler synes å falle godt utenfor.

Oftest vil faktum bare ligge an til å drøfte én av lærene, og en kan trygt regne med at det vil bli gitt tydelige signaler i oppgaven dersom en forventes å skulle drøfte begge. I tilfelle vil det nok være mest aktuelt med et skip eller liknende som hevdes å være klart til avhenting eller, subsidiært, å komme under tilvirkningsunntaket. Her som ellers gjelder at en må se på hva partene anfører, hva man har faktum til å drøfte og hva som kan volde noen tvil når man avgjør hva som skal drøftes.

Spørsmål 71: Jeg har et spørsmål i forbindelse med pant og særlig fordelingen av pantet ved realisasjon. Hvis det er tre personer som har pant i en eiendom, A og B er kontraktspanthavere, mens C er en utleggstaker.

Etterhvert som panthaver A sin fordring nedbetales ønsker han å foreta gjenopplåning. I forhold til kontraktspanthaver B vil det være i orden (forutsatt at det ikke er illojalt å opplåne), men her vil han vel få et problem i forhold til et utlegg C. Vil utleggstaker C her hoppe inn på den ledige plassen (forutsatt at B står prioritetsmessig etter A), eller vil B hoppe frem i køen og C komme inn etter B?

Svar 71: Rekkefølgen i køen endres ikke selv om det er ledig plass på en prioritet. Når vi sider at etterfølgende prioriteter har opptrinnsrett, er det dette det innebærer. Når utleggstaker C tar utlegg etter kontraktspanthaverne A og B, kommer han altså på tredje plass, selv om f eks. pant A har et større maksimumsbeløp etter panteloven § 1-4 enn den aktuelle gjelden pantet skal sikre ("ledig plass").

Du har rett i at pant A kan utnyttes til gjenopplåning før utleggstaker C kommer inn, men ikke etterpå. Akkurat når skjæringspunktet er, diskuteres. C kommer inn på beste ledige prioritet - som altså forstås som prioriteten etter B - uansett om det har vært opplåning eller ikke på første prioritet (A).

Dette gjelder om det formuesgodet det søkes utlegg i er f.eks. en fast eiendom. Men noen av oss har tenkt at C i stedet for å søke utlegg i eiendommen, kan søke utlegg i et annet formuesgode: Gjenopplåningsretten i forhold til B. Da vil utleggstaker C komme foran B (så langt det er ledig prioritet), uten at panthaver B blir dårligere stilt enn om A hadde lånt opp og uten at panthaver A blir dårligere stilt enn om utlegget C hadde kommet etter B. Foreløpig er dette ikke prøvd i praksis.

Spørsmål 72: Jeg har et spørsmål om vurderingstemaet i "interesselæren". På kurs og i en artikkel skrevet av Borgar Høgetveit Berg (JV-1999-1) er vurderingstemaet spesifisert som om det kan sies at tingen "utelukkende" er hos selger i kjøpers interesse. I artikkelen er dette forklart slik; "Merk at det ikkje dreier seg om motstridande interesser - har seljaren interesse, stor eller liten, er dette nok til å la kreditor vinne; kjøparen kan såleis berre ha vern utan overlevering der dette utelukkande er i hans interesse".

På forelesning og i pensum er ikke dette vurderingstemaet brukt så vidt jeg kan se. Er det riktig å legge "utelukkende" til grunn for vurderingen?

Svar 72: Jeg kan ikke se at det er rettkildebelegg for å være så absolutt, men prinsippet er riktig. Et grensetilfelle: Skal siste del av kjøpesummen betales kontant ved levering, har for så vidt selgeren en (tilbakeholds)interesse i tingen. Jeg kan imidlertid ikke se hvorfor interesselæren ikke skulle kunne anvendes likevel. Men gjenstanden må være klar til avhenting etter kjøperens bestemmelse.

Spørsmål 73: I en oppgave vi har hatt på kurs er det spørsmål knyttet til pant, og den ene partens anførsel er at den mener at dens skattekrav må gå foran andre panterettigheter. Dette ble aldri tatt opp på kurset, og jeg lurer på om det er en henvisning til panteloven § 6-1? Hvilken betydning har dette i så fall?

Svar 73: Dette dreier seg nok om oppgaven om "Solgløtt".

Det er ingen generell regel om at pant for skattekrav går foran andre panteretter. Unntaket for legalpanteretter for visse avgifter har du sett. USIKREDE skattekrav har imidlertid en viss fortrinnsrett over andre usikrede krav i konkurs, se dekningsl. kap. 9. Dette siste er ikke pensum.

Spørsmål 74: Tgl §21 (3): Rettsstiftelse som skjer gjennem forbehold ved avhendelse eller annen eiendomsovergang, går uten hensyn til § 20 foran rettserhverv som utledes fra den nye eier såfremt forbeholdet enten fremgår av den nye eiers hjemmelsdokument eller innføres i dagboken senest samme dag som dette.

Avhl. §5-3(4): Seljaren kan ikkje heve etter at skøyte er tinglyst eller gitt kjøparen, eller kjøparen har overteke bruken av eigedomen,.... Hevingsretten står og ved lag om seljaren har teke atterhald om det, eller kjøparen ikkje held fast ved avtala.

Et hjemmelsdokument, omfatter det bare skjøter?

Når et skjøte innehar et forbehold, er det da ubetinget? for et skjøte må jo være ubetinget for å tinglyses jf. tgl. §14(2).

Svar 74: Et hjemmelsdokument er et dokument som skal overføre grunnbokshjemmelen til den rettigheten det dreier seg om. Dreier det seg om hjemmelen til en hel eiendom, kalles det tradisjonelt skjøte. Skjøte er nå formbundet, se tinglysingsforskriften § 2 (https://lovdata.no/pro/SF/forskrift/1995-11-03-875/§2 og http://www.kartverket.no/eiendom/tinglyse-eierskifte/skjote/). Hadde det ikke vært for denne forskriften, kunne hjemmelsdokumentet vært laget f.eks. i form av en påtegning på kjøpekontrakten om at alle vilkår var oppfylt.

Hjemmelsdokumentet må være en ubetinget eiendomsovergang. Et dokument som sier at X er eier om han tar oppvasken i to uker fremover eller om han ikke eier selskaper i Panama gir altså ikke grunnlag for overføring av grunnbokshjemmelen. Men det er ikke noe i veien for at det knyttes vilkår (forbehold) til overgangen, f.eks. pant for restkjøpesummen. Dette er forutsatt i tingl § 21(3). Så lenge meningen er å overføre eiendomsrett og grunnbokshjemmel, spiller det ingen rolle at det er heftelser i form av vilkår/ forbehold. De fleste som har eiendomsrett har jo også heftelser på eiendommen sin, uten at de blir mindre eiere av den grunn.

Avhendingslova § 5-3 gjelder den obligasjonsrettslige siden av slike vilkår. Vilkår om hevingsrett eller pant for restkjøpesummen må tas før skjøte er tinglyst eller gitt kjøperen eller kjøperen har overtatt bruken av eiendommen. Jeg klarer meg fint med bare å lese dettesom en positivrettslig lovregel. Andre vil knytte det til noe de kaller eiendomsrettens overgang, og si at når skjøte er tinglyst eller gitt kjøperen eller kjøperen har overtatt bruken av eiendommen, så har eiendomsretten gått over, og da er det for sent å ta forbehold som innebærer at man holder tilbake noe av den.

Tingl. § 21(3) sier noe om prioriteten til slike forbehold. De må klart nok tinglyses etter de alminnelige reglene, bl.a for å stå seg i kjøperens konkurs. Dette er forutsatt i tingl. § 23. Tingl. § 21(3) fastsetter at man fraviker de vanlige prioritetsreglene her om forbeholdet tinglyses senest samtidig

med skjøtet: Forbehold ved eiendomsovergang får uansett tidsprioritet foran heftelser som skriver seg fra den nye eieren (kjøperen). Hvis heftelser som skriver seg fra den nye eieren er frivillige rettsstiftelser, må selgeren ha samtykket til slike heftelser etter tingl § 13(1), siden kjøperen forutsetningsvis ikke har fått grunnbokshjemmel enda. Noe tilsvarende gjelder ved konkurs: Tinglysingen behøver ikke skje dagen før konkursåpning, men kan skje senere så lenge tinglysingen skjer senest samtidig med skjøtet.

Før avhendingslova var det vanlig å regne den obligasjonsrettslige fristen for å ta forbehold til tinglysingen av skjøtet, altså likt med den tingsrettslige fristen i tingl § 21(3). Slik tror jeg ikke det kan være lenger.

Tilleggsspørsmål 74a: Det står i Falkanger at der H tar et forbehold ved sin avhendelse til A (salgspant, bruksrett mv.) så kan det sees på som både en dobbeltsuksesjonskonflikt og en hjemmelmannskonflikt i forhold til B.

Så står det at der det er salgspant er det mest nærliggende å se det som en dobbeltsuksesjonskonflikt, og motsatt der det gjelder bruksrett. Dette vil jo ha betydning ved kreditorbeslag.

I en dobbeltsuksesjonskonflikt vil jo H(nå S) måtte ha rettsvern for sin bruksrett eller panterett for å ikke bli eksitingvert av kreditorene, men ikke i en hjemmelmannskonflikt?

Hvis man ser det som en hjemmelsmannskonflikt, vil man da si at A har en slags pro forma hjemmel for denne bruksretten eller panteretten?

Svar 74a: Jeg tenker som Falkanger & Falkanger s. 691 fg. at man ikke behøver å ta stilling til om dette dreier seg om suksesjonskonflikter eller hjemmelskonflikter, fordi det uansett kan leses ut av tinglysingsloven at det kreves tinglysing.

Sondringen mellom hjemmels- og suksesjonskonflikter er mest aktuell ved kreditorekstinksjon. Her følger det f.eks. av tingl. § 23 at det også kreves tinglysing i § 21(3)-tilfellene, om enn ikke dagen før konkursen. Hvis dette er hjemmelskonflikter, har vi da her et eksempel på at det kreves en rettsvernakt også ved en hjemmelskonflikt. Da har vi et unntak fra hovedregelen i dekningsloven § 2-2, og de som hevder at det aldri er krav om rettsvernakt i hjemmelskonflikter har tatt feil.

Proforma-synspunktet du lanserer skjønner jeg ikke helt. Hvis H har tatt forbehold om pant for restkjøpesummen, men ikke tinglyst, er nok A legitimert som eier uten heftelser. Dette blir kanskje en slags pro forma. Etter hovedregelen i dekningsl. § 2-2 skulle da konkursboet til A da uansett ikke kunne beslaglegge mer enn han eier, dvs. eiendommen med påhefte av pant. Men siden panteretten må være tinglyst for å stå seg i konkurs (det følger både av tingl § 23 og av panteloven), følger man nettopp ikke denne hovedregelen. I disse tilfellene kan konkursboet til A ekstingvere panteretten og slik sett beslaglegge mer enn det A eier. Tilsvarende gjelder for andre forbeholdte rettigheter en pant, f.eks. en bruksrett.

Husk at sondringen mellom hjemmels- og suksesjonskonflikter ikke er klar, og bare et hjelpemiddel for tanken. Selv om det kanskje er slik at det oftest er størst behov for regler om kreditorekstinksjon i suksesjonskonflikter, er det ikke gitt at man aldri trenger det i hjemmelskonflikter.

Tilleggsspørsmål 74b: Jeg har et lite spørsmål i tilknytning til det siste du la ut på siden. Bare for å være sikker på at jeg har forstått deg riktig: mener du at avhl.§5-3(4)s skjæringstidspunkt ("etter at skjøte er tinglyst", "eller gitt til kjøperen" eller "kjøperen har overtatt bruken") gjelder fremfor skjæringstidspunktet i tingl.§21(3). Avhl regulerer direkte bare hevingsforbehold, men skal man ved forbehold om restkjøpesum også anvende "overtatt bruken" som står i avhl og ikke "kun" de

tidspunktene som står i tingl.§21(3)? Det vil da si at et forbehold om restkjøpesum ikke står seg dersom kjøper har overtatt bruken?

Svar 74b: Ja, jeg mener skjæringspunktet i avhendingsl. § 5-3(4) er helt generelt. Slik oppfattes også det tilsvarende skjæringspunktet i kjl. § 54(4), se pantel. § 3-22, enda også kjøpsloven bare nevner heving. Dette er nok samme grense som i dekningsl. §§ 7-2 og 7-7(2), men som altså er presisert i avhendingsl. § 5-3(4). For kjøperen som ikke betaler, er det like ille om han må gi fra seg eiendommen som et ledd i et hevingsoppgjør eller fordi pant for restkjøpesummen realiseres. Også for hans konkursbo er det vel de samme hensyn som gjør seg gjeldende.

Spørsmål 75: I hvilken grad kan godtroende avtaleerverver B ekstingvere kreditor S sin posisjon ved enkle krav?

Gbl. § 29 første ledd syntes å være formulert for de situasjonene der mottakeren kjøper kravet før kreditorene kommer på banen, og annet ledd regulerer jo bare avtaleerververe. Betyr det at man faller tilbake på prinsippet i gbl. § 25, slik at løsningen tilsvarer tingl. § 23?

Svar 75: Her tror jeg at jeg bare kan vise til spørsmål/svar 78.

Spørsmål 76: I Rt. 2015 s. 979 er det et utdrag fra lagmansrettsdommen ankeutvalget tar stilling til. Der henviser lagmannsretten til Rt. 1999 s. 247, og sier at tilfellet i Rt. 2015 s. 979 er tilsvarende. Ankeutvalget kommer jo til at lagmannsrettens forståelse er uriktig, ettersom kreditor ikke kan ta beslag i formuesgoder bare fordi de er registert som debitors (kreditor kan ikke bygge på debitors legitimasjon alene). Det er jo greit nok. Men det jeg ikke forstår er hva lagmannsretten mener når den sammenligner tvisten med Rt. 1999 s.247.

Slik jeg forstår lagmannsretten ser de på saken de står overfor som en dobbelsuksesjonskonflikt hvor A har tinglyst, utleggstaker har tinglyst og B ikke har tinglyst. Sånn jeg forstår Rt. 1999 s.247 gjaldt den et tilfelle hvor verken overdragelsen til A eller til B var tinglyst, og hvor spørsmålet var om manglende tinglysning hos A gjorde at B ikke måtte tinglyse for å ha rettsvern mot As kreditorer. Hvilken parallell mellom sakene er det lagmannsretten sikter til som jeg har oversett?

Svar 76: Lagmannsrettens kjennelse finnes i sin helhet på https://lovdata.no/LGSIV/avgjorelse/lg-2015-70826.

Det var tatt utlegg hos den som i kjennelsen kalles A, og som hadde grunnbokshjemmelen til eiendommen. Men den reelle eieren var den som i dommen var kalt «B». Det er tvil om den som blir kalt «B» er S eller H i HASB-modellen. I HASB-modellen er utleggstakeren B.

Det fremgår ikke klart om den som blir kalt «B» har utledet sin rett fra A, og derfor er S i HASB-modellen, eller om A aldri har eid leiligheten, slik at den som blir kalt «B» er en H i HASB-modellen. Det er mulig tingsrettsdommen ville kastet lys over dette, men den er ikke offentliggjort.

Høyesterett opphever lagmannsrettens dom på grunn av denne uklarheten. Siden reglene er forskjellige om den som blir kalt «B» er H eller S, måtte lagmannsrettens dom oppheves når den ikke var klar på dette punktet. Er den som blir kalt «B» en H, kan utleggstakeren ikke ekstingvere. Er den som blir kalt «B» en S, kan utleggstakeren ekstingvere om S ikke har tinglyst ervervet sitt.

Siden lagmannsrettens dom blir opphevet på grunn av uklarhet, er det kanskje ingen grunn til å spekulere i hva de egentlig mente. Men det at de har brukt Rt-1999-247 Bygg & Trelast, som gjaldt en SB-konflikt, kan kanskje tyde på at de uten begrunnelse har ansett dette som en SB-konflikt eller ikke har sett at det gjelder forskjellige regler i SB-konflikter og HB-konflikter.

Det er fire ytterlige komplikasjoner her. For det første må en huske på at tvfl. §§ 7-13 ikke hindrer ekstinksjon; man kan ta utlegg for å kunne ekstingvere. For det andre gjaldt Rt-1999-247 et tilfelle der debitor A ikke hadde grunnbokshjemmel, men A jo her har grunnbokshjemmel; Rt-1999-247 var mao en avgjørelse om tvfl. § 7-14 og ikke § 7-13. Avgjørelsen er allerede av den grunn irrelevant. Og for det tredjeer nok avgjørelsen i Rt-1999-247 feil; den har blitt sterkt kritisert og er nærmest satt til side i Rt-2008-586 Fagutleie. Og endelig ble resultatet i Rt-1999-247 at utleggstakeren ikke ekstingverte, altså motsatt av det resultatet lagmannsretten kommer til.

En dårlig dag på jobben for lagmannsretten.

Spørsmål 77: Jeg har et spørsmål ang. ekstinksjonslovens § 2 nummer 2, og reaksjonskravet i § 3.

Bestemmelsen krever at rette eier fremmer sitt krav "uten ugrunnet opphold etter at eieren har fått slik viten at han kunne gjøre kravet gjeldende eller burde ha skaffet seg slik viten".

Likevel leser jeg av UNIDROITs konvensjon om stjålne eller ulovlig utførte kulturgjenstander, kapittel II nummer 3 at "Ethvert krav om restitusjon skal fremmes innen tre år fra tidspunktet da den som fremmer kravet, fikk kjennskap til hvor kulturgjenstanden befant seg og hvem som hadde den i sin besittelse, og under alle omstendigheter innen femti år fra tyveriet fant sted."

Betyr dette at kravet i loven skal tolkes som 3 år, med en foreldelsesfrist på 50 år?

Svar 77: Her har man overoppfylt konvensjonens krav til beskyttelse av kunstverker, se Ot.prp.nr.75 (1999-2000) s.5:

"Utkastet til endringer i godtroervervloven og hevdsloven er formet slik at det ikke vil gjelde noen ytterste søksmåls- eller foreldelsesfrist på 50 år, 75 år eller lengre tidsrom. Dersom en kulturgjenstand er stjålet, ulovlig utgravd eller lignende, vil den berettigedes vindikasjonskrav etter lovutkastet bli absolutt, forutsatt at vedkommende overholder tre-års fristen i utkastet § 5 nr. 3. Det kan dessuten ikke vinnes hevd til tingen. Dermed gis de hensyn som ligger bak konvensjonens kapittel II klar prioritet fremfor hensynet til godtroende erververs innrettelse som kunne talt for en adgang til å kunne hevde etter henholdsvis 50 eller 75 år eller lengre tid."

Spørsmål 78: Jeg ville satt stor pris på litt oppklaring rundt ekstinksjon etter gbl. § 29 (1).

Spørsmålet er om omsetningserverver B kan ekstingvere et utlegg fra S i et enkelt krav jfr. gbl. § 29 (1) jfr. pl. § 5-7.

Gbl. § 29 (1) har slik jeg ser det en noe uklar ordlyd. Etter en innskrenkende fortolkning kan den forstås slik at den bare regulerer kreditorekstinksjon. Jeg forstår Hagstrøm (s. 903) slik, i så fall blir det ikke ekstinksjon jfr. gbl. § 25.

I skjemaet for enkle fordringer 2 E er det imidlertid henvist til gbl. § 29 (1) og pl. § 5-7.

Jeg forstår ditt skjema slik at omsetningserverver kan ekstingvere kreditors utlegg dersom utleggstaker ikke har notifisert skyldneren og dermed skaffet rettsvern jfr. gbl. § 29 (1) jfr. pl. § 5-7.

Har jeg forstått deg (og Hagstrøm) riktig her, slik at dette er to mulige tolkninger av spørsmålet?

Må mann i så fall innfortolke et godtrokrav i § 29 (1) hvor ekstingverende part er omsetningserverver? Og er det dette som er begrunnelsen for din henvisning til KKl § 100 jfr. 29 (1) i konkurs?

Svar 78: Jeg er klar over Hagstrøms syn (med tilslutning i Villars-Dahs kommentarutgave) , men mener nok de beste grunner taler for å kreve notifikasjon i tråd med gbl § 29, selv om den åpenbart ikke er skrevet med sikte på akkurat vårt tilfelle. Panteloven § 5-7(5) viser ikke til § 29, og dette svekker kanskje lovgrunnlaget ytterligere.

Slik tenker jeg: Jeg tror vi er enige om at om debitor cessus må kunne betale til den opprinnelige kreditor K1 selv om utleggstakeren U har tatt utlegg i gjeldsbrevet, dersom debitor cessus ikke vet om dette. Debitor cessus «kjøper» da kravet fra kreditor, og kreditor er slik sett legitimert.

Så tenker vi oss at den opprinnelige kreditor K1 ikke «selger» til debitor cessus, men til en annen, K2. Burde resultatet da bli annerledes? Eller mister utleggstakeren sin rett først når debitor cessus betaler til K2? Jeg kan vanskelig se noen reelle grunner for dette siste.

Notifikasjon av debitor cessus er nødvendig for å få rettsvern etter panteloven. Det betyr at utlegget er nokså verdiløst før det har fått rettsvern. Hvorfor skulle det da beskyttes mot K2?

Rettsvern etter panteloven beskytter mot godtroerverv (med et unntak som ikke gjelder her (§ 1-2(4)). Hvorfor skulle utleggstaker da være beskyttet også uten rettsvernakt mot konkurrerende erverv?

I konkurs er rettskildebilde litt annerledes, og bl.a hovedregelen i kkl § 100 bør nok føre til motsatt resultat her.

Jeg ser nå at det er noen lovhenvisninger i skjemaet som ikke er oppdatert, så som leddnummereringen i pl § 5-7. Det skal jeg få fikset på.

Tilleggsspørsmål 78a: Jeg har et lite spørsmål i tilknytning til det du skrev:
"Rettsvern etter panteloven beskytter mot godtroerverv (med et unntak som ikke gjelder her (§ 1-2(4)). Hvorfor skulle utleggstaker da være beskyttet også uten rettsvernakt mot konkurrerende erverv?"

Jeg trodde det var slik det står i lovkommentaren til pantel.§1-2(4):

«Rettsvernsreglene i panteloven vil etter lex spesialis-prinsippet være subsidiær i forhold til reglene i lov 2. juni 1978 nr. 37 om godtroerverv av løsøre (godtroervervsloveneller ekstl.) Skal pantelovens rettsvernsregler slå igjennom overfor godtroervervsloven, må det normalt være uttrykkelig hjemmel for det, se f.eks. § 3-17 tredje ledd og § 5-5, jf. note 334 til § 3-8.»

Siden det ikke er uttrykkelig hjemmel for annet i pantel.§5-7 (som var den bestemmelsen du skrev i tilknytning til) vil vel ikke rettsvern, her ved notifikasjon, være beskyttet overfor godtroerverv? Eller er det upraktisk her nettopp fordi ekstinksjon etter godtroloven krever bla. overlevering. En godtroende omsetningserverver vil da ikke være beskyttet, jf. tradisjonsprinsippet, da overlevering ikke gir rettsvern for en enkel fordring.

Svar 78a: Panteloven § 1-2(4) tar vel utgangspunkt i at rettsvern etter panteloven både gir rettsvern

overfor tvangskreditorer og omsetningserververe. Men det gjøres et unntak: Rettsvernet etter panteloven hindrer ikke godtroerverv av LØSØRE.

Unntaket for løsøre gjelder ikke enkle fordringer. Jeg tenker meg da at hovedregelen gjelder: Rettsvern etter panteloven både gir rettsvern overfor tvangskreditorer og omsetningserververe.

En kan likevel tenke seg at rettsvern etter panteloven ikke er nødvendig for å oppnå vern overfor omsetningserververe. Selv om panteloven gir rettsvern, vil det ikke nødvendigvis si at en IKKE har rettsvern om pantelovens rettsvernregler IKKE er tilfredsstilt. Det er dette min andre setning i sitatet dreier seg om; jeg synes dette ville være en sær og unaturlig lesning. Men dette har ikke noe med unntaket for godtroloven å gjøre.

Kommentar 78b: Hva er grunnlaget for at godtroende DC kan betale til K1 med frigjørende virkning, der U har har tatt utlegg i gjeldsbrevet uten å gi melding til DC? Jeg er enig i at dette er en god løsning, men det forutsetter vel at man legger gbl. § 27 litt på strekk, ettersom det er lite naturlig å si at U har "avhendt" gjeldsbrevet?

Svar 78b: Jeg ville bygget på pantel § 5-7(5) og (6).

Kommentar 78c: Er det ikke naturlig å se det slik at DC (i hvert fall i en eller annen forstand) ekstingverer U sitt krav på betaling, på grunnlag av K1 sin legitimasjon og egen god tro? De bestemmelsene i panteloven gir rettsvern overfor andre kreditorer, men er de også selvstendige ekstinksjonshjemler?

Svar 78c: Jo, slik kan man godt se det. Når det gjelder pantelovens bestemmelser, er § 5-7(6) klart nok avgrenset til rettsvern ift.andre kreditorer. Men §5-7(5) gir bl.a. gbl § 27 tilsvarende anvendelse.

Kommentar 78d: Da gir det mening. Når pantel. § 5-7 (5) gir gbl. § 27 "tilsvarende" anvendelse innebærer dette at bestemmelsen i § 27 - som i utgangspunktene kun gir hjemmel for å ekstingvere en avtaleerververs innsigelse - nå også gir grunnlag for å ekstingvere en kreditorinnsigelse..

Svar 78d: Ja!

Spørsmål 79: Jeg lurer på om du kan si noe om hva som ligger i "melding om pantsettelsen" i pantel. § 4-5 (1)? Må f.eks debitor cessus vite hvem panthaver er, eller holder det å vite at fordringen er pantsatt?

Når det gjelder hensynet til notoritet tenker jeg at skyldneren enklere vil kunne unndra et pengekrav fra konkursbo dersom han bare har informert debitor cessus om pantsettelsen og i ettertid finner en som er villig til å opptre som panthaver.

Svar 79: Tradisjonelt har notoritetshensyn først og fremst dreid seg om tidsnotoritet (å sikre at disposisjonen virkelig ble gjort før konkursen(), og ikke så mye om disposisjonens innhold (slik at man f.eks. ikke trenger tinglyse hvor stort lån som faktisk er utbetalt). Jeg tenker meg derfor at notoritetshensyn er godt ivaretatt ved at debitor cessus får melding om pantsetting uten angivelse av panthavers navn. Men en slik melding kan jo være et bevismoment i retning av at det dreier seg om en transaksjon man bare har funnet på. Skjønt finner man først på en transaksjon, klarer man vel å finne (på) en panthaver også.

Det jeg ville sett på her, er om kreditor som pantsetter kravet blir fratatt rådigheten over det, jfr. håndpantregelen for løsøre i panteloven § 3-2. Det blir han – debitor cessus kan ikke lenger betale

med frigjørende virkning til ham, og om han pantsetter kravet en gang til vil debitor cessus rope varsko når han blir notifisert. Så jeg tenker meg at en notifikasjon uten angivelse av panthavers navn må være tilstrekkelig for at pantet skal få rettsvern. Mothensynet er først og fremst at det kan bli litt rot og at debitor cessus har et rimelig krav på å få vite hvem han skal betale til når den tiden kommer, med dette er ikke av særlig pantrettslig/konkursrettslig relevans.

Tilleggsspørsmål 79a: Dersom det dreier seg om pantsettelse av et enkelt pengekrav betyr det at debitor cessus ved innfrielse før evt. konkurs må betale til panthaver? Panthavers krav på fordringen gjør seg jo egentlig ikke gjeldende før hans krav mot pantsetteren misligholdes?

Og ved en evt. konkurs vil vel konkursboet kreve at fordringen innfris for så å utbetale pengene til panthaveren?

Svar 79a: Dette er pensum først påJUS5860 konkurs- og panterett, men jeg skjønner godt at du lurer.

Pantelovens hovedregel er at debitor cessus skal innfri til panthaver, se pantel. §§4-6 fg. I praksis avtales det imidlertid oftest at pantsetteren skal fortsette å ta i mot betaling inntil panthaveren bestemmer noe annet («tiltrer pantet»).

Konkursboet har ikke noen spesiell rett til å si opp låneavtaler. Uansett vil panthaver ha tiltrådt pantet i en slik situasjon, kreve inn betaling ved forfall og betale et eventuelt overskudd til pantsetterens bo.

Spørsmål 80: Kan en utleggstaker ekstingvere et bobeslag?

Skjønner jo egentlig at det ikke går, men hva er hjemmelen? Skal man her også bruke deknl. §5-8? eller vil det ikke være noen flere utleggstakere igjen etter at boet er åpnet, alle er med i dividende i boet?

Må konkursbo i noen tilfeller tinglyse? etter tgl. §23 så må de jo ikke det,

Svar 80: Når et konkursbo er første erverver, og en utleggstaker er andre erverver, kunne en godt brukt deknl. § 5-8 for å si at utlegget ikke står seg mot konkursen. Men bedre er det nok å vise til deknl.§ 6-7, som fastsetter at det overhodet ikke kan tas utlegg i disse tilfellene. (Vi er her f.eks. i rute G5 i skjemaet for fast eiendom http://folk.uio.no/…/WWW/disposisj…/tredjemannsvern/fast.doc).

Et eksempel på at konkursåpning må registreres før konkursboet kan ekstingvere er verdipapirregisterloven § 7-1 https://lovdata.no/NL/lov/2002-07-05-64/§7-1. Ved konkursåpning registreres konkursen samme kveld i alle rettighetsregistre om konkursdebitor står oppført som eier (men altså ikke ved pro forma).

Spørsmål 81: Når en aksje blir «avhendet» jf. asl. §4-13, gjelder dette bare salg og gave? Eller gjelder det også pantsettelse?

Når ordlyden ikke uttrykkelig omfatter pant, slik den gjør i gbl kap. ll og godtrol. skal man da innfortolke eller utelukke pant?

Svar 81: "Avhende" vil jeg normalt forså slik at det også omfatter pant, som jo er en betinget avhendelse (du kan selge tinge min om jeg ikke betaler'). Slik oppfatter jeg også aksejel § 4-13, der

det til og med sår "m.v." i overskriften. Unntaket er gjeldsbrevloven kap. III om enkle fordringer, som man ikke kunne pantsette på det tidspunktet loven ble skrevet.

Spørsmål 82: Regulerer panteloven kun rettsvern? slik at det for eksempel i en dobbeltsuksesjonskonflikt der det tvistes om panterett til et enkelt krav, så vil man bruke gbl.§29(2) som ekstinksjonshjemmel analogisk (siden det kun står "avhendt" og ikke "eige eller pant" som står i gbl.§14) og at man kun viser til pantel.§4-5 som svarer overens med gbl.§29(2), men som kun gir uttrykk for hvordan en omsetningserverver får rettsvern for sitt pant i enkle pengekrav og at man ikke bruker denne som grunnlag for ekstinksjon?

Svar 82: Vi har to typer rettsvern, rettsvern i forhold til tvangskreditorer (der manglende rettsvern gjør at tvangskreditorene kan ekstingvere på grunnlag av notoritetshensyn) og rettsvern i forhold til omsetningserververe (der f.eks. en kjøper kan ekstingvere på grunnlag av legitimasjonshensyn).

I begge tilfeller skiller vi mellom hjemmelskonflikter og (dobbelt)suksesjonskonflikter. Her snakker jeg, som deg, bare om suksesjonskonflikter.

Rettsvern i panteloven betyr alltid iallfall rettsvern i forhold til tvangskreditorer. Har man ikke rettsvern i forhold til tvangskreditorer, har men ikke en særrett til dekning, og da heller ikke en panterett (slik dette er definert i panteloven § 1-1). I de fleste tilfeller gir rettsvernakten som er foreskrevet i disse tilfellene også rettsvern i forhold til omsetningserververe, og da betyr 'rettsvern' i panteloven rettsvern i begge sammenhenger. Dette gjelder f.eks. tinglysing i grunnboka (pantel. § 2-5) og notifikasjon av debitor cessus (pantel. § 4-5). Man behøver ikke da også å henvise til tinglysingsloven og gjeldsbrevloven, men man kan gjøre det.

I noen tilfeller sier panteloven uttrykkelig at rettsvernakten den foreskriver for å få vern i forhold til tvangskreditorer ikke gjelder i forhold til omsetningserververe. Dette gjelder f.eks. pantel. §§ 1-2(4) og 5-7(6). Når intet er sagt, kan en gå ut fra at rettsvernakten er den samme både i forhold til tvangskreditorer og omsetningserververe.

Tilleggsspørsmål 82a: Takk for svar, men jeg vet ikke om jeg uttrykte spørsmålet mitt klart nok; jeg lurer fortsatt på om det er slik at panteloven kun foreskriver hvordan man kan få rettsvern? Slik at hjemler for ekstinksjon må finnes i for eksempel gbl, tingl, godtrol osv.

Svar 82a: Å, sånn. Jeg har alltid tenkt meg at ekstinksjonsregelen ligger i ordet rettsvern: Har man bare rettsvern når man har registrert, etc., så mangler man vern når man ikke har registrert. Og når man mangler vern, kan andre ekstingvere ens rett. Men du har rett i at panteloven mangler en uttrykkelig bestemmelse om følgene av manglende rettsvern, både i forhold til omsetningerververe og tvangskreditorer. Det kunne kanskje vært kjekt å ha en regel som tingl. § 20. Har man det, kan man jo bruke den. Men ofte har man ikke det, som f.eks. når det gjelder salgspant i løsøre.

Spørsmål 83: Jeg synes ikke Øyer Statsallmenning er helt enkel å forstå seg på. Saken gjaldt spørsmål om eirene av gårdsbruk hadde eiendomsrett eller bare bruksrett til særskilt matrikulerte setre. HR legger til grunn at man ikke kunne anvende tgl. § 27 ettersom det ikke var tale om "privatrettslig ugyldighet" mellom A og B. Det ble vist til at "når det ikke kan vises til at overdrageren var legitimert gjennom et ugyldig dokument der rette eier var part, er det ingen plass for ekstinksjon etter tgl. § 27". Det var derfor sikkert grunnlag for å konkludere med at det ikke kunne skje ekstinksjon etter tgl. § 27.

Hvis man ser denne i sammenheng med eksempelvis Norske Fjellhus - blir jeg litt forvirret over anvendelsen av tgl. § 27. HR la her til grunn at et vilkår for ekstinktivt erverv i medhold av tgl. er at rettsstiftelsen skriver seg fra den som har grunnbokshjemmel. Norske fritidshus (A) hadde ikke grunnbokshjemmel til hytta, det hadde (H). Man kunne derfor ikke bruke tgl. § 27 direkte. HR gikk videre inn på en drøftelse av mulig ekstinksjon på ulovfestet grunnlag.

Så spørsmålet mitt er: hva er grunnen til at man ikke gikk inn på en drøftelse av mulig ekstinksjon på ulovfestet grunnlag i Øyer Statsalmenning. Var det fordi verken A eller B hadde grunnbokshjemmel?

Svar 83: Det er nok en drøftelse av ulovfestet ekstinksjon i avsnitt 40, bare kjempekort. Det man la vekt på, er at de som påberopte seg ekstinksjon ikke hadde investert i eiendommene (i tillit til rettsposisjonen de trodde de hadde).

Tilleggsspørsmål 83a: Jeg har et spørsmål til Øyer statsallmenning – Rt. 2009 s. 203 – og tenkte det kanskje var hensiktsmessig å plassere det under her, av hensyn til at overnevnte spørsmål omhandler dommen. Mitt spørsmål knytter seg til avsnitt 39. Førstvoterende uttaler først at det ikke er grunnlag for analogisk anvendelse (av § 27 første ledd), hvor han deretter uttaler: "Dette skil seg frå ... der det mellom ektemakar har vore nytta heimel som ikkje har vore dekkande for det reelle eigartilhøvet". Slik jeg leser Utgård, ligger det noe annet i dette alternativ enn hvor ektemaken er legitimert pro forma, siden proforma er det andre (i realiten første) eksempelet som angis. Proforma blir jo tradisjonelt betraktet som et av typetilfellene hvor tingl. § 27 første ledd kan anvendes analogisk. Spørsmålet er hva som ligger i Utgårds andre alternativ. Det kan kanskje reises spørsmål om han sikter til Husmorssameiene, men det bryter jo med tidligere HR-praksis som har valgt å henføre disse konflikter til §§20-21.

Svar 83a: Husmorsameie skiller seg fra klassiske stråmannstilfeller ved at det ofte ikke ligger noen veldig bevisst tanke bak at grunnboka ikke stemmer med de virkelige eierforhold i husmorsameietilfellene. Det liger nok ikke mer enn det i at førstvoterende nevner husmorsameie særskilt. Poenget i sammenhengen her er neppe å utvikle terminologien på dette punktet, eller redegjøre for rettspraksis om husmorsameie. Det at man ikke anvender tingl. § 27 i f.eks. Rt-1996-918 Gangenes, vil for øvrig ikke nødvendigvis si at bestemmelsen aldri an anvendes i husmorsameietilfeller.

Kommentar 83b: Ok, takk. Men hvis vi dveler litt ved husmorssameiene. Jeg vet at man skal vakte seg mot å argumentere ut fra analysemodeller, men akkurat for husmorssameiene kan det jo ha ulike rettslige konsekvenser hva man velger å betrakte det som. Tilfellene kan henføres til begge. Høyesterett har valgt å henføre det til §§ 20-21 i Gangenes. Andre typesituasjoner har så vidt meg bekjent ikke vært oppe i HR. Men av hensyn til forutsigbarhet og klarhet hva gjelder hvilke regler som skal anvendes, må det vel antas at HR også i andre tilfeller vil ty til § 20 ev. + § 21? Eventuelt i hvilke typetilfeller ville det vært nærliggende å ty til § 27? Spørsmålet er av særlig interesse ved kreditorbeslagstilfellene, hvor utfallet vil kan bli vidt forskjellig. Ofte vil det ekstinksjon her ramme hardt, men rimelighetsbetraktninger er det jo etter "firkantdoktrinen" mindre rom for. Men det kan kanskje være større rom for rimelighetsbetraktninger i avgjørelsen av hvilke rettsregler man skal bygge løsningen på, fremfor å søke å begrunne unntak fra disse regler i rimelighetsbetraktninger?

Svar 83b: Vi er nå veldig fjernt fra Øyer Statsallmenning. Men husmorsameie kan jo også diskuteres.

Du spør når en kunne tenkes å bruke § 27 i husmorsameietilfellene. Jeg synes det ville være nærliggende om en er nær 27 annet ledd-tilfellene, f.eks. når mannen truer med vold når kona vil formalisere sin husmorsameieandel i grunnboka. Denne muligheten ser da også HR på i Gangenes.

Spørsmålet om dette analyseres som en hjemmelskonflikt eller en suksesjonskonflikt har for øvrig begrenset betydning. § 20 og § 27 første ledd leder begge til at en godtroende erverver kan stole på grunnboka, og ved kreditorbeslag presumeres en slags husmorsameie etter tvfl. § 7-13 tredje ledd. Ofte er det for øvrig en blanding; mannen har arvet tomten, mens kona og mannen sammen har bygget huset ved hver sin type innsats i ekteskapet.

Det mest interessante spørsmålet er om en etter hvert kan regne husmorsameie som en lovbestemt rettighet, jfr. tingl § 20 andre ledd. Dette hadde visst HR ikke sans for i Gangenes. Men husmorsameieregelen er tross alt lovfestet i ekteskapl. § 31.

Spørsmål 84: Jeg sitter med eksamen fra høst 2013II (http://www.uio.no/…/jus/jus/JUS3211/oppgaver/h13/jus3211.pdf).

Eieren av en fordring har avhendet denne til to nye kreditorer. Hun har videre gitt beskjed til debitor cessus om begge to kreditorene samtidig. Gbl §29 (2) regulerer jo ikke denne situasjonen, og sensorveiledningen har lagt til grunn at hovedregelen om først i tid, best i rett kommer til anvendelse. Men, jeg mener å ha lært at dersom debitor cessus får melding om begge samtidig så kan man bruke prinsippet i tgl. §20 (2) analogisk, og si at fordringen inngår i et sameie mellom dem?

Er dette helt feil?

I denne oppgaven så var ikke innholdet i «meldingen» tilfredsstilt, ettersom det ikke ble nevnt navn på de nye kreditorene. Hvis det ble nevnt navn, ville det da blitt likedeling? I gbl. §29 (2) står det ikke noe om hvem som må gi «skyldneren» melding, det kommer vel derfor på det samme om det er cedent eller cesjonar?

Svar 84: Jeg synes fint det går an å argumentere for at tingl. § 20(2) får anvendelse om to fordringsoverdragelser får rettsvern samtidig, og at sensorveiledningen er litt bastant i avvisningen av denne muligheten. En annen sak er at tingl. § 20(2) ikke er en særlig god regel, og at jeg derfor selv ikke ville gått inn for å analogisere fra denne. Jeg er på reise, og har derfor ikke fått sjekket litteraturen.

Siden det snart er eksamen, nevner jeg at jeg som sensor (og andre sensorer) ville rettet en besvarelse utfra en liknende tankegang uansett sensorveiledningen om tingl § 20(2) først nevnes.

Meldingen etter gbl. § 29 kan gis av enten cedenten eller cesjonaren; det følger av ordlyden. Jeg har skrevet litt om tilsvarende meldinger etter pantel. § 4-5 i spørsmål/svar 82.

Spørsmål 85: Jeg har to spørsmål om pant, salgspant og fast eiendom. Det er mulig dette har blitt svart på tidligere i Facebook-gruppen, men det begynner å bli veldig mange spørsmål der.

1. Slik jeg forstår det, kan salgspant bare stiftes i løsøre, jf. panteloven § 3-14. Det kan ikke stiftes salgspant i realregistrertbart løsøre etter § 3-15. Jeg kan ikke se at det står noe om fast eiendom i disse bestemmelsene. Jeg har forsøkt å google litt om salgspant, og det beskrives hver gang som noe som kan stiftes i løsøre.

Det jeg lurer på, er betydningen av tgl. § 21 (3) i et slikt tilfelle. Vil man ikke ved avhendelse av fast eiendom ofte ta et forbehold om for eksempel heving dersom kjøpesummen ikke betales?, sml. avhl. § 5-3 (4). Får man lov til å avtale en slik panterett? Er det en sammenheng mellom disse

bestemmelsene? Eller blander jeg kanskje terminologien her - altså at man godt kan stifte pant som sikkerhet for kjøpesum ved salg av fast eiendom, men at man bare ikke kaller det salgspant?

2. Ved avtalepant i løsøre, skaffes rettsvern ved å overta besittelsen, jf. panteloven § 3-2. Er ikke dette veldig upraktisk, for eksempel der man har kjøpt en bil på kreditt med avdragsbetaling? Jeg mener å ha lest om en adgang til underpant også i slike tilfeller, men finner ikke dette igjen. § 3-8 gjelder jo bare for næringsdrivende. Vet du eventuelt om det rettslige grunnlaget for dette?

Svar 85: Det er bare å spørre, så kan jeg heller henvise til et tidligere svar om det passer og jeg husker det. Ellers finnes det er søkefunksjon på Facebooksiden.

1) Termen salgspant bruker man i loven bare om salgspant i løsøre. Men i fast eiendom kan man jo ta underpant for alt, også for selgerens krav på kjøpesummen. Slik sett kan man godt avtale salgspant også for fast eiendom. Og du har rett i at dette til og med fremgår indirekte av loven, fordi det er særskilt prioritetsregel for bl.a. slike krav i tingl. § 21(3). Og du har rett i at et hevingsforbehold etter avhendingsl. § 5-3(4) er et slags salgspant i fast eiendom, sml. pantel. § 3-22(1).

Salgspant i fasteiendom er enklere enn ved løsøre, fordi håndpantregelen ikke gjelder for fast eiendom (se nedenfor).

2) Ja, håndpant etter pantel. § 3-2 er upraktisk - og det er meningen! Men vil gjerne hinder ikke-næringsdrivende å pantsette alt de eier, for å begrense kredittilgangen, kanalisere kredittilgangen til næringsdrivende og sikre at det blir noe \n formuesgoder igjen til usikrede krediterer (f.eks. skattekreditorene). Men akkurat for eksempelet du nevner - kjøp av bil på kreditt med avbetaling - er salgspantreglene et unntak fra begrensningene i håndpantregelen. Men pga. håndpantregelen man kan ikke pantsette bilen man alt har kjøpt for å få penger til en sydentur.

Tilleggsspørsmål 85a: Et salgspant vil få rettsvern etter bestemmelsen i pantel. § 3-17. Dette innebærer at man er beskyttet mot at andre gjør gjeldende (og vinner) kolliderende rett - slik jeg har forstått det.

I Myra-båt-dommen uttales det at man har rettsvern etter § 3-17 "dersom ikke panteretten blir ekstingvert". Deretter begynner man på en drøftelse av godtrol. §1. Dette er veldig merkelig (for meg). Er ikke hele poenget med rettsvern at salgspantet da IKKE kan ekstingveres - rettsvernet er beskyttelse mot senere ekstinksjon? Eller vil bestemmelsen i § 3-17 kun beskytte panthaver mot andre kreditorer, men ikke være rettsvernsakt mot godtroende erververe? Hvis ja, hvordan skal man forstå dette utfra lovteksten?

Dette foranlediger vel også spørsmålet om det er forskjellige rettsvernsakter overfor hhv. kreditorer og godtroende omsetningserververe. Jeg tenker at det ikke er umulig fordi det jo er forskjellige hensyn som tilsier ekstinksjon fra kreditorer og avtaleerververe. Men som en generell regel: Når man har tinglyst eiendomsrett i fast eiendom eller begrenset rettighet i fast eiendom, er man da beskyttet mot begge grupper? Og når man har besittelsen over et løsøre, er man da beskyttet mot begge grupper? Slik jeg forstår det er det ofte sammenfall her, men er det tilfeller der det ikke er det? Er det bare unntaksvis at det ikke er sammenfall? Og er pantel. § 3-17 et av disse tilfellene?

Svar 85a: Rettsvern etter panteloven betyr rettsvern i konkurs. Ofte vil den samme rettsvernakten også gi beskyttelse mot omsetningserververe. Men slik er det ikke ved løsøre, se pantel § 1-2(4).

Se nærmere spørsmål/svar 82.

Spørsmål 86: Jeg har et spørsmål om deknl.§7-7(2) 2. punktum - «Den annen part har krav på dividende av pengeytelsen som skal tilbakeføres på grunn av heving.»

Hvis det er 10 kreditorer, og kravet mitt er på 1 000 kr, mens konkursboet til sammen er på 10 000 kr - hva blir da regnestykket? Etter ordlyden forstår jeg det som at det blir 1 000 kr/ 10 = 100 kr. Blir ikke dette lite praktisk da det kan være flere fordringshavere som har ulike krav.

Svar 86: Hvordan man beregner dividende er ikke pensum til JUS3211, men kommer i valgfaget JUS5860 Konkurs- og panterett. Poenget nå er at om debitor skal levere/betale tilbake et lån på 1 000 kr., reduseres kravet forholdsmessig med de andre kravene i boet til dividende, så man kanskje bare får 10 %. Andre måter å si det samme på er at man ikke har separatistrett eller ikke har rettsvern i konkurs for tilbakebetalingskravet.

Mens man med løsøre kan få separatistrett ved forbehold om salgspant, kan man ikke ta tilsvarende forbehold når man låner penger til debitor. Det mangler hjemmel, og tankegangen er nok at pengelånet går inn i debitors økonomi, og at det derfor ikke er noe spesielt man kan kreve separatistrett i.

Når det gjelder regnestykket ditt, mangler opplysninger om hvor store krav det til sammen er i boet. Hvis konkursboet har 10 000 kr, mens kravene til sammen er på 20 000 kr, blir dividenden på 10 000/20 000 = 1/2 = 50 %. Har du et krav på 1 000 kr i dette boet (altså en del av de samlede kravene på kr. 20 000), får du 50 % av dette, dvs. kr. 500. Tankegangen er at alle boets midler skal fordeles på kreditorene etter størrelsen på fordringene.

Spørsmål 87: Jeg har to spørsmål jeg lurer på, håper du kan forklare meg.

1. Tingl. § 27: Hvor langt rekker undersøkelsesplikten etter tingl. § 27? Kravet er aktsom god tro. Skal man i tillegg til grunnboken sjekke de underliggende forholdene også, om omstendigheter rundt skjøtet var i orden?

2. Tingl. § 27: Hva menes med "falsk" eller "forfalsket" i denne sammenheng?

Svar 87:

1) Undersøkelsesplikten inntrer først dersom det er en spesiell grunn til å gjøre undersøkelser. Utgangspunktet er at man kan stole på grunnboken. Så om man ikke vet noe mer enn det som står i grunnboken, og det at man ikke ha fått vite noe mer i seg selv ikke er påfallende, trenger man ikke sjekke noe mer.

2) Et falsk dokument (typisk et skjøte) er et som tilsynelatende er undertegnet av H, men som ikke har hans underskrift. Skurken kan f.eks. ha laget en underskrift som likner. Et forfalsket dokument er typisk et som er utstedt av H, men som senere er endret. H har f.eks. undertegnet skjøte på gnr 40 bnr 40, men så endres dette til gnr 30 bnr 50. I begge disse tilfellene har H behov for beskyttelse etter tingl § 27 andre ledd.

Spørsmål 88: Jeg har et spørsmål angående dobbeltsuksesjonskonflikt mellom to panthavere. S har salgspant i A sin båt, mens B har avtalepant i A sin båt og også har fått den overlevert. S sitt rettsvern følger reglene i pantel. § 3-17 (2) mens B har rettsvern etter pantel. § 3-1. Haaskjold mener at B her kan ekstingvere etter godtroerverv (§ 1) og overleveringskravet må knyttes til pantel. § 3-1. Jeg vet at

man kan ekstingvere panteretter etter godtroervervsloven (pantel. § 1-2 (4)) men jeg ser ikke hvordan man kommer seg inn i godtroervervsloven all den tid B bare har et panterett og ikke har kjøpt båten?

Svar 88: At også en panthaver kan ekstingvere etter godtroloven, fremgår uttrykkelig av § 1 første ledd andre punktum: «Det samme gjelder ved annen avhending mot vederlag, hva enten det er til eie, bruk eller pant.»

Spørsmål 89: Jeg har et spørsmål om rekkevidden av deknl. § 2-2 kontra rettsvernsreglene.

H låner en sykkel til A. A selger så sykkelen videre til S. S er fullstendig klar over at H har lånt sykkelen til A, og at A dermed ikke var berettiget til å selge ham sykkelen. Han kan derfor ikke vinne rett etter godtroervervloven § 1.

S sitter likevel med sykkelen hos seg når As kreditor B tar utlegg. Jfr. dekln. § 2-2 kan kreditor B ta utlegg i det som tilhører A på beslagstiden. Utgangspunktet for vurderingen av hva som tilhører A er de reelle eierforholdene, jfr. Bygland. Unntak for dette må finnes i rettsvernsreglene. Vilkåret for rettsvern for løsøre er besittelse, jfr. ulovfestet rett (og bl.a. pantel. § 3-2).

Det er på det rene at S i dette tilfellet ikke er reelle eier, da han er i ond tro. Samtidig har han rettsvern, da han har fått overlevert sykkelen til seg.

Sensorveiledningen til Jus3211 vår2014 og ser helt bort fra at S i dette tilfellet ikke er reelle eier. Den legger avgjørende vekt på at S har fått rettsvern, og konkluderer at kreditor ikke kan ta utlegg. Stemmer dette, da S åpenbart ikke er reelle eier?

Slik jeg har forstått rettsvernsreglene fungerer de som kreditorenes utvidede beslagsrett – kreditorene kan ta utlegg i ting som ikke lenger tilhører A, men der S ikke har skaffet seg rettsvern. Slik jeg forstår sensorveiledningen innskrenkes kreditorenes beslagsrett i dette tilfellet. Dette fordi det tilsynelatende ikke tas utgangspunkt i de reelle eierforhold, men legges avgjørende vekt på at S har skaffet seg rettsvern for noe A reelt sett eier. Ergo sies det at A er reell eier, men ettersom S har skaffet seg rettsvern kan kreditorene ikke ta beslag.

Så vidt jeg har forstått av pensum er overlevering kun et moment i vurderingen av de reelle eierforholdene, og ikke alene avgjørende.

Svar 89:

Oppgave Vår 2014: http://www.uio.no/…/JUS…/oppgaver/v14/jur3000pd1-jus3211.pdf.

Sensorveiledningen: http://www.uio.no/…/op…/v14/sensorveiledning-jus3211-v14.pdf (s-10-11; Elg mot Syd).

Jeg forstår deg slik at faktum i oppgaven du viser til ikke spiller noen rolle i spørsmålet ditt, men at det i begge varianter dreier seg om en situasjon der A eier en gjenstand, overleverer den til en kjøper S som ikke ekstingverer As rett, og at As kreditor B så tar utlegg i gjenstanden. Om det dreier seg om sykler eller mynter, om det har vært ett eller flere mellomledd i omsetningen til S og hvorfor S ikke ekstingverer er irrelevant.

En må her skille mellom beslag i gjenstanden og beslag i As vindikasjonskrav.

Sensorveiledningen du viser til drøfter det første. Gjenstanden er overlevert til S, og er ikke lenger blant de formuesgodene som kan beslaglegges hos A. Regelen som er anvendt, er den alminnelige, ulovfestede regelen om at kjøpere må få gjenstanden overlevert for å få rettsvern mot selgerens kreditorer. (Det er denne regelen som har interesselæren som unntak. Selv om det er et overleveringskrav, er dette begrunnet med notoritetshensyn, og har ingenting med godtroloven å gjøre.)

Hadde S vært pro forma eier, ville overleveringen ikke spilt noen rolle. Boet beslaglegger gjenstanden der den er. Men når gjenstanden er solgt, kan man neppe gjøre det så enkelt. Da eier jo S gjenstanden til den eventuelt vindiseres.

B har imidlertid den andre muligheten nevnt ovenfor: Å ta utlegg i As vindikasjonskrav mot S. Da vil B kunne få fatt på gjenstanden og ta dekning i den etter reglene i tvangsfullbyrdelsesl. § 10-14. I oppgaven du nevner er det ikke fremsatt et slikt krav, og det er derfor heller ikke drøftet i sensorveiledningen.

Spørsmål 90: Jeg har et spørsmål i tilknytning til kreditorekstinksjon av vanlig løsøre.

Jeg tenker meg følgende situasjon: A «selger» sin dyre sykkel til S proforma i frykt for at kreditor B skal beslaglegge sykkelen. Da kreditor B kommer for å beslaglegge sykkelen, er den allerede levert til S.

Rettsvernsreglene for kreditorekstinksjon for vanlig løsøre er basert på ulovfestet rett. Hovedregelen er at løsøret må være overlevert for å få rettsvern. Hvordan stiller dette seg hvor avtalen mellom A og S er proforma? Må kreditor B respektere overføringen fra A til S som er proforma? Hvis ikke, hvor hjemler man det, når løsøret er levert og rettsvernsakten er gjennomført?

Svar 90: Hvis en ville si at proformakjøperen S fikk rettsvern ved overlevering for sin avtale med A, ville alt han fikk (retts)vern for være at han ikke hadde noen rett mot A eller kreditorene hans. Det er ikke mye å ha rettsvern for! Rettsvernreglene ville derfor ikke hjelpe S noen ting her.

En vanligere måte å se dette på er at man bare bruker rettsvernreglene dersom konflikten ikke kan løses på annen måte. Her har S ikke noen gyldig rett. Avtalen mellom A og S er ugyldig som salgsavtale fordi den ikke er ment å overføre noen eierrett til S. Så da løser vi konflikten mellom S og kreditor B ved å vise til dette og trekker ikke inn rettsvernreglene i det hele tatt.

Kommentar 90a: Kunne man også sagt at sykkelen fremdeles "tilhører" A etter deknl paragraf 2-2 (jf reelle eierforhold) og at kreditor derfor kan beslaglegge den?

Svar 90a: Ja, dette er en utmerket måte å se det på.

Tilleggsspørsmål 90b: I et tidligere spørsmål snakket du om at overføringen gir rettsvern overfor As kreditorer til tross for at A har et vindikasjonskrav. Finnes det andre unntak enn proforma, for når rettsvernet ikke har betydning? Gjelder det samme for eksempel ved alminnelig ugyldighet ved salget fra A til B?

Svar 90b: Det er nok spørsmål/svar 89 du tenker på.

Fordelen med et rettsvernkrav som det som gjelder for at en kjøper skal få rettsvern mot selgerens kreditorer, er at om tingen ikke er overlevert, kan kreditorene normalt beslaglegge salgsgjenstanden (med mindre et unntak, så som interesselærer, gjelder). Men overleveringskravet innebærer ikke at

salgsgjenstanden er tapt for kreditorene om den er overlevert. Man må bare da spørre etter særskilt grunnlag utover kreditorbeslaget for å få den tilbakeført til debitors formuessfære og kreditorbeslaget.

Slik sett får man ved overlevering ikke et absolutt «rettsvern» for eiendomsretten til gjenstanden. Det er retten etter overføringsavtalen som får rettsvern. Og rettsvernet er ikke bedre enn overføringsavtalen

Ugyldighet i overføringsavtalen kan være et grunnlag for tilbakeføring. Jeg tenker meg at også når det gjelder annen ugyldighet enn pro forma kan det være situasjoner der det er naturlig å la kreditorene som tar beslag se helt bort fra overlevering til tredjemann. Dette gjelder f.eks. om en gjenstand åpenbart er stjålet. I andre tilfeller vil det være naturlig å si at tredjemann er blitt eier, selv om tingen kan kreves tilbake. Dette gjelder f.eks. om avtalen hevedes å være ugyldig fordi den er urimelig etter avtalel. § 36. Det som «tilhører» debitor A er da et vindikasjonskrav, og ikke gjenstanden selv.

Det er sikkert noen som vil ha problemer med et eiendomsretten hopper frem og tilbake slik. Da får en bruke en annen terminologi. For min del synes jeg der et unaturlig å si at en som har hatt en ting som sin egen, kanskje i flere år, skal anses som aldri å ha eid tingen dersom den senere blir vindisert. På den andre siden må man kunne se helt bort fra overføring fra A til S ved tyveri eller pro forma; her synes det mest hensiktsmessig å se overføringen som en nullitet.

Spørsmål 91: Jeg lurer på forholdet mellom godtroerverv og fullmakter etter avtaleloven.

Etter avtalelovens regler vil en fullmektig som «opptrer i fullmaktgiverens navn og innenfor fullmaktens grense» stifte rett og plikt umiddelbart for fullmaktsgiveren, jf. avtl. § 10 (1). Det samme gjelder ved stillingsfullmakter etter avtl. § 10 (2) hvis stilingen har slik rett etter lov og sedvane og den som innehar stillingen handler innenfor denne grensen.

Altså vil ikke fullmaktsgiveren bli bundet hvis fullmektigen går utenfor rammene av fullmakten. Hvis derimot fullmektigen har handlet innenfor fullmakten, men ikke i henhold til intern instruks for fullmakten, vil fullmaktsgiveren bli bundet hvis medkontrahenten var i god tro, jf. avtl. § 11 (1). Jeg forstår det da sånn at § 10 (1) ikke gjør det avgjørende om medkontrahenten var i god tro, ettersom dette bare nevnes ved brudd på intern instruks - handler fullmektigen utenfor rammen av fullmakten bindes aldri fullmaktsgiveren.

Hvordan stiller dette seg i forhold til godtrol. § 1 (1)? Eks: Der en fullmektig ikke opptrer som en fullmektig overfor en medkontrahent, men som privatperson og har fullmaktsgiverens løsøre i sin besittelse som han har tatt ved underslag?

Svar 91: Det ser ut som om du har forstått fullmaktsreglene riktig.

Hvis Hs fullmektig A har misbrukt den muligheten besittelsen gir ham og solgt til B, og fullmaktsreglene ikke hjelper B, kan B påberope seg godtroloven. A mangler jo rett til å råde over gjenstanden. Men kan B påberope seg fullmaktsreglene f.eks. etter reglene om stillingsfullmakt (avtalel. § 10), er det nok minst like bra å gjøre det som å påberope seg ekstinksjonsreglene.

Hvis A ikke har fått besittelsen fra H, men stjeler en gjenstand på jobben, kan heller ikke godtroloven hjelpe B (godtrol. § 2(1)). Om grensen mellom tyveri og underslag, sml. straffel. 2005 §§ 321 og 324.

Spørsmål 92: Spørsmål 1: Lena-Maskin-dommen ble nevnt flere ganger på forelesning. Den omhandler et panterettslig tema. Men panterett er likevel et tema vi kun skal ha "kjennskap til" etter læringsplanmålene. Så jeg lurer på hvorfor denne dommen ble viet så stor plass under forelesningene? Er redd for å ha gått glipp av noe viktig der.

Spørsmål 2: spørsmål knyttet til Rt. 2015 s. 979 (Borettslagsandel). jeg forstod faktum slik at det var en dobbelsukesjonskonflikt, med følgende oppsett: debitor som registrert eier (A), denne rette eier (S) og utleggstaker (B). spørsmålet var om utleggstaker hadde ekstingvert rette eiers rett. Forutsetning for å bruke dobbelsuksesjonsmodellen er at begge (S og B) utleder sin rett fra A. Her var det slik at rette eier ikke hadde utleder sin rett fra debitor, A, slik at modellen ikke kommer til anvendelse. Så langt henger jeg med. Men i avsnitt 16 sies det at "kreditorene kan ikke bygge på debitors legitimasjon alene, og det kan da ikke skje noen ekstinksjon i tilfelle hjemmelsmannskonflikt". Jeg forstår ikke innholdet i denne uttalelsen og sammenhengen med dommen som jo handler om dobbelsuksesjon. Kan du forklare det?

Spørsmål 3: spørsmål om bortfall av panterett uten betaling ved avkall - i sammenheng med opptrinnsrett. på s. 773 uttaler Falkanger seg om pantefordringer uten personlig ansvar: hvis kreditor ettergir den personlige fordringer (lånet) vil man ved tolkning ofte komme frem til at også der tilknyttede pantet også faller bort. Der avkallet tar sikte på å begunstige debitor skal etterstående rettighet ikke får opptrinnsrett, da denne vil få hele fordelen. Hvis debitor har personlig ansvar, vil et "avkall, også med den refleksvirkning at de etterstående rykker opp, bety at hans gjeldsbyrde er redusert: Pantet vil nå kanskje gi dekning fullt ut. Hvis debitor er konkurs, og pantet er utilstrekkelig, vil opprykk innebære at de krav som meldes som dividendekrav, blir mindre. Hovedregelen bør derfor være at ettergivelse leder til opprykk". Jeg forstår ikke innholdet i dette sitatet. Hva skjer med pantet i det kravet som ettergis, og hvorfor blir dividendekravene mindre?

Spørsmål 4: jeg vil få bekreftet om jeg har forstått opplegget i opplåningsdrøftelsen etter Yousuf-dommen riktig:

-utgangspunktet er tingl. § 20 + § 21 - som angir hovedregelen for prioritet

-unntak følger av ulovfestede regler om opplåningsrett.

-her kan jeg etter faktum enten bruke luftl. § 3-30, osv. eller Yousuf-dommen.

-Yousuf-dommen:

-det oppstilles en lojalitetsplikt. spørsmålet er om du har en "bestemt interesse i å utvide sitt engasjement"

-hvis svaret er nei, må vi vurdere om det er illojalt å opplåne. følgende momenter er av betydning:

-forutsetning av opplåning skjer på basis av eldre kontraktakt

-den som krever opplåning har ingen undersøkelsesplikt

-den som krever opplåning må ha faktisk kunnskap om det mellomliggende kravet, uaktsomhet alene er ikke nok.

-hvis jeg da kommer til at illojalt = kan opplåning ikke skje.

Spørsmål 5: spørsmål om tingl. § 27. Hvis følgende rekkefølge foreligger: HH-H-A-B. Hvem skal B`s god tro-vurdering foretas i forhold til. Må B være i god tro om at overføringen HH-H ikke er ugyldig, eller at forholdet H-A ikke er ugyldig?

Svar 92: 1) Lena maskin er en konflikt mellom et utinglyst salgspant og et motorvognpant, altså en typisk dynamisk-tingsrettslig konflikt. Selv om panterett ikke er pensum, må vi kunne håndtere konflikter mellom to panteretter, på samme måte som vi kan håndtere konflikter mellom to kjøp selv om kjøpsrett ikke er pensum.

Der viktigste poenget i Lena Maskin i vår sammenheng er at det utinglyste salgspantet sto seg fordi motorvognpantet ble tolket slik at det ikke var konflikt. Man løste altså konflikten ved tolking i stedet for å bruke f.eks. ekstinksjonsregler.

2) Se hva jeg har skrevet om dette i spørsmål/svar 76.

3) Falkangers poeng er at selv om panthaverne rykker opp, blir det en fordel for debitor. La oss si at pantet er verd 350 og det er tre panteretter, hver på 200. Hvis pantet blir realisert, vil det være 250 igjen for debitor å betale. Hvis førsteprioriteten blir ettergitt og de andre rykker opp, vil det bli 50 igjen til debitor å betale. Altså får debitor en fordel selv om panthaverne rykker opp, og derfor kan de rykke opp selv om poenget med ettergivelsen var å gi debitor en fordel.

Hvis debitor lånte opp første prioritet, ville han også fått en fordel. Men Falkanger anbefaler likevel opprykk.

Den fordelen debitor får, vil tilfalle konkursboet hans om han er konkurs. Dette gir seg utslag i økt dividende, dvs. økt utbetaling til de usikrede kreditorene fra konkursboet. Kravene i boet reduseres jo med 250-50=200, så da blir det mer på hver av de usikrede kreditorene, og debitor får betalt mer av gjelden sin.

4) Jo, dette høres rimelig riktig ut. Det med undersøkelsesplikten er ganske uklart, særlig når det gjelder etterstående utlegg, men iallfall i den sammenhengen sa jo HR at det ikke var noen undersøkelsesplikt. Når det gjelder førsteprioritetens aktsomhet, holder det etter dommen med at den er blitt gjort kjent med den mellomkommende heftelsen «på en tilstrekkelig klar måte».

5) Det man skal vurdere, er om As grunnbokshjemmel skyldes et ugyldig dokument. Hjemmelen skyldes et ugyldig dokument om enten overføringen HH-H eller H-A er ugyldig. Da må B være i god tro om begge disse forholdene. Men har A allerede ekstingvert HHs innsigelse da han kjøpte fra H, kan HH ikke gjøre denne innsigelsen gjeldende på nytt nå. Da ville jo A hatt liten glede av ekstinksjonen.

Spørsmål 93: Jeg har et spørsmål om kreditorbeslag. Det følger jo av deknl. § 2-2 at fordringshaverne kan ta beslag i ethvert formuesgode som "tilhører skyldneren på beslagstiden". Det jeg lurer på er: hvis A og B har inngått en avtale om at A skal selge et basseng til B, og skal sette det opp for ham. A leverer det til B sin eiendom, men de avtaler at kjøpesummen skal gjøres opp når det er satt opp, og B skal først bli eier på dette tidspunktet. Hvis B går konkurs før bassenget er montert (men det ligger på eiendommen til B), vil kreditorene til B da være avskåret i bassenget fordi han etter avtalen ikke har blitt eier ennå?

Svar 93: Konkursboets beslagsrett er ikke pensum, men det kan være greit å vite noe om det i forbindelse med reglene om ekstinksjon. Dette er omtrent på samme måten som at det er greit å vite litt om kjøp når man skal vurdere en kjøpers adgang til å ekstingvere.

Jeg tenker meg at det som er levert enten er et ferdig basseng av typen boblebad, som bare skal plasseres på bakken og koples til vann og strøm eller fliser og betong til et basseng som skal graves i hagen. I begge tilfeller er det avgjørende for boets beslagsrett til det leverte at det faktisk er levert. Etter den tid er det for sent å utøve stansingsrett (deknl. § 7-2), å ta salgspant (pantel. § 3-17) eller ta hevingsforbehold (kjl. § 54(4) jfr. panteloven § 3-22(1)) i det som er levert (boblebadet/flisene/betongen).

Etter levering kan selgeren ikke kreve tingen tilbake (deknl. § 7-7(2)).

Det er to måter å se dette på når det gjelder forholdet til deknl. § 2-2. Den ene er at deknl. § 7-2 etc presiserer når eiendomsretten går over etter deknl. § 2-2. Den andre er at stansingsretten gjør et innhugg i boets beslagsrett - det kan stanses på tross av regelen i deknl.§ 2-2. Begge synsmåter er kurante.

Ikke i noe tilfelle vil partenes avtale være avgjørende for når eiendomsretten går over i et slikt tilfelle. Dels kan selger og kjøper ikke lage en slik avtale til fortrengsel for bets (tredjemanns) rett. Og dels må man bruke pantelovens regler om salgspant, stansingsretten eller liknende for å sikre seg en særrett i konkursboet (pantel. § 1-2(2)).

Tilleggsspørsmål 93a: Hvorfor er det uten betydning at partene har avtalt at eiendomsretten ikke skal gå over før på tidspunkt X - og tidspunkt X inntrer etter konkursen? Hvorfor vil ikke tvangskreditor måtte forholde seg til dette? Jeg trodde det var de reelle eierforholdene som måtte legges til grunn, jf. Bygland - og siden dette må være en hjemmelsmannskonflikt der A er H og B er A - vil vel ikke kreditor (nå B) kunne ekstingvere?

Dersom B i dette eksempelet var en som bare satt med tingen for A - ville jo ikke B's kreditor kunne ekstingvert, jf. ovennevnte rettslige utgangspunkt? Er det slik at stansingsretten modifiserer dette utgangspunktet i kjøp/salg-situasjoner?

Svar 93a: Vi tenker oss at kjøperen går konkurs 1. desember. Da er en gjenstand levert på kreditt med forfall 24. desember. Selgeren og kjøperen har avtalt at eiendomsretten først skal gå over 15. desember.

Hvis eiendomsretten til selgeren skal ha noen realitet, må han vel kunne ta tingen tilbake så lenge eiendomsretten ikke har gått over. Men dette ville være i strid med deknl. § 7-7(2) om det ikke er tattgyldig forbehold. Hva som er gyldig forbehold, fastsettes av salgspantreglene iht. pantel. §§ 3-17 og 3-22. En oppnår med andre ord ikke noe mer eller annet ved å avtale noe om eiendomsrettens overgang enn ved en avtale om salgspant. Det er altså rettsvernreglene som innskrenker avtalefriheten når det gjelder eiendomsrettens overgang.

Mange føler seg bedre om man kaller dette en suksesjonskonflikt, siden det er rettsvernsregler og kreditorekstinksjon her, og tenker seg derfor at salgspanteretten er noe kjøperen gir selgeren i forbindelse med overleveringen. Alternativ er det et sjeldent eksempel på rettsvernsregler og kreditorekstinksjon i en hjemmelskonflikt; lovgiveren gjør hva den vil uten hensyn til lærebøkene på fakultetet.

Du har rett i at om "kjøperen" A bare satt med tingen som fullmektig for "selgeren" H, ville As konkursbo B ikke kunne beslaglegge den. Det er bare salgsliknende situasjoner som omfattes av pantel. § 3-22. Men A vil ofte ikke betale med mindre han får eiendomsrett; og da er noe av poenget for H borte. Og med rette eller urette regner man med at om H får betaling og A oppfører seg som en eier (reelt er eier), så vil konkursboet B kunne avdekke at dette ikke er et fullmaktsforhold, men et salg. Da tenker man seg at ekstinksjonsregler ikke er nødvendig for at konkursboet B skal kunne beslaglegge tingen.

Spørsmål 94: Hvis vi tenker oss følgende dobbeltsuksesjonskonflikt:

A gir pant i sin faste eiendom til S. Samme som dette tinglyses tar B utlegg. B vinner da rett til eiendommen jf. tingl. § 20 (2). *Men* underveis overdrar S sin panterett til en tredjeperson. Denne vil da få rettsvern etter gbl. § 14 jf. tingl. § 22 nr. 1.

Vil tredjepersonens rett da også har blitt ekstingvert? Eller kan konflikten ses på som en hjemmelsmann med B som "ny hjemmelsmann", og tredjepersonen som ekstingverende part?

Finnes det konflikter som løses av to forskjellige rettsvernsregelsett, og hvordan løses i såfall disse?

Svar 94: Ja, dette er to forskjellige konflikter. Retten til eiendommen reguleres av tingl., mens retten til pantobligasjonen reguleres av gbl. Etter gbl. § 14 får S' kjøper en ubeheftet rett i pantobligsjonen - som imidlertid ikke er noe verd.

Spørsmål 95: Jeg stopper litt opp ved tgl. § 23.

Dersom det blir åpnet konkurs hos selgeren, har kjøper bare rettsvern for eiendomsretten hvis grunnbokshjemmel ikke er overført senest dagen før konkursåpningen. Lilleholt mener at det ikke er unntak fra disse reglene. Likevel kommer Høyesterett i Rt. 2012 s. 335 til i avsnitt 72 at «Jeg finner det uten videre klart at en begrensning av obligasjonen til kun å sikre mot hjemmelshavers rettslige disposisjoner, ikke er rettslig holdbar. Så sant vilkårene i tgl. § 23 er oppfylt, må forpliktelser som faller inn under det obligasjonen i henhold til kontrakten skal dekke, ha rettsvern i hjemmelshavers konkursbo.»

Slik jeg tolker Høyesterett, må panteerklæringen tolkes, med potensiell virkning at eiendomsretten for kjøper har rettsvern. Dette finner jeg betenkt, med særlig vekt på notoritetshensynet, jf. Rt. 1998 s. 268, jf. Rt. 1997 s. 1050. Samtidig er kjøper beskyttet av tgl. § 35, slik at jeg ikke ser noen hensyn som gjør kjøper særlig beskyttelsesverdig. Det oppleves for meg som om Høyesterett noe ukritisk i Sandum-dommen uttaler seg uten å basere redegjørelsen på det relevante hensyn - notoritet (i så fall heller legitimasjon og omsetningslivets interesser, men dette er irrelevant for kreditor).

Men så sier Høyesterett i Rt. 2013 s. 1541 i avsnitt 40 «Tinglysning gir kjøper rettsvern for sitt kjøp, jf. tgl. § 20 og § 23. Arrangementet med tinglysning av urådighetserklæring og sikringsobligasjon sikrer derimot ikke kjøper fullt ut mot selgers enkeltforfølgende kreditorer og konkursbo. Megleransvaret gir heller ikke like god sikkerhet som tinglyst skjøte.»

Er uttalelsen til Høyesterett i Rt. 2013 s. 1541 i så måte en moderasjon av uttalelsen i Rt. 2012 s. 335? Selv om mindretallet i Tuengen Allé i avsnitt 58 synes å potensielt åpne døren litt på gløtt igjen?

Fra dine forelesninger, hvis jeg ikke husker feil, støttet du deg til at kjøper vil være beskyttet. På hvilket grunnlag baseres det på?

Svar 95: Tingl. § 23 (og andre ekstinksjonsregler basert på notoritetshensynet) sikrer først og fremst bevis for NÅR disposisjonen ble foretatt (tidsnotoritet), og ikke nødvendigvis bevis for disposisjonens INNHOLD. Slik er det f.eks. med et vanlig pantedokument. Der fremgår det overhodet ikke hvor stort lån som er utbetalt. Det er derfor ikke til å undres over at det samme gjelder f.eks. for sikringsobligasjoner. Jeg tror derfor ikke de dommene du viser til er at uttrykk for noen utvikling.

Jeg er enig i at det kan synes inkonsekvent at man har strenge og firkantede regler for tidsnotoritet når reglene om innholdsnotoritet er så lite utviklet.

Spørsmål 96: Jeg har et spørsmål ift prioritetsrekkefølge av panteretter.

Hvordan stiller det seg hvis:

- A får pant for 100', men glemmer å tinglyse

- B får annenprioritetspant for 300', tinglyser men kjenner til A

- C får tredjeprioritetspant for 200', tinglyser etter B

- Pantet blir solgt for 350'

Vil da C ekstingvere A, og få bedre rett, selvom C var klar over at han var i prioritet bak B? Likevel burde vel B få bedre rett enn C, selvom han viste om A.

Hvis man tenker seg et annet eksempel hvor C er utleggstaker, og tar utlegg for 200'. Da ville vel hensynet til kreditor veie tyngst slik at utleggstakeren vil ekstingvere As utinglyste panterettighet. Spørsmålet er om dette blir likt ved tre panterettigheter også.

Svar 96: Jeg har skrevet litt om dette i spørsmål/svar 32.

Spørsmål 97: Jeg sliter litt med å forstå helt hva som er relevant for oss i Rt.2013 s. 1541 Tuengen Alle`. Er det sentrale knyttet til det de sier i avsn. 40 om at arragement med urådighetserklæring og sikringsobligasjon ikke sikrer kjøper fullt ut (fordi man ikke får selve eiendommen, men bare pengene dersom selger skulle gå konkurs)?

Det jeg ikke helt forstår er dette de sier med når man kan senest kan deponere, og allikevel ha rettigheten i behold som kjøper. Kunne du gitt litt nærmere forklaring?

Svar 97: Det er flere grunner til å lese dommer. Det er ikke alltid det viktigste er å kunne ekstrahere en rettssetning eller prejudikat. Det kan være like viktig å lese dommer for å se hva som foregår i praksis og hvordan domstolene forholder seg til det. Senere i livet kan en ikke regne med at noen peker ut det relevante i dommene.

Når det gjelder Rt. 2013 s. 1541 Tuengen Allé er poenget i vår sammenheng ikke tolkingen av bustadoppføringsloven , men det som sies om hjemmelsovergang ved fast eiendom. Kan hjemmelsoverføringen sies å være tilstrekkelig fullført til å utløse rettsvirkningene etter bustadoppføringsloven knytet til hjemmelsoverføring når skjøte er overlevert, men ikke tinglyst? Flertallet mener tinglysing utgjør er en viktig forskjell for kjøperen (avsnitt 40): Selgerens konkursbo er ikke bundet til å gi fra seg eiendommen (uansett om kjøperen er økonomisk sikret).

Forskjellen på flertallets og mindretallets syn kommer klarest frem i avsnitt 58: "Jeg finner det for min del ikke nødvendig å ta stilling til hvorvidt mellomkommende kreditorforfølgning mot selgeren

kan skape risiko for at kjøperen ikke får den realytelse han har betalt for, og at dette derfor skulle begrunne at rettsvernstidspunktet."

Spørsmål 98: Bør overlevering som rettsvernakt mot kreditorbeslag i løsøre, der S har fått løsøre i gave begrunnes i ulovfestet rett eller deknl. § 7-13?

Kan man si at "fullbyrdet" i § 7-13 er en henvisning til rettsvernakten for det aktuelle formuesgodet, slik at bestemmelsen uansett må suppleres og har liten selvstendig betydning?

Svar 98: Dette har vi ikke gått gjennom – jeg regner det som JUS5860-stoff.

Den regelen om gaver som likner mest på overleveringsregelen for kjøp er dekningsloven § 5-2. Overleveringen må her være skjedd et år før konkursåpningen. Det er riktig at «fullbyrdet» her og i deknl. § 7-13 betyr overlevert i forbindelse med løsøre.

Dekningsloven § 7-13 sier at om gavetransaksjonen ikke har vern mot konkurskreditorene, skal det ikke en gang betales dividende av gaveløftet. Regelen bygger på et slags bristende forutsetnings-synspunkt: Det kan umulig ha vært skyldnerens mening å gi bort ting når han ikke har midler selv.

Spørsmål 99:

(1) H utsteder en pantobligasjon som gir sikkerhet i Hs eiendom til A.

(2) A frempantsetter pantobligasjonen til B og sender pantedokumentet til B.

Hva må B gjøre for å få rettsvern for sin erverv? Etter gbl. § 14 («avhendes .. til pant») synes rettsvernsakten utelukkende å være overlevering («får det i hende»). I pantel. § 2-5 (2) kreves det for rettsvern imidlertid både overlevering og notifikasjon (jf. henvsningen til § 4-2).

Krever rettsvern for (frem-) panteretten kun overlevering, eller også notifikasjon?

Svar 99: En negotiabel pantobligasjon som reguleres av gbl. 14, pantsettes etter panteloven av regelen i § 4-1. I begge tilfeller er rettsvernkravet overlevering. Det er en dobbelt regulering, men reglene er like.

Legg merke til at pantel. § 2-5(2) viser til enten § 4-1 eller § 4-2.

Et innløsningspapir er et enkelt gjeldsbrev med en klausul om at det bare betales mot at gjeldsbrevet leveres tilbake. Det er ikke negotiabelt, og gbl. § 14 gjelder ikke. At det pantsettes etter pantel. § 4-2, som krever både overlevering og notifikasjon, står da ikke i motstrid med gbl. § 14.

Spørsmål 100: Jeg prøver å se sammenhengen mellom Sandum-dommen og Tuengen dommen.

Jeg synes dommene har mange likhetstrekk, så derfor lurer jeg på om man kan si at Tuengen fraviker Sandum. Eller er det mer en presisering?

Sandum avsn. 72: "Så sant vilkåret i tgl. § 23 er oppfylt, må forpliktelser som faller inn under det obligasjonen i henhold til kontrakten skal dekke, ha rettsvern i hjemmelshavers konkursbo." Lurer på

om dette er fraveket i Tuengen, for i avsn 40 står det: "Arrangementet med tinglysning av urådighetserklæring og sikringsobligasjon sikrer derimot ikke kjøper fullt ut mot selgers enkeltforfølgende kreditor og konkursbo."

Svar 100: Jeg tror ikke det er noen motsetning her. Begge dommene er forenelige med at sikringsobligasjonen kan formuleres slik at den dekker kjøperens tap. Poenget i avsn. 40 i Tuengen er at man ikke nødvendigvis kan velge å få naturaloppfyllelse fra at konkursbo som et alternativ, jfr. avsnitt 58. Dette spørsmålet tok man ikke stilling til i Sandum.

Spørsmål 101: Jeg har noen spørsmål i faget dynamisk tingsrett som jeg håpet du kunne hjelpe meg med å forstå.

1) Situasjonen er at Peder har tatt to lån i banken. Han har lånt 1 mill fra bank X og 500 000 fra bank Y. Bank X og Y har tatt pant i eiendommen til Peder og pantet er tinglyst, med Bank X som foranstående. Peder nedbetaler lånet fra bank X til 500 000. Utgangspunktet er at Peder kan gjenopplåne fra bank A, så lenge ingen av unntakene kommer til anvendelse (definitiv betaling og illojalitet). Spørsmålet mitt er: Vil kun et gjenopplån fra bank X på 500 000 være mulig å få prioritet foran pantet til Bank Y? Dersom det for eksempel gis lån på 800 000 fra bank X, vil det for det overstigende 300 000 opprettes et eget pant som tinglyses og dermed kommer på tredje prioritet?

2) Jeg gjorde oppgave 34 i oppgavesamlingen til Haaskjold, og i veiledningen til oppgave 34 står det at som hovedregel må avtaleerverver ved godtroekstinksjon etter tgl. § 27 være i aktsom god tro på tinglysingstidspunktet. Men fra dette er det gjort en (bortgjemt) unntak i avtl. § 34 for de tilfeller hvor As legitimasjon i en hjemmelsmannskonflikt har bakgrunn i et proforma-dokument. I slike tilfeller ekstingveres innsigelsen til H allerede ved avtaleinngåelsen mellom A og B. Jeg er usikker på om dette stemmer, fordi jeg kan ikke huske at dette er blitt nevnt på forelesning eller kursundervisning, og jeg er usikker på om jeg forstår veiledningen til Haaskjold riktig. Kunne du fortalt meg om dette er riktig?

3) Vi står overfor følgende konflikt: Peder har gått konkurs. Konkursboet tar beslag i hans eiendom, men bo-behandlingen er ikke ferdig. Peder selger boligen til Marte. Kan denne konflikten ses på som en hjemmelsmannskonflikt, slik at konkursbo er H, Peder er A og Marte er B? Eller vil konflikt være en dobbelsuksesjonskonflikt hvor Peder er A, konkursbo er S og Marte er B? Fordi Marte ikke vil ha kunne tinglyse sitt erverv før konkursboåpningen etter tgl. § 23 (1) vil hun ikke ha rettsvern og hennes rett vil dermed være tapt. Kan du forklare hvilket konflikttype eksemplet kan karakteriseres som, og hvorfor?

4) Jeg løste en oppgave i oppgavesamlingen til Haaskjold (oppgave 40) og i veiledningen sto det at ”Etter hovedregelen som er ulovfestet, legger utleggstakeren beslag på den til enhver tid beste prioritet”. Betyr dette at dersom det er tinglyst to avtalepant i en eiendom, og det plutselig kommer en utleggstaker og tar utlegg, vil denne gjennom tinglysning automatisk hoppe opp havne på toppen som med første prioritet? Hva er begrunnelsen for dette?

Svar 101:

1) Jeg antar at når du skriver bank A et sted, er det feilskrift for bank X.

Hvis Peder låner kr 800 000 i tillegg til restlånet på kr 500 000 fra bank X, kommer han over det jeg antar er maksimumsbeløpet på kr. 1 000 000 etter pantel. § 1-4. Lenger bak enn dette beløpet behøver B ikke finne seg i å bli skjøvet tilbake. Fordelingen ved en evt. realisasjon blir da i rekkefølge:

Bank X kr 1 000 000

Bank Y kr 500 000

Bank X kr. 300 000

2) Det er riktig som du sier Haaskjold /Skjerdal skriver. Jeg har skrevet om dette i spørsmål/svar 43.

3) Dette er en dobbeltsuksesjon med konkursboet som første erverver S og Marte er andre erverver B. Peder er A. I skjemaet for fast eiendom er dette rute G3 - http://folk.uio.no/…/WWW/disposisj…/tredjemannsvern/fast.doc.

4) Denne formuleringen er bare litt knapp - det ville være riktigere å si at utleggstakeren legger beslag på beste LEDIGE prioritet. Man følger mao. Regelen i tingl. § 20.

Tilleggsspørsmål 101a: Er en prioritet ledig hvis det står en panthaver på plassen som ikke har tinglyst?

Svar 101a: Nei, rekkefølgen på tinglysingen gjelder på vanlig måte, jfr. tingl. § 20. Så om B har tinglyst etter A, som ikke har tinglyst, og C så tinglyser utlegg, går B foran C.

Spørsmål 102: Hvor forankrer man regelen om at kreditor B kan tinglyse sin rettsstiftelse uavhengig av om A har grunnbokshjemmel eller ikke? Jeg ser at det henvises til tgl. § 13 i boka, men jeg klarer ikke å lese det ut av den bestemmelsen, og lurer på om det finnes noe mer/annet jeg har oversett?

Svar 102: Man tolker § 13 første ledd antitetisk - kreditorbeslag er ikke rettshandel.

Spørsmål 103: Har et lite spørsmål helt på tampen, som jeg håper du har anledning til å svare på;

H – A – B

H selger et omsetningsgjeldsbrev til A.

A gir B pant i omsetningsgjeldsbrevet. B får overlevert gjeldsbrevet.

Senere viser det seg at salgsavtalen mellom H og A var ugyldig, som betyr at A ikke hadde noen rett til å rå over omsetningsgjeldsbrevet. B visste at avtalen var ugyldig før han fikk pant i gjeldsbrevet.

Hvilke vilkår må være oppfylt for at Bs erverv skal ha rettsvern?

Pantel. § 4-1 jfr. § 3-2 annet ledd. Håndpant får rettsvern ved at pantet overleveres til panthaveren. Eneste vilkår som oppstilles er at pantet er overlevert til panthaveren. Ergo, dersom omsetningsgjeldsbrevet er overlevert til B har han/hun sikret seg rettsvern. H kan ikke ekstingvere.

Gbl. § 14. Når legitimasjonshaveren A avhender omsetningsgjeldsbrevet til B «til pant», gjør det ingenting at avtalen med H er ugyldig, dersom B har overtatt brevet, og B var i god tro.

Det stilles dermed et krav om god tro, i tillegg til overlevering som rettsvernsakt.

Mitt spørsmål er, hvilken bestemmelse skal anvendes? Kreves det også god tro for rettsvern av pant jfr. gbl. § 14, eller er det tilstrekkelig med overlevering jfr. pantel §§ 1-4 og 3-2?

Svar 103: Dette er egentlig to konflikter.

B s ekstinksjon av Hs innsigelse om ugyldighet reguleres ganske riktig av gbl. §m14, og B ekstingverer ikke fordi han ikke er i god tro.

Når det gjelder rettsvernet for panteretten (som vi nå vet er verdiløs, fordi B ikke ekstingverer) må vi se det slik at B er første erverver og As kreditor B2 er andre erverver i en dobbeltsuksesjonskonflikt. Her gjelder pantel. § 4-1. Siden B er første erverver og skal sikre seg snarere enn å ekstingvere, er god tro irrelevant.

Spørsmål 104: A overdrar sitt piano proforma til S. Hensikten med overdragelsen er å unngå kreditorforfølgelse. S får overlevert pianoet slik at han har rettsvern mot utlegg og konkurs fra A sine kreditorer.

Er det rettsvernsreglene som gjelder i dette tilfellet, slik at kreditorene ikke kan ta beslag fordi tingen er overlevert til S.

Eller gjelder deknl 2-2 der spørsmålet blir om pianoet "tilhører" skyldneren og at det er de reelle eierforholdene som gjelder?

Svar 104: Når S bare er eier pro forma, har han ingen rett. Om denne retten er (retts)vernet overfor kreditorene spiller ingen rolle, null ganger en er null. Så det er § 2-2 som er avgjørende her - utleggstakerne til A kan ta beslag i pianoet.

En annen måte å si dette på er at en bruker ugyldighetsreglene før en evt. bruker rettsvernreglene. Rettsvernreglene regulerer forhodet mellom gyldige rettigheter. Pro forma er en ugyldighetsgrunn.

Spørsmål 105: Jeg har et metodisk spørsmål vedrørende lovhenvisninger i en oppgave om hevingsrett ved løsørekjøp.

Kjøpslovens 54(4) betinger et forbehold som leder oss i pl. 3-22(1) jf. 3-17. Samtidig som jeg forstår "utgangspunktet" på en eller annen måte må være kjl. 63 som henviser til deknl. kap 7, da 7-9.

Har du mulighet til å forklare "veien" igjennom disse lovbestemmelsene?

Svar 105: Dekningsloven §§ 7-2 og 7-9 henviser til den samme grensen som kjøpsloven § 54 og panteloven § 3-17, nemlig overtakelsen av gjenstanden. Er gjenstanden overtatt av konkursboet før konkursen, går den inn i konkursboet. Er det tatt hevingsforbehold (=tilbakeleveringsforbehold) eller salgspant, eller er gjenstanden overlever etter konkursåpning, går den ikke inn i konkursboet.

For den som handler med konkursskyldneren er det viktig at gjenstanden ikke går inn i konkursboet. Går gjenstanden inn, blir hans krav på vederlag eller tilbakelevering redusert til dividende (en brøkdel av kravet). Kan han ta gjenstanden tilbake eller realisere den som pant, har han gjenstandens verdi i behold.

Jeg forstår kjøpsloven § 63 som en rent informativ bestemmelse, og ikke en bestemmelse om at kjøpslovens regler ikke gjelder i konkurs. Krav etter kjøpsloven kan altså i utgangspunktet gjøres gjeldende både i og utenfor konkurs, men i konkurs kan en altså risikere at konkursboet bare oppfyller med dividende av kravet.

Tilleggsspørsmål 105a: Jeg forstår! For sikkerhets skyld: vil en henvisning til deknl. være overflødig ettersom kjl. 54(4) jf. videre panteloven dekker utgangspunktene for vurdering av denne grensen?

Svar 105a: Her er det nok lurt med doble henvisninger for å vise at du har oversikten.

Spørsmål 106: Jeg studerer ved UiO og skal ha eksamen i dynamisk tingsrett og selskapsrett i desember. Har allerede satt meg godt inn i faget, men jeg har et spørsmål når det kommer til det å skrive oppgaver i dynamisk tingsrett.

Ettersom jussen er ganske spredt over flere lover, og det naturlige ved oppgaveskriving vel er å begynne i de store prinsippene, blir det kanskje noe utradisjonell måte å skrive juss på. Jeg kan tenke meg, etter å ha forsøkt å skrive en oppgave, at en praktikum lett kan gli over til å bli noe teoretisk. Særlig hvis man drar inn hensyn bak reglene osv. Så mitt spørsmål er; har du, eller noen av faglærerne, en mønsterbesvarelse/A besvarelse jeg kunne brukt som inspirasjon for hvordan man skal legge opp en praktikum i dynamisk tingsrett? Evt tips jeg kan dra nytte av?

Ting jeg lurer på er typisk: om jeg skal skrive en oppgave der tingl § 20 løser tvisten. Skal jeg begynne med å si at ved spørsmål om godtroekstinksjon er utgangspunktet at en ikke kan få bedre rett en han har. Og så si at § 20 fastslår dette ift fast eiendom. Og så gå over på unntak i § 21. Eller skal jeg bare gå rett på lovtekst, og forklare § 20, og så § 21. Ser du problemstillingen? Skal jeg gidde å gå innom prinsipper, evt hensyn, når jeg skriver en praktikum?

Svar 106: Så fint at du er i gang allerede. Jeg skal finne en mønsterbesvarelse (det var en i Stud.Jur. for ikke så lenge siden tror jeg). [Samlingen til JSU er utsolgt, og finnes visst ikke på biblioteket.]

Du trenger nok å ta med slike korte observasjoner som du nevner, selv om du skriver om en lovtekst som den i tinglysingsloven. Tgl § 20 fastslår for øvrig ikke 'først i tid, best i rett', men unntaket 'først tinglyst, best rett', så der har du en god illustrasjon på hvorfor dette er viktig.

Jeg har tenkt å legge inn litt skriveveiledning i forelesningene mine.

Tilleggsspørsmål 106a: Angående eksemplet; Ja, ser at § 20 egentlig også blir et unntak fra hovedregelen om først i tid, best i rett. Om A kjøpte først, men B tinglyser først, blir det jo et unntak fra hovedregelen. Og så har man unntaket fra unntaket igjen i § 21, dersom han var i ond tro.

Så konklusjon så langt; begynn i de overordnede prinsippene, så gå ned til lovtekst og hovedregel der, og så eventuelle unntak. Enig?

Svar 106a: Ja!

Spørsmål 107: Spørsmålet gjelder tgl. §§ 25 og 27. § 27 er jo en ekstinksjonsregel, men så er det slik at tingslysningsfeil ikke er vernet etter denne bestemmelsen. Likevel kan B (i HABS-modellen) ha et visst vern etter § 25. I pensumboken på s. 689 star det at dersom B får medhold etter denne bestemmelsen, så må H respektere eiendomsovergangen (hvis det er det det er tale om) til B. Jeg

lurer da på hva som ligger i dette "må respektere"? Hva blir forskjellen på ekstinksjon etter § 27 og vern etter § 25?

Svar 107: Jeg er på reise, og har ikke tilgang til pensum. Men la oss likevel begynne å nøste.

Hvorfor sider du at tinglysingsfeil ikke er vernet etter § 27? Den som ekstingverer behøver selvsagt ikke vern mot tinglysingsfeil, men den som mister eiendommen sin kan meget vel være vernet av erstatningsregelen i § 35.

Er situasjonen du tenker på at B stoler på det grunnboken sier om hvem som har grunnbokshjemmel og dette er feil, men at feilen skyldes en tinglysingsglipp og ikke at hjemmelsdokumentet er ugyldig? En kan f.eks. tenke seg at As hjemmel skyldes at man på tinglysingen har forvekslet H og en annen, A, og at en overføring fra A til B deretter blir tinglyst. Da vil Hs hjemmelsdokument ikke være tinglyst eller være tinglyst på uriktig måte, og § 25 kan få anvendelse. Dette innebærer ganske riktig at selv om B ikke kan påberope seg § 27, så kan han vinne frem over H etter § 25. Resultatet blir det samme som om B hadde ekstingvert Hs rett etter § 27.

Spørsmål 108: Har et spørsmål ang en oversikt i dynamisk tingsrett av Henrik Bull du har lagt ut . Under godtroerverv, hjemmelmannskonflikt skriver han at utg er tingl § 27. Men dersom A overfører pant, eller pantsetter pant, til B, så skal man bruke gbl. Han nevner her § 15-17. Men de gjelder vel kun for omsetningsgjeldsbrev der H er debitor av pantebrevet. Er det ikke på sin plass å nevne § 14 også, som gjelder der H er eier av pantebrevet?

Mulig dette bare en liten detalj, men nå trodde jeg jeg hadde forstått dette ift gbl, og ble plutselig litt usikker.

Svar 108: Ja, godt sett. Tror tanken i skjemaet er at denne posten bare dreier seg om konflikter om hjemmelen til eiendommen, ikke konflikter om hjemmelen til gjeldsbrevet. Da blir det i og for seg riktig som det står.

Spørsmål 109: 1) Jeg lurer på om du kan forklare hva et avhendelsesforbehold er, og hvorfor man da kan plassere konflikten i begge konfliktkategoriene (hjemmelsmanns- og dobbelsuksesjonskonflikt)?

Eksempel på en oppgave: Bruktbil AS solgte en bil på kreditt til Olav, men forbeholdt seg panterett i bilen for restkjøpesummen. Før bilen var fullt nedbetalt , solgte Olav bilen til Siri. Ettersom Olav nå ikke lenger hadde noe interesse i bilen, misligholdt han sine kredittforpliktelser. Da Bruktbil AS kom for å hente bilen, protesterte Siri.

2) I fasiten står det at dette er et avhendelsesforbehold, og kan plasseres i begge kategoriene - hvorfor er det slik i denne oppgaven?

Svar 109: Kan oppgaven og fasiten du nevner være hentet fra Haaskjolds og Skjerdals utmerkede oppgavesamling?

Terminologien avhendelsesforbehold stammer fra den tiden man tenkte seg at eiendomsretten var noe som eksisterte uavhengig av tingen eiendomsretten gjaldt og uavhengig av hvilke eierbeføyelser det var tale om å utøve. De var det naturlig å si at en selger kunne levere salgsgjenstanden, men (ved å si dette) kunne holde tilbake eiendomsretten. Når eiendomsretten var holdt tilbake, betyde det for eksempel at kjøperens konkursbo ikke kunne beslaglegge salgsgjenstanden - boet kunne jo da (som

nå) bare beslaglegge det som debitor eier. Det å holde tilbake eiendomsretten ved salg, ble kalt eiendomsforbehold eller avhendelsesforbehold.

For selgeren hadde forbeholdet den fordelen at om kjøperen ikke kunne betale, kinne han ta gjenstanden tilbake og unngå tap. Hadde han ikke tatt forbehold, ville konkursboet ta gjenstanden og selgeren måtte nøye seg med det konkursboet kunne betale i dividende.

Selgeren er her H, kjøperen A og kjøperens konkursbo B i HASB-modellen. Konstruksjonen tilsier at konkursboets beslagsrett er en HB-konflikt.

Siden har man tenkt at det H får ved avhendingsforbeholdet, mer riktig kan betegnes som en særrett i As konkurs. Dette likner på et kontraktspant A har gitt H; det er pant fordi det er en særrett og må være kontraktspant fordi ingen av de andre kategoriene av pant (utleggspant, legalpant) passer. En har derfor tenkt seg at A må samtykke til at H får en særrett.

Men når A har samtykket, er særretten utledet fra ham. Da blir selgeren H i egenskap av rettighetshaver til særretten nærmest en S i HASB-figuren. Derfor er det vanlig nå å si at en H som har tatt avhendelsesforbehold "egentlig" er en S.

Det går nok an å se selgeren med avhendingsforbehold både som en S og som en H. Uansett gjelder rettsvernreglene i panteloven § 3-17 jfr. 3-22. Mange synes det skaper best orden i systemet og kalle selgeren med avhendingsforbehold en S, siden det jo gjelder rettsvernregler her, og vi vanligvis bare har rettsvernregler i SB-konflikter når det gjelder kreditorekstinksjon.

Spørsmål 110: I Rt-1996-918 Gangenes heter det:

«Etter [tinglysingsloven] § 21 annet ledd har tinglysing ingen betydning for "lovbestemte rettigheter". Det er ingen lovbestemt rettighet en her står overfor - skifteloven inneholder ingen uttrykkelig bestemmelse som regulerer pantsettelse under et felleseieskifte. § 21 annet ledd tar sikte på rettigheter av en annen karakter.»

Men kan ekteskapsloven §31 tredje ledd gi en slik lovbestemt retighetsom har vern uten tinglysing? Bestemmelsen lyder:

«Ved vurderingen av hvem som har ervervet eiendeler som har tjent til ektefellenes felles personlige bruk, som felles bolig og vanlig innbo, skal det legges vekt på en ektefelles arbeid i hjemmet.»

Kommentar 110a: Jeg stemte egentlig på at man i Gangenes har oversett dette, men lurer på om det kan ha hatt betydning for Gangenes-saken at (den nye) ekteskapsloven er fra 1991 med ikrafttredelse fra 1993? Det var vel ikke en lovbestemt rettighet før dette tidspunktet, det fulgte bare av ulovfestet rett. Saksforholdet er fra før 90-tallet, selv om HRs dom kom i 96.

Svar 110a: Godt poeng. Men hadde de tenkt på det, hadde de nok nevnt bestemmelsen enten den kom til anvendelse eller ikke.

Kommentar 110b: Problemstillingen er tatt opp i NOU 1987:30 Innstilling til ny ekteskapslov - del II. På side 102.

Der står det blant annet "At en ektefelle kan få en sameierett etter at eiendommen er ervervet av den annen, eller at andelsforholdet etter dette tidspunkt kan endres, reiser enkelte spørsmål om forholdet til heftelser på eiendommen. Prinsippet må være at en ektefelles sameierett ikke kan

fortrenge en tidligere stiftet heftelse. Anvendelsen av prinsippet kan imidlertid reise praktiske problemer. Disse vil imidlertid være begrenset til heftelser som ikke begge ektefeller er ansvarlig for, og utvalget forutsetter at de i praksis ikke vil være så vesentlige at de tilsier noen annen løsning av sameiespørsmålet."

Jeg blir ikke helt klok på nøyaktig hva dette vil si, men prinsippet skal i hvert fall være at heftelser på eiendommen må respekteres. Ot. prp. nr.28 (1990-1991) går ikke nærmere inn på dette. Der skrives det bare at departementet er enige med utvalget.

Kommentar til kommentar 110b: Dette er vel ikke samme problemstilling? Her drøftes om ektefellen kan ekstingvere en tidligere stiftet heftelse.

I Gangenes-saken er spørsmålet om panthaveren ekstingverer den allerede oppståtte sameieretten til ektefellen

Spørsmål 111: Rettsregistrering er en måte å skaffe seg rettsvern mot rettighetsinnsigelser, typisk tinglyse erverv av bolig. Slo opp i grunnboka på leiligheten jeg leier, leiligheten er en del av en aksjeselskapsbolig. Kan slike leiligheter rettsregistreres? I så fall hvor?

Svar 111: Aksjeleiligheter eies av et boligaksjeselskap på samme måte som borettslagsleiligheter eies av et borettslag. Det er i begge tilfeller boretten og andelen i eierselskapet som kan pantsettes, selges etc, og som det er i forbindelse med slike disposisjoner det er aktuelt å registrere rettigheter som du nevner.

Aksjeleiligheter følger ikke rettighetsregistreringssystemet for borettslagsleiligheter, se borettsloven § 1-4, som ikke viser til borettsloven kap. 6. Det er imidlertid en egen rettsvernbestemmelse for pant i panteloven § 4-3, som baserer seg på notifikasjon til boligselskapet. Noe tilsvarende gjelder ved overdragelse etter aksjeloven § 4-13. Vedtektene bestemmer gjerne at borett og aksje må være på samme hånd.

Den som har leiligheten kan ha ytt et lån (innskudd) til boligselskapet. Innskuddsbeviset (gjeldsbrevet) kan ikke forbli i pantsetterens besittelse ved pantsettelse (panteloven § 4-3), visstnok uansett hvilke rettsvernregler som gjelder for innskuddsbeviset.

Spørsmål 112: I ditt skjema om hensyn som ligger ute på nettet virker det som du mener at publisitetshensynet alene begrunner ekstinksjon mellom to utleggstakere i en dobbeltsuksesjon. Kunne du forklare dette nærmere? Feks gjennom tingl § 20?

Svar 112: Det er skjemaet på http://folk.uio.no/…/disposisjon…/tredjemannsvern/hensyn.doc du mener?

Jeg har vel tenkt at her kan det verken dreie seg om legitimasjonshensyn (det dreier seg jo om kreditorer, og aller er enige om at legitimasjonshensyn er irrelevante i den sammenhengen) eller notoritetshensyn (utleggene er jo tatt av offentlig myndighet). Da er det vel ikke annet enn publisitetshensyn igjen. Og det kan være greit å vite om andre utleggstakere, slik at en ikke risikerer å få utlegg i eiendom X, som allerede noen har tatt utlegg i, snarere enn i eiendom Y, som er ubeheftet. Er man rask til å tinglyse er sjansen for at dette skjer liten med en regel som tinglysingsloven § 20.

Jeg er den første til å innrømme at grensen mellom slike publisitetshensyn og legitimasjonshensyn ikke er klar.

Tilleggsspørsmål 112a: Ja, det er klart ikke legitimasjonshensyn bak regelen. Men at begge utleggene er tatt av offentlig myndighet forandrer vel ikke at det avgjørende i en slik konflikt er registreringstidpunktet (tinglysning om det er fast eiendom), og dermed må jo også notoritet være det styrende hensyn?

Det virker som du mener at mellom utleggstaker og noe annet, er det notoritet som begrunner regelen, men mellom to utleggstakere, er det publisitet alene. Men det avgjørende i §20 er jo når utlegget er tinglyst (når det er notorisk/etterviselig), og ikke når andre har sett/kan se at det er tinglyst (publisitet)? Forstår du hvorfor det skurrer for meg?

For meg virker det som publisitet er en ekstra sikringsmekanisme, men ikke noe mer.

Svar 112a: Mens ditt forrige spørsmål dreide seg om rute e4, dreier dette seg om rutene b4, c4 og d4. Her er ikke alltid de rettighetene som ekstingveres notoriske; det går an å lyve om at de er eldre enn utlegget. I rute e4 vil man alltid kunne vite sikkert når det første utlegget er tatt.

Legg merke til at det er arten av det andre ervervet (B i HASB; her linje 4 i det store skjemaet) som bestemmer om det er notoritetshensyn eller legitimasjonshensyn som gjelder. Men gjelder notoritetshensyn, er det det første ervervet som må gjøres notorisk ved registrering.

Publisitetshensyn gjør deg også til en viss grad gjeldende i rutene b4, c4 og d4. Det kan være viktig for potensielle utleggstakere å vite at det er tatt pant, slik at de eventuelt kan kreve konkurs og omstøtelse i stedet for å ta utlegg. Dette har nok også vært med å forme ekstinksjonsreglene.

Jeg er enig i at publisitet er et hensyn av helt underordnet karakter i forhold til notoritet og publisitet.

Spørsmål 113: Jeg har et spørsmål angående tingl. § 27 annet ledd. Knut Kaasen sier det er sikker rett at ved uriktig innføring i dagboken vil ikke B ekstingvere rett, og at dette følger av § 27 annet ledd. Det jeg lurer på er hvor han henter dette fra? Analogi? Forarbeider? Har ikke funnet noe om det i litteraturen. Sånn jeg forstår han mener han situasjonen der det er gjort en feil ved selve dagboksføringen (dagbokført bruksnummer 1 der det skulle vært 11), og dermed tinglyser feil bruksnummer.

Svar 113: As uriktige hjemmel til bnr. 1 skyldes ikke ut ugyldig dokument, men uriktig grunnboksføring (på grunn av feil dagbosføring). Spørsmålet blir da om en B (i HASB-modellen) som erverver fra A i god tro, ekstingverer rette eier Hs rett.

Tgl § 27 gjelder ikke direkte; det er ikke tale om et ugyldig dokument. Skal man analogisere fra § 27, må vel resultatet bli at den B som har kjøpt fra A i god tro IKKE vinner frem på bekostning av rette eier H, fordi dette likner mest på annet ledd-tilfellene, som rette eier H ikke kan verne seg mot. Tilfellet likner på Rt. 2009 s. 203 Øyer statsalmenning.

Bedre enn å analogisere fra § 27 må et være å bygge på § 25 om (andre sider ved) uriktig grunnboksføring. Denne bestemmelsen forutsetter at når grunnboken rettes etter § 18, er utgangspunktet at rettigheter som ikke ville blitt tinglyst om grunnboken hadde vært riktig, mangler rettsvern. Hele poenget med § 25 er jo å gjøre unntak fra dette utgangspunktet. Dette utgangspunktet må gjelde også i vårt tilfelle, selv om nok verken § 25 eller andre regler fraviker det. Dette innebærer at B ikke ekstingverer Hs rett.

En refleksjon er at mange slike tilfeller kan unngås om tinglysingen rutinemessig varsler rette eier H når grunnbokshjemmelen overføres til en annen.

Spørsmål 114: Dette er et ganske grunnleggende og sikkert enkelt spørsmål. Vi har kollokviert det, men er usikre på svaret.

Hvorfor skilles det mellom hjemmelmannskonflikt (tgl. § 20 og 21) og suksesjonskonflikt (tgl. § 27)? Reglene er forskjellige, men er hensynene bak forskjellige? Er det det at det er så ulike konflikttyper at det å formulere regler som skulle favnet om begge ville blitt upresist?

Svaret på hvorfor vi skiller mellom godtroerverv og kreditorekstinksjon er hensynene bak; hensyn til sikker omsetning og vern mot kreditorsvik - finnes det et like lettfattelig svar på skillet mellom de to konflikttypene?

Svar 114: Dere har sett rett: Hensynene er ikke prinsipielt forskjellige i hjemmels- og dobbeltsuksesjonskonflikter når det er snakk om at en omsetningserverver skal ekstingvere. I begge konflikttypene gjelder utgangspunktet om at den som har stilt på grunnboken i god tro skal vinne rett, om nødvendig ved ekstinksjon.

Dette kunne godt vært uttrykt i én regel. For meg gir det mening å se tgl. § 20 som hovedregelen for begge konflikttyper, og tgl. § 27 som en spesialbestemmelse om ugyldighet, der hovedregelen gjentas i første ledd. Men mange synes det gir best mening å se tgl. § 20 som en regel som bare gjelder dobbeltsuksesjon, og tgl. § 27 første ledd med analogier som hovedregelen for hjemmelskonflikter.

I tgl. § 27 andre ledd er det et unntak fra utgangspunktet om at den som har stilt på grunnboken i god tro skal vinne rett. Dette unntaket gjelder bare ved hjemmelskonflikter, fordi det er snakk om tilfeller der A i HASB-modellen har fått grunnbokshjemmelen ved et ugyldig dokument. Men det betyr ikke at unntaket er der FORDI det er tale om en hjemmelskonflikt. Dette er altså ikke nødvendigvis uttrykk for noen prinsipiell forskjell på hjemmels- og suksesjonskonflikter.

Det finnes også noen andre unntak fra utgangspunktet om at den som har stilt på grunnboken i god tro skal vinne rett. Flere av dem, om ikke alle, gjelder både i hjemmelsmanns- og suksesjonskonflikter. Dette gjelder f.eks. regelen om at hevd står seg uten tinglysing (tgl. § 21 andre ledd). Har jeg hevdet, har jeg vern både mot dem som utleder sin rett fra A som har grunnbokshjemmelen, og rette eier H.

Særlig i forbindelse med § 27 diskuteres det ofte om det er grunn til på frirettslig grunnlag å gjøre unntak fra utgangspunktet om at den som har stilt på grunnboken i god tro skal vinne rett. Jeg kan ikke se at det det å lage frirettslige unntak er eller burde være lettere ved hjemmels- enn ved suksesjonskonflikter. I praksis har man vel ikke laget noen slike unntak.

Vernet av "eiendomsretten" står sterkt. Det kan derfor være at man er mer tilbøyelig til å beskytte en H, som gjerne har eid eiendommen en stund, enn en S, som kanskje nettopp har ervervet den. Slik sett kan det for noen være en forskjell i hensynene i hjemmels- og suksesjonskonflikter. Jeg tenker meg at det er slikt tankegods som gjør at hus på fremmed eiendom etter forarbeidene ikke ekstingveres av den som kjøper eiendommen, på tross av ordlyden i tgl. § 15 første ledd. Men her er tankegangen så uklar at det er ikke godt å si hva som er bakgrunnen.

Hensynene er altså etter min mening de samme både i hjemmels- og dobbeltsuksesjonskonflikter når det gjelder legitimasjonserverv.

Spørsmål 115: Jeg har et spørsmål ift tingl § 27:

Om avtalen mellom H og A gjelder overdragelse av pant i fast eiendom; skal en alltid bruke reglene i gbl? Selvom dokumentet det er pantsatt på ikke er et gjeldsbrev (altså analogisk gjennom sirkustelt/factoring finans)? Selv om ordlyden "rett" i § 27 åpner for at den kan brukes på andre begrensede rettigheter?

Svar 115: Utgangspunktet er at når en panterett eller en annen rett er tinglyst i grunnboken, må overdragelse av retten og andre rettsstiftelse i den også tinglyses for å få rettsvern. Unntak fra dette finner vi i tgl. § 22. Her bestemmes det i nr. 1 at tinglysingskravet i § 20 ikke gjelder overdragelse av panterett.

Poenget er, som du sier, at gjeldsbrevlovens regler skal gjelde. Hvis A overdrar retten etter et pantegjeldsbrev til S, får S rettsvern mot en senere erverver B ved få gjeldsbrevet i hende om det er negotiabelt (gjeldsbrevl. § 14) og ellers ved notifikasjon av en tredjemann, nemlig skyldneren etter gjeldsbrevet (gjeldsbrevl. § 29).

Når A har overdratt gjeldsbrevet til S, vil han fremdeles stå i grunnboka som eier av panteretten. Men slik regelen i § 22 er, er det opplagt at en ikke kan stole på dette; rettigheten kan jo være overført uten tinglysing. Derfor må nok også hjemmelskonflikter løses f.eks. etter gjeldsbrevl. § 14, og ikke f.eks. etter tinglysingsloven § 27. For enkle gjeldsbrev er det ikke noen ekstinksjonshjemmel for hjemmelskonflikter, bortsett fra §§ 27-28 om betalingslegitimasjon.

Sagt på en annen måte sier § 22 nr. 1 at en ikke behøver å tinglyse overdragelser av panteretter i det hele tatt. Det ville da også være nokså meningsløst om en måtte tinglyse for å beskytte seg mot ekstinksjon etter § 27 når en ikke trenger å gjøre det for å beskyte seg mot ekstinksjon etter § 20.

Grunnen til at dette ser så rotete ut i tinglysingsloven, er nok at tinglysingslovens forfattere tenkte seg § 20 som den alminnelige regelen både for dobbeltsuksesjons- og hjemmelstilfeller, mens § 27 var en særregel for ugyldighet. Leser man loven på den måten, er forholder mellom § 22 nr. 1 og § 27 uproblematisk.

Så til spørsmålet ditt: Jeg er enig i at tinglysingsl. § 27 kan brukes på begrensede rettigheter. Og jeg er enig i at § 22 nr. 1 om at tinglysing er irrelevant for overdragelse av panterettigheter er anvendelig også om panteretten ikke er knyttet til et gjeldsbrev, men f.eks. er et slikt pantedokument som er standard ved tinglysing nå ("pant for det jeg måtte skylde til enhver tid opp til kr x"). Resultatet av dette og det som er sagt ovenfor er at en alltid skal bruke gjeldsbrevloven (evt. analogisk), og ikke tinglysingsloven § 27. Men jeg skjønner ikke helt den konkrete situasjonen du har i tankene.

Spørsmål 116: Si at registerføreren i kartverket tinglyser en panterett på feil bnr. Da er regelen at en likevel ikke kan bygge på grunnbokens troverdighet; H beholder eiendommen. I såfall bruker man jo bare utgangspunktet om at A ikke kan overføre større rett en han har.

Også ved andre typer feil ved tinglysningen, feks en tvist om rettighetens omfang. Om H og A avtaler at A skal kjøpe en skog, men de tinglyser en eiendom som tilsvarer skog og en åker (forutsetter at H også eide åkeren). Det er altså ikke samsvar mellom avtalen og tinglysningen. Om en godtroende B da kjøper skogen med åkeren av A er regelen at dette også faller utenfor tingl § 27, og at utgangspunktet står seg: A kan ikke overføre større rett enn han har.

Til sist har vi de tilfellene der det er feil i faktiske forhold, som oppmålingsforretning i matrikkelen. Om en grense er feil innført i matrikkelen, er dette et faktisk forhold uten rettsvern ovenfor tredjemann, og derfor står også her hovedregelen: A kan ikke overføre en grense han ikke har.

I f.eks. tilfelle i avsnitt to kan jo H klandres for at feil rettighet er tinglyst, det samme kan hende i tilfelle i avsnitt 3. Men her er det altså ingen regler som gir B ekstinksjonsgrunnlag?

Svar 116: Jeg forstår det slik at du inviterer til kommentarer til det du har skrevet.

I det første avsnittet tror jeg du underforstår at konflikten er mellom H i HASB-modellen og en godtroende B, som har ervervet den eiendommen A ikke skulle hatt hjemmel til, fra A. Jeg er enig i resultatet. Den regelen du viser til for resultatet kan være tgl. § 27 eller § 25. I dette tilfellet har A strengt tatt ikke en gang forsøkt å overføre større rett enn han har.

Det andre avsnittet forstår jeg slik at H og A bare har ment at en del av en eiendom (skogen) skal overdras, mens dette på tinglysingen har blitt oppfattet som om hele eiendommen (skogen pluss åkeren) er blitt overdratt. Hvis vi ser bort fra spørsmålet om dokumentet skulle vært avvist fra tinglysing (tgl § 12a), er dette et spørsmål om feil grunnboksføring. Det som er tinglyst, er jo bare den retten dokumentet gir uttrykk for (se f.eks. tgl. § 20). Dette reguleres av tgl. § 25. Her er utgangspunktet, som du sier, vindikasjon, men en domstol kan likevel på visse vilkår bestemme at B skal ekstingvere.

Også i det tredje avsnittet har du sett mye rett. Om man kaller en grense et faktisk forhold eller et rettslig forhold, er uten betydning. Poenget er at grunnboka ikke gir legitimasjon for grenser etter Rt. 2009 s. 203 Øyer statsalmenning. Iallfall må dette gjelde når man kommer inn på naboeiendommen. Men da er det kanskje like greit å si at ervervet ikke er tinglyst på riktig eiendom. Hvis man ikke er inne på naboeiendommen, likner dette spørsmålet til forveksling det i ditt andre avsnitt.

Når det gjelder din sluttbemerkning, skjønner jeg ikke hvorfor du mener H kan klandres for tinglysingsfeilen i ditt avsnitt to. At H kan klandres for at målebrevet er feil (ditt avsnitt tre), er vel heller ikke det normale. Men generelt gjelder det uansett ikke en regel om at avgjør slik tvister etter skyldregler når man har et registersystem. Skyld er lite praktisk, og det er mye å tape på å innføre skjønnsmessige skyldavveininger.

Tilleggsspørsmål 116a: Til din kommentar på avsnitt 1: Ja, det er underforstått. Nei, A har ikke forsøkt, men om vi på eksamen skal grunngi svaret vårt med en rettsregel må det vel være at A ikke kan overføre en større rett enn han har?

Svar 116a: Kan du ikke bare si at det ikke er noe grunnlag for ekstinksjon, og vise til først i tid, best i rett?

Tilleggsspørsmål 116b: Kommentar avsnitt 2 og 3: Du har forstått mine eksempler helt rett. Jeg ser at falkanger ikke nevner matrikulert seter ift eksemplet i avsnitt 3, mens lilleholt og du i din mail bruker det som inntekt for at grunnboka ikke gir legitimasjon for eiendomsgrenser. Kan dommen brukes direkte i slike tilfeller på eksamen?

Svar 116b: Ja, bruk dommen.

Tilleggsspørsmål 116c: Til din sluttkommentar: Jeg er helt enig i at skyld som sådan ikke har noe her å gjøre, men fra et hensynsperspektiv er det vel klart at Hs skyld for urett legitimasjon hos A er et hensyn som kommer ofte inn i reglene om godtroerverv. Min tanke var da; når uklarheten i eksempel 2 skyldes at A og H ikke har tinglyst det de egentlig mente, burde ikke A bøtes og B vinne rett?

Svar 116c: Hvis A og H har tinglyst det de egentlig mente, kan en B stole på grunnboka etter tingl. § 27 første ledd eller en analogi til denne bestemmelsen. Så ja, her vinner B rett. Men det gjelder uansett om H, A eller begge er å klandre.

Spørsmål 117: Jeg har et spørsmål angående tvangsl. § 7-13.

I Rt. 1995 s. 1122 (Bauer) og Rt. 2008 s. 1025 (Media 1) synes Høyesterett å anse bestemmelsen som en presumsjonsregel. I sistnevnte dom opphevet også Høyesterett lagmannsrettens dom fordi retten hadde oversett at rettsvernsregelen i tgl. § 20 går foran presumsjonsregelen i tvangsl. § 7-13 (1).

Kanskje litt dumt spørsmål, men jeg synes ikke helt å få greip på akkurat hva bestemmelsen er en presumsjon på.

Svar 117: Bestemmelsen er en presumsjon på at den som har besittelsen eller registerhjemmelen også er eier. I disse sakene ble resultatet at debitor, som var registrert som eier, og så ble ansett som eier. Kreditorene kunne jo beslaglegge eiendommen. Så det som var spesielt, var at presumsjon ikke kunne motbevises på grunn av § 20.

Tilleggsspørsmål 117a: Hvordan blir koblingen til deknl. 2-2, jf. tvangsl. 7-1 (2)? Dersom tingl. 20 skal gå foran presumsjonen i tvangsl. 7-13 (1), innebærer ikke det at de reelle eierforholdene ikke blir avgjørende for beslagsretten?

Svar 117a: Stemmer. Ekstinksjonsreglene er et unntak fra dekningsloven 2-2. Boet kan da ta mer enn debitor eier, nemlig ting han har eid, men som han ikke lenger eier.

Spørsmål 118: Når det gjelder pant vedrørende hjemmelmannskonflikter der B er omsetningserverver så skiller Falkanger mellom omsetningsgjeldsbrev og enkle gjeldsbrev. Ved omsetningsgjelsbrev står det at man skal anvende Gbl. §§ 15-17 dersom H var eier av eiendommen, altså A har fått en panterett i Hs eiendom og der A har fått overført panteretten fra H til seg skal man anvende Gbl. § 14. Jeg lurer på hvorfor man har et slikt skillet? Skjønner heller ikke helt forskjellen, og hvorfor man anvender de ulike bestemmelsene i de nevnte tilfellene?

Svar 118: Jeg tror du har diskusjonen i Falkanger & Falkanger (8. utg 2016) s. 692-3 i tankene.

Det som står i boka gir mening for meg, men jeg liker å tenke på det slik at gjeldsbrevl. § 14 gjelder retten TIL dokumentet (hvilket krav det nå enn måtte inneholde), mens gjeldsbrevl. §§ 15&17 gjelder retten ETTER dokumentet, altså innholdet i kravet. Bare når kravet gjøres gjeldende mot pantsetteren/utstederen/debitor cessus/eieren av eiendommen) blir §§ 15&17 aktuelle. I alle andre tilfellet er det bare (retten til) dokumentet (retten til en gang å gjøre kravet gjeldende mot pantsetteren/utstederen/debitor cessus/eieren av eiendommen) som omsettes, og dette reguleres av § 14.

Spørsmål 119: Dette gjelder spørsmål om overdragelse av panterett og spesielt hva som nevnes på side 652 i læreboken til Falkanger. Dette gjelder kun tilfellene hvor A har en panterett som overføres til B.

Her sies det kun at overdragelse av panterett ikke omfattes av tgl. § 27, og at hjemmelsspørsmålet ved slike konflikter løses av tgl. § 22 nr. 1. Etter fotnote 1607 forstår jeg det slik at grunnen til dette at det må være åpenbart at det samme gjelder for § 27.

Slik jeg ser det er det allerede klart at § 27 ikke kan benyttes for overdragelse av pant ettersom § 27 gjelder for "en rett han har erverved ved avtale med innehaveren av grunnbokshjemmel". Ved overdragelse av panterett er det vel ikke tale om noe grunnbokshjemmel? og det burde vel allerede være klart at § 27 ikke kan benyttes i disse tilfellene?

Svar 119: Reglene om grunnbokshjemmel anvendes tilsvarende for begrensede rettigheter som panteretter, se tingl § 14 tredje ledd. Derfor vil § 27 i utgangspunktet kunne brukes på overdragelse (erverv) av en panterett.

Jeg har ellers kommentert forholdet mellom tingl. §§ 22 nr. 1 og 27 på spørsmål/svar 115.

Spørsmål 120: Det står i Falkanger at det ikke er nødvendig å gripe til tgl § 27 i proforma-tilfellene ved hjemmelsmannskonflikt, fordi B er særskilt vernet gjennom spesialbestemmelsen i avtl § 34?

Men på kurs har vi lært at vi skal benytte tgl. § 27 analogisk i slike tilfeller, slik at bestemmelsen også gjelder ved slike tilfeller? Skal man bruke tgl § 27 eller avtl. § 34?

Svar 120: Det er ikke verre enn at det er to lovbestemmelser som fører til (iallfall praktisk talt) samme resultat. Det vil oftest være naturlig å påpeke akkurat dette i en eksamensbesvarelse.

Det er kjekt, men kanskje litt uvant, at det ikke er motstrid mellom rettskildene ...

Tilleggsspørsmål 120a: Min kursholder mente det var best å bruke tgl. 27 analogisk (uten at jeg husker hvorfor). Men er det ikke rettskildemessig bedre å bruke en bestemmelse som får direkte anvendelse (som avtl. 34)?

Svar 120a: Hvis As grunnbokshjemmel skyldes et dokument som er ugyldig etter den underforståtte hovedregelen i avtalel. § 34 (proforma), får vel tingl. § 27 første ledd direkte anvendelse. Det blir altså ikke snakk om noen analogi. Uansett mener jeg begge bestemmelsene kan brukes og bør brukes. Men her er det visst rom for mange meninger.

Kommentar 120aa: Dette skjønte jeg ikke helt. Hvis H overdrar en eiendom til A proforma (skjøte utstedes og tinglyses- A får grunnbokshjemmel), og A selger videre til B, kan jeg ikke skjønne at tingl. § 27 (1) får direkte anvendelse. As grunnbokshjemmel skyldes vel ikke et ugyldig dokument (da proforma ikke er ugyldig i seg selv)?

Svar på kommentar 120aa: Jeg tenker meg at hjemmelsDOKUMENTET er ugyldig på grunn av proforma, siden det ikke kan gjøres gjeldende mellom partene H og A. Men partene H og A har forutsetningsvis en gyldig avtale seg imellom om at hjemmelsdokumenet ikke skal gjelde.

Kommentar 120ab: Merker at jeg sliter litt med å henge med her nå:) Mener du at i proformatilfeller så er skjøte ugyldig (fordi det ikke får rettsvirkning mellom A og H), slik at tingl. § 27 kan brukes direkte? I så fall så skjønner jeg ikke hva Falkanger mener når han sier at disse ikke vil være ugyldige (selv om de ikke får rettsvirkning mellom A og H), slik at bestemmelsen ikke kan brukes direkte.

Svar på kommentar 120ab: Jeg skal gjerne kommentere hva Falkanger & Falkanger sier, men nøyaktig hvilket utsagn er det du sikter til? Har du en sidehenvisning?

Kommentar 120ac: S. 682 om "proforma".

Svar på kommentar 120ac: F&Fs resonnement her er at avtalen om overføringen av grunnbokshjemmelen er gyldig, selv om det som (oftest) er uttrykt i avtalen om overføringen av eiendomsretten ikke er det. For min del synes jeg det er naturlig å si at overføringen av grunnbokshjemmelen skyldes et ugyldig dokument når dokumentet ikke kan gjøres gjeldende etter sitt vesentlige innhold. A kan vel typisk ikke en gang kreve å få overført grunnbokshjemmelen etter dokumentet om H og A skulle bli uenige før hjemmelen er overført til A.

Kommentar på svar på kommentar 120ac: Okei, så hvis man ser det slik, kan tingl. § 27 brukes direkte i proformatilfeller. Takk for svar!

Kommentar 120b: Etter tingl. § 27 (1) er avgjørende tidspunkt for god tro "innføringen i dagboken", mens god tro etter avtl. § 34 retter seg vel mot tidspunktet for avtaleinngåelsen? Vil ikke det tale for å anvende tingl. § 27 analogisk ved proformatilfeller isteden for en direkte anvendelse av avtl. § 34?

Svar 120b: Forskjeller mellom tgl § 34 og avtalel. § 34 er ikke til hinder for at de begge oftest kan brukes på samme faktum. Men om B mister sin gode tro etter avtaleinngåelsen, men før tinglysingen, kan det være at han bare kan påberope seg avtalel. § 34. I et slikt tilfelle vil vel § 27 ikke kunne brukes analogisk heller; at den gode tro må vatre helt frem til tinglysingen er vel et kjernepunkt, som man ikke kan analogisere seg bort fra. Og varer den gode tro helt frem til tinglysingen, kan bestemmelsen brukes etter ordlyden, og en trenger ikke bruke den analogisk.

Kommentar 120ba: Dersom B mister sin gode tro mellom avtaleinngåelsen og tinglysningen; kan det argumenteres med at avtl 34 ikke kan benyttes ut fra "lex specialis"- tankegang? Lovgiver har lagd egne regler om rettsvern ved kjøp av fast eiendom. Burde man ikke forholde seg til dem fremfor å gripe fatt i en generell(og gammel) bestemmelse?

Svar på kommentar 120ba: Det er ikke godt å si hva som er lex specialis av disse to bestemmelsene; de er spesielle hver på sin måte. Og noen stor forskjell på alderen er det heller ikke, særlig ikke ettersom prinsippene nok er eldre enn lovene. Uansett vet jeg ikke om det er riktig å bruke slike motstridsprinsipper når reglene ikke er i egentlig motstrid.

Spørsmål 121: Har jeg forstått det riktig at når det gjelder prioritet av f eks pant eller lignende i fast eiendom anvender man først prinsippet først i tid best i rett, også ser man om det foreligger rettsvern etter tgl § 20 siden det er snakk om en suksesjonskonflikt? Og da er det avgjørende hvem som har tinglyst først? Og hvis de har tinglyst samtidig, må man tolke ordet likestillet? (forutsatt at det ikke er snakk om utlegg) For å se hvor mye partene skal få hver /hvor mye de blir prioritert?

Og hvis det er tale om utlegg skal man gå til Tgl § 20(2). Og hvis de er innført samme dag, så går det eldste foran?

Hvis det er frivillig pant og utlegg i en eiendom, går utlegget automatisk foran, eller bare hvis de er innført samme dag, jf. § 20(2)?

Også lurer jeg på om det er andre regler vi skal kunne om prioritet? F eks etter gjeldsbrevloven, eller godtroloven?

Svar 121: Jeg kan ikke skjønne annet enn at du har forstått de reglene du nevner riktig. Utlegg følger vanlige prioritetsregler, og går ikke alltid foran, bortsett fra når utlegg er tinglyst samme dag som en

frivillig rettsstiftelse (tgl § 20(2), som du nevner). At "utleggs- og arrestforretninger [går] foran annet rettserhverv" gjelder altså bare i forhold til rettserverv tinglyst samme dag.

Hvis det er flere utlegg som er tinglyst samme dag, går det eldste foran. Her er jo tidsprioriteten godt dokumentert fra utleggsprotokollene. To kantraktspant som tinglyses samme dag, blir derimot likestilt.

Det finnes en del unntak og presiseringer. Det viktigste er kanskje tgl § 21(1) om god tro,

Du skal kunne de tilsvarende regler for andre formuesgoder også. Læringskravene sier at du bl.a. skal kunne "Reglene om løsning av rettighetskollisjoner, herunder legitimasjonsreglene i gjeldsbrevloven." Reglene om at pant i løsøre i utgangspunktet bare får rettsvern ved overlevering (håndpantregelen i pantel §§ 3-1 og 3-2) innebærer f.eks. at den panthaveren som først har fått tingen overlevert, har best rett/prioritet (fr. pantel. § 1-3).

Spørsmål 122: 1)Når det gjelder prioritetsspørsmålet i fast eiendom så tar man utgangspunkt i tgl. § 20(1) - men hvis ingen har tinglyst og det ene er et utlegg, har det noe å si da? I så fall hvor er det hjemlet hend? Går utlegget foran en eventuell panterett?

2) Når det gjelder opplåning blir det et unntak fra utgangspunktet? Og hvis man har tinglyst et beløp, kan man opplåne på det da eller må man tinglyse på nytt? Hvis man f eks tinglyser 1 million kroner, og neste mann tinglyser 500 000 som har prioritet etter den som tinglyste først, kan den som tinglyste først benytte seg av opplåning som går foran den som tinglyste de 500 000?

3) Når det gjelder opplåning bruker man Yousef dommen som rettslig grunnlag eller luftsfartslovens bestemmelser? Kan man eventuelt velge? Og hvorfor bruke det ene eller andre?

Svar 122: 1) Hvis ingen ekstingverer etter § 20, gjelder først i tid, best i rett. Men om utleggstakeren er sist i tid, kan han tinglyse og ekstingvere kontraktspanteretten selv om han vet om den; !§ 21(1) gjelder ikke for ham.

Både kontrakts- og utleggspant må være tinglyst for så stå seg i en etterfølgende konkurs hos pantsetter/debitor (tingl § 23 og dekningsl. § 5-8). Det er også andre grunner til at en utinglyst panterett ikke er mye verd.

2) Retten til opplåning synes jeg det er naturlig å se på som utgangspunktet, som er begrenset av plikten til å være lojal overfor etterstående panthavere og ikke forringe etterfølgende utleggstakeres stilling unødig.

Retten til opplåning gjelder bare tomme prioriteter. Har man tinglyst med et maksimum på kr. 1 mill etter pantel § 1-4, kan man ikke låne opp over dette. Og er lånet før opplåning på 1 mill, er det ingen ledig plass å låne opp på. Men er det første lånet noe nedbetalt, er det en ledig plass innenfor 1 mill som kan brukes til opplåning.

3) Luftfartsloven gjelder luftfartsregisteret, ellers brukes Yousuf-dommen (Rt-1994-775). Men luftfartsloven er en god huskeliste og kan peke på problemer og løsninger der Yousuf-dommen ikke gir svar.

Spørsmål 123: Når det gjelder prioritet og løsøret, bruker man bare håndpantreglen i pantel. § 3-2, hvis det er tale om pant da selvfølgelig? Og disse kan man bruke selv om det ene prioritetskravet er pant og det andre er utlegg? Eller så må man ved løsøret bare bruke de " alminnelige reglene" som godtroloven og interesslæren når det dreier seg om prioritet?? Eller blir det litt kunstig siden da er det snakk om å ekstingvere hele gjenstanden og ikke en del av den , hvis man kan si det sånn?

Svar 123: Du spør om et kontraktspant og et utleggspant i løsøre. Her gjelder i utgangspunktet først i tid, best i rett (pantel. § 1-13). Når løsøregjenstanden selges, får da den med best prioritet dekning først, og deretter den med dårligere prioritet.

Rettsvernreglene kan endre på rekkefølgen. La oss si at begge pantene i vårt tilfelle får rettsvern ved overlevering (pantel. § 3-2 og 5-6). Da går den panteretten foran som først har fått gjennomført overleveringen. Dersom kontraktspanthaveren har fått gjennomført overleveringen først og ikke vet om utlegget, kan han ekstingvere utlegget etter godtroloven (hvis det er i strid med avtalen at det er et pant på andre prioritet). Ellers vil den panthaveren X som ikke har fått rettsvern først, si fra til den som besitter løsøret at han også må passe på det for X. X får da pant på andre prioritet.

Noe tilsvarende gjelder om utlegget alternativt får rettsvern ved tinglysing i Løsøreregisteret (pantel. § 5-6). Da må man sammenlikne tinglysingstidspunktet og overleveringstidspunktet for å fastsette prioriteten. Det nytter ikke å bruke tingl § 20, jfr § 34 når bare den ene av de to rettighetene kan tinglyses i Løsøreregisteret. Ved tinglysing av utlegget i Løsøreregisteret kan kontraktspanthaveren også ved overlevering i god tro etter tinglysingen ekstingvere utleggstakerens rett, jfr. godtroloven og pantel. § 1-2(4).

Panterettene må ha rettsvern for å stå seg i konkursen til pantsettere/debitor. Interesselæren gjelder ikke for pant, bare transaksjoner som kjøp. Pantelovens rettsvernregler tas på ordet.

Spørsmål 124: Jeg løser oppgaver i tredjemannsvern boken av Erlend Haaskjold. I oppgave 33 i 4 utgave dreier det seg om en umyndig som selger sin eiendom til en godtroende tredjemann.

I fasiten står det at eiendommene til umyndige skal tinglyses jf umyndiggjørelsesloven paragraf 14 og at etter en slik tinglysning vil da en medkontrahent ikke være i aktsom god tro. Men denne bestemmelsen er nå opphevet.

Hvordan skal en slik tvist løses nå?

Svar 124: Ta utgangspunkt i vergemålsloven §§ 61 og 77 og se om du finner det ut.

Spørsmål 125: Dersom man får et lån av banken som gradvis blir utbetalt innenfor pantesummen, er det opplåning uavhengig av det underliggende forhold? Eller er det kun opplåning dersom partene ikke har en avtale om at alle pengene under lånavtalen skal utbetales, slik at det blir en frivillig utbetaling hver gang?

Svar 125: Er det en tom prioritetsplass som blir fylt, er det opplåning i den forstand at f.eks. lojalitetsregelen i Yousuf-dommen gjelder. Om panthaver og pantsetter på første prioritet har en forhåndsavtale om opplåning, spiller ingen rolle i så måte. For annenprioritets panthaver spiller det jo ingen rolle hvorfor det lånes opp; problemet hans er AT det lånes opp.

Spørsmål 126: Jeg har et spørsmål til faget dynamisk tingsrett. Jeg trodde i utgangspunktet at sikringsakt og rettsvernakt var det samme, men jeg ser at det flere steder behandles som to forskjellige akter. I Norsk Lovkommentar til ekstl. § 1 står følgende: "Bestemmelsen inneholder de nærmere kravene til godtroerverv av løsøre: Legitimasjon, rettsvernsakt, sikringsakt og god tro." Her behandles det altså som to ulike akter. Hva er forskjellen mellom en rettsvernakt og en sikringsakt?

Svar 126: Noen vil gjerne sondre mellom rettsvernakt og sikringsakt, men man klarer seg etter mitt syn lenge med begrepet rettsvernakt for begge deler.

Tenk deg at en løsøregjenstand 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. 322 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 (også 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.

Spørsmål 127: Opplåningsretten (og for så vidt gjenopplåning) avhenger av hvem etterstående rettighetshaver er. Jeg har et par spørsmål om dette.

Først et par forutsetninger;

- Foranstående rettighetshaver er avtaleerverver (avtalepant)

- Formuesgode fast eiendom

- Etterstående (og mellomkommende) er utleggstaker

1. Spørsmål om hovedregelen

Slik jeg har forstått det er hovedregelen at en mellomkommende utleggstager har opptrinnsrett, som avskjærer muligheten for gjenopplåning. Hjemmelen for dette er usikkert, enten sedvanebasert (med henvisning til Rt. 1940 s. 211 Advokat Saltnæsdommen) eller analogi av luftfartslovens § 3-30 (1) tredje punktum, gjennom NOU 1982: 17.

Her lurer jeg på om det er en forutsetning for å bruke hovedregelen, spesielt med hjemmel i sedvane, at foranstående har fått kunnskap (enten ved egen undersøkelse eller varsling fra utleggstaker). Da vi gjennomgikk dette på kurs var det aldri nevnt. Falkanger, som fan av analogislutninger fra luftfl. §3-30, synes å stenge for muligheten til opplåning dersom man har kunnskap om det (og unntaket om versio in rem ikke kommer til anvendelse). I Advokat Saltnæsdommen var det også kunnskapen til advokaten som satte en sperre for hans panterett.

Altså skal man tolke dette antitetisk, betyr det at når man ikke har kunnskap om det mellomkommende utlegget, har man likevel opplåningsretten i behold? (Etterfulgt av dels et rettskildemessig spørsmål om undersøkelsesplikt for panthaver (sedvane) eller varslingsplikt for utleggstager (luftl. §3-30), og dels drøftelse av om dette er oppfylt). Eller vil fortsatt utgangspunktet om at utleggstaker alltid skal ha den best ledige prioritet trumfe dette, også når den foranstående ikke har kunnskap?

2. Yosuf på utleggstakere?

I tillegg lurer jeg på om det er anledning til å bruke illojalitetsbetraktningene fra Yosufdommen også når etterstående er utleggstaker? Gode grunner taler for dette; HR bruker "konkurrende rettighetshavere" - noe som både kan være avtalepanthaver og utleggstakere. I tillegg synes lojalitetsprinsippet å ha like stor aktualitet, om ikke større, fordi en utleggstaker har behov for beskyttelse av hensyn til beslagsrettens effektivitet. Argumentet mot er jo at det i dommen kun var tale om avtalepanthavere.

Svar 127: Hvis jeg skulle velge meg én rettskilde som belegg for at etterfølgende utlegg begrenser opplåningsadgangen, måtte det være NOU 1982: 17 s. 142:

«Utgangspunktet er utvilsomt at en utleggstager skal ha den best ledige prioritet til enhver tid. Det tilsier at etter hvert som A's obligasjon nedbetales, rykker utleggstageren opp. Dette må gjelde selv om debitor og A allerede ved utferdigelsen av pantobligasjonen var enige om at pantobligasjonen skulle sikre også fremtidige mellomværender.»

Dette ble bare forarbeider til luftfartsloven, men utsagnet om gjeldende rett er generelt.

Jeg foretrekker dette fremfor Rt-1940-211, fordi den er nokså gammel og kronglete. Og jeg foretrekker dette fremfor analogier fra luftfartsloven fordi analogier alltid vil være verdistyrte; man behøver jo aldri analogisere.

Utleggstakeren på etterstående prioritet må ha minst samme beskyttelse mot opplåning som en kontraktspanthaver på etterfølgende prioritet. Jeg er altså enig i at iallfall lojalitetsplikten i Yousuf-dommen må komme etterfølgende utleggstakere til gode. Men det er uklart hvilke undersøkelser, om noen, foranstående panthaver må gjøre for å kunne låne opp med prioritet foran utlegget. Også her ville jeg holdt meg til NOU 1982: 17, denne gang s. 150:

«Har A fått underretning om utlegget — eller mer tilfeldig fått rede på at utleggsforretning er holdt — er det klart at A bør holde seg unna. Han bør ikke kunne sikre seg plass foran utlegget når opplåningen i tid kommer etter utlegget (med en reservasjon som omtales nedenfor). Hvorvidt utlegget er tinglyst eller ei, spiller ingen rolle i denne sammenheng.

Diskusjonen i dag gjelder om A kan pålegges noen undersøkelsesplikt (i den forstand at om A ikke oppfyller plikten, får han ikke prioritet foran utlegget). En undersøkelsesplikt kan i høyden innebære at A må undersøke i tinglysingsregistrene om det forefinnes mellomkommende utlegg. Den alminnelige holdning har vært at A har en slik plikt, men at praktiske hensyn må begrense pliktens utstrekning. Har A f. eks. en ny pantattest som ikke angir noe utlegg, må A kunne stole på den og

være med på opplåning. Det skal ikke være nødvendig å ta kontakt med tinglysingskontoret på ny umiddelbart før opplåning for å forvisse seg om at det heller ikke i de aller siste dager er kommet noe utlegg. Men er det gått «lang tid», hevdes det at A er pliktig til å foreta undersøkelse. Hva som menes med «lang tid», er det imidlertid vanskelig å få presisert. Det tilføyes at når disse spørsmål har vært drøftet, har det særlig vært med sikte på første gangs opplåning under en pantobligasjon; men resonnementene har like stor betydning i forhold til den annen opplåning som her has for øye.»

Dette innebærer at man har en begrenset undersøkelsesplikt.

Spørsmål 128: 1. Hva er forskjell på opplåning og gjenopplåning?

2. Hvis man tinglyser pant i forbindelse med opplåning f eks på 200 000 , og man kun bruker 100. 000 kr i starten. Så kommer det en utleggstaker og krever et beløp. Får utleggstakeren eller pantehaveren prioritet hvis pantehaveren bruker de resterende 100.000 etter at utleggstakeren har krevd utlegg? Panthaveren har jo allerede tinglyst et beløp på 200.000?

3. Hvis pantehaveren bare har tinglyst 100.000 kr og deretter kommer det en utleggstaker da får han opptrinnsrett? Med mindre pantehaveren tinglyser 100 000 kr til før utleggstakeren fremmer sitt krav? Må utleggstakeren ha tinglyst, eller spiller det ingen rolle?

4. Jeg skjønner heller ikke når man anvender unntaket i kreditorbeslagstilfellene ved opplåning (som enten kan være sedvanebasert eller følge en analogi ved luftsfartsloven). For hvis en pantehaveren har tinglyst vil jo han ha første prioritet, jf. tgl. §20.

Og hvis låne betales litt ned og han deretter opplåner, og tinglyser vil han vel være foran utleggstaker dersom han tinglyser før utleggstaker?

Kommer unntaket inn hvis utleggstaker ikke har tinglyst, men har fremmet utlegget før pantehaveren tinglyser? Er det da man ser på unntakene; f eks i luftsfartsloven om pantehaver fikk varsling eller kjente til?

Svar 128: 1. Rettslig sett er det neppe noen forskjell på opplåning og gjenopplåning - opplåningsadgangen med forbehold om lojalitet som uttrykt bl.a. i Yousuf-dommen gjelder i begge tilfeller. Man kan imidlertid snakke om GJENopplåning når den ledige prioriteten som sikrer opplåningen en gang har sikret (en del av) et annet lån, som f.eks. har blitt (delvis) nedbetalt.

2. Det er alminnelig enighet om at tinglyst utlegg på senere prioriteter hindrer opplåning med mindre det er nødvendig for å beskytte førsteprioriteten mot tap. etc. Se spørsmål/svar 127 om hjemmelen for dette.

3. Hvis panthaveren har gitt et lån på 100 000 og maksimum etter pantel. § 1-4 også er 100 000 er det ingen tom prioritet å bruke til opplåning, så det spille ringen rolle om det kommer en utleggstaker etter. Det kan uansett ikke opplånes.

Hvis kontraktspanthaveren tinglyser et pant for 100 000 til, avgjøres prioriteten etter de alminnelige reglene i tingl. § 20 (men se nedenfor i 4). Utleggstakeren må tinglyse for å sikre seg prioritet. Strengt tatt er det her ikke tale om opplåning av en tom prioritet, men et nytt pantelån.

4. Det du peker på, er at det nok er en viss motstrid mellom det å si at X har første prioritet og best rett og det att X ikke kan opplåne av hensyn til Y på andre prioritet. Men Høyesterett har altså i

Yousuf-dommen sagt at X skal være lojal mot Y og begrense opplåning, snarere enn å si at Y skal være lojal mot X og ikke hindre opplåning.

Man får rendyrket eksempel om X på førte prioritet har tinglyst en uttrykkelig klausul om at han har rett til å låne opp. Da må det vel være slik at Y på andre prioritet må finne seg at X låner opp. Dette følger av tingl. § 20, og en kunne også si at opplåning ved en slik klausul ikke kan være illojalt. Men av en eller annen grunn er slike klausuler ikke vanlige. Og da hindrer lojalitetsregelen i Yousuf-dommen ofte opplåning.

Du reiser så spørsmålet om X på første prioritet må være i aktsom god tro mht. eksistensen av en ikke tinglyst, etterfølgende panterett ved opplåningen, på liknende måte som X må være i god tro ved den opprinnelige tinglysingen mht. eldre, ikke tinglyste rettigheter (tingl. § 21(1). Man kunne godt ha brukt tingl § 21(1) analogisk her. Men når Høyesterett og litteraturen på mer frisetting grunnlag heller spør etter lojalitet og undersøkelsesplikt, får en holde seg til det. Det ville ikke gi noe ekstra å legge inn en godtrovurdering i tillegg.

Spørsmål 129: Når det gjelder asl. § 4-13 som er rettsvernsregelen ved uregistrerte aksjer. Er det slik at ved asl. § 4-13(3)så må man også først se på deknl § 2-2 om det tilhører skyldneren på beslagstiden, slik som ved gbl. § 29(1), og deretter hvis det ikke gjør det gå i asl. § 4-13 for å se om vedkommende har rettsvern?

Og blir det slik ved asl. § 4-13(3) at kreditorene kan ta beslag i aksjene til den som overdrar disse(avhenderen?) hvis enten den som overdrar aksjene eller avhenderen har gitt medling til selskapet?

Og hvorfor er det slik at kreditorene kan ta beslag hvis erververen ha gitt melding til selskapet? Hvis erververen har betalt penger for aksjene så vil jo han tape på at kreditorene kan ta beslag? Får han evt. et erstatningskrav overfor avhenderen da?

Selskapet blir det "skyldneren" slik som i gbl. § 29(1)? Så da kan kreditorene få det de krever av aksjer fra selskapet, som da er skyldneren? Da taper evt. bare erveren på aksjekjøpet hvis han har kjøpt aksjene da? For han blir jo på en måte ikke skyldneren, siden pengene for aksjene går inn i selskapet, og da er det jo selskapet som må gi ut pengene til kreditorene?

Hvordan blir modellen da? Blir A(avhender) S(selskapet) og B(kreditor)? Hvor kommer erverver inn da? Blir det en del av S, fordi det er jo selskapet som er skyldner og skal gi pengene/aksjene og ikke erverver? Eller blir det A(avhender) S(erverver) og B(kreditor)? Men hvor kommer skyldneren da? Det er jo den personen som skal betale?

Svar 129: Forholdet mellom dekningsl. § 2-2 og rettsvernreglene er det samme for alle rettsvernreglene: Boet B kan enten argumentere for at

• A eier tingen eller

• A har eid den, og at hans suksessor S mangler rettsvern.

I begge tilfeller må boet vise at A har vært eier en gang.

Asl. § 4-13(3) sier at kreditorene til A kan ta beslag i aksjene til den som overdrar disse (A, "avhenderen") hvis VERKEN den som overdrar aksjene (A) eller ERVERVEREN S har gitt melding til

selskapet. Dette er akkurat motsatt av slik du gjenga regelen, så da faller vel problemet i det tredje avsnittet ditt bort.

Det er riktig at et aksjeselskap har en liknende rolle som debitor cessus ved salg av enkle gjeldsbrev. Erververen av aksjene/gjeldsbrevet (S) er den som kan gjøre krav gjeldende overfor aksjeselskapet eller debitor cessus, f.eks. hhv. stemme på generalforsamling eller motta betaling av gjelden. Hvis kreditor B ekstingverer S' rett, vil det være B som kan gjøre slike krav gjeldende.

Spørsmål 130: I Rt. 2008 s. 586 avsnitt 34 fremhever førstvoterende at tingl. § 23 gjelder «alle rettsstiftelser som kan tinglyses uavhengig av om debitor er hjemmelshaver». På bakgrunn av dommens resultat må vel dette også gjelde uavhengig av om konkursdebitor i det hele tatt har vært hjemmelshaver.

Hvilke konsekvenser får dette dersom man ser for seg en lang rekke med erververe av en eiendom hvor ingen tinglyser skjøtet, men hvor alle i stedet benytter sikringsobligasjon, urådighetserklæring, fullmakt og blancoskjøte?

La oss si at en eiendom blir solgt fra hjemmelshaver H til A, fra A til B, fra B til C, fra C til D og til slutt fra D til E. H har hele tiden grunnbokshjemmelen. Slik jeg forstår dommen, kan kreditorene til hver og en av disse ekstingvere E´s rett til eiendommen (så lenge E ikke tinglyser dagen før konkursåpning, selvfølgelig). Både H, A, B, C og D har på et eller annet tidspunkt vært eiere, selv om bare H har hatt grunnbokshjemmel.

Jeg synes dette er en merkelig løsning, men jeg har kanskje forstått det feil? Det kan jo til enhver tid bare være én eier av eiendommen, med mindre det er tale om sameie. Det fremstår derfor som kunstig at alle erververnes kreditorer på samme tidspunkt - når E har ervervet eiendommen - har samme mulighet til å ekstingvere til fordel for sin debitors konkursbo.

Svar 130: Det er riktig at Fagutleie-dommen, som du nevner, tillater ekstinksjon etter § 23 av alt som debitor har vært eier av, helt uavhengig av grunnbokshjemmel.

Det som beskytter mot kreditorekstinksjon i eksempelet ditt er sikringsobligasjonene, som er tinglyst og har rettsvern. Konstruksjonen verner ikke mot konkursbeslag av boet til tidligere eier om boet er villig til å dekke kravet under sikringsobligasjonen. Dette gjelder på samme måte enten eiendommen er omsatt en eller flere ganger.

Er eiendommen omsatt flere ganger, kan det, som du sier, være mange bo som kan gjøre beslag gjeldende. Dette betyr ikke at det er mange bo som regnes som eiere. Grunnlaget for bobeslagene er jo ikke at eiendommen tilhører vedkommende bos debitor, men ekstinksjon.

Dersom f.eks. H går konkurs, vil nye sikringsobligasjonene som tinglyses på eiendommen ikke være tinglyst senest dagen før konkursåpning i dette boet. En må derfor deretter passe på å enten overdra den gamle obligasjonen eller benytte seg av den såkalte "ombyttingslæren". Dette kan være et problem om man ønsker maksimumsbeløpet på sikringsobligasjonen økt fordi eiendomsprisene har steget.

Tilleggsspørsmål 130a: Jeg lurer litt på en slags sondring mellom Bygg og trelast- dommen og Fagutleie- dommen. Jeg skjønner at Bygg og trelast gjaldt utlegg, og ikke konkurs - men slik jeg har skjønt det, kommer man i Bygg og trelast frem til at det avgjørende for at utleggstaker skal kunne ta dekning i fast eiendom, uavhengig av grunnbokshjemmel, er hva man kan legge til grunn som det reelle eierforholdet. Altså; i de tilfeller skyldneren ikke har grunnbokshjemmel, må det reelle

eierforholdet legges til grunn. Det blir jo ikke det samme når det gjelder konkurs, dersom konkursboet kan beslaglegge en eiendom så lenge den på et tidspunkt har vært konkursdebitors eiendom. Altså slik jeg forstår det som er skrevet ovenfor, og Fagutleie- dommen, så kan en eiendom ha blitt overdratt fra H til A til B og så til C, men konkursboet til A kan når som helst beslaglegge eiendommen så lenge hjemmelen aldri har blitt overført fra H til noen av partene. Stemmer det? Da legger man jo ikke det reelle eierforholdet til grunn slik som ved utlegg.

Svar 130a: Jeg har forsøkt å abstrahere problemet du skisserer slik: En eiendom er solgt fra A til S, som har solgt videre til C. S og C har ikke tinglyst. Kan As kreditor B beslaglegge eiendommen? Spiller det noen rolle om B er et konkursbo eller en utleggstaker?

Det er her to forskjellige måter B kan argumentere på:

For det første kan B argumentere med at A fremdeles er reell eier. S og C fikk f.eks. bare eiendommen overdratt til seg pro forma. I slike tilfeller kan B beslaglegge eiendommen etter dekningsloven § 2-2 og tvangsfullbyrdelsesl. §§ 7-1 fg. Det spiller ingen rolle om B er konkursbo eller utleggstaker.

For det andre kan B argumentere med at selv om A IKKE er reell eier, har S og C ikke fått rettsvern for sine erverv. B kan da ekstingvere S og Cs rett, og kan beslaglegge eiendommen på det grunnlaget. Er B et konkursbo, er ekstinksjonshjemmelen tingl. § 23. Er B en utleggstaker, er ekstinksjonshjemmelen tingl. § 20.

I det siste tilfellet er det imidlertid en forskjell på utlegg og konkurs. Mens konkursboet etter § 23 beslaglegger og ekstingverer uten videre ved konkursåpningen, skjer dette i to trinn for utleggstakeren: Først må han ta utlegg etter tvangsfullbyrdelsesl. §§ 7-1 fg., og deretter må dette utlegget tinglyses. Først ved tinglysingen skjer ekstinksjonen.

Problemet med denne totrinnsordningen er at etter f.eks. tvangsfullbyrdelsesl. § 7-14 får en ikke tatt utlegg for å kunne ekstingvere. Etter denne bestemmelsen kan en B bare få utlegg dersom A er reell eier, og det er han jo etter forutsetningene ikke. Oppfatningen er da at tvangsfullbyrdelsesl. § 7-14 må tolkes innskrenkende, slik at den tillater at en tar utlegg for å kunne ekstingvere. Oppfatningen er i strid med Bygg og trelast-kjennelsen, men i tråd med flere kjennelser i tilknytning til det tilsvarende spørsmålet ift. tvangsfullbyrdelsesl. § 7-13(1), såsom Sparebanken NOR.

Etter dette blir Bs stilling i forhold til S og C den samme enten B er utleggstaker eller konkursbo. (Rutene d5 og d6 i http://l.facebook.com/l.php?u=http%3A%2F%2Ffolk.uio.no%2Ferikro%2FWWW%2Fdisposisjoner%2Ftredjemannsvern%2Ffast.doc&h=CAQGxKAc9.)

Fagutleie-dommen støtter nok dette, men det sies strengt tatt ikke uttrykkelig. Poenget i fagutleie var ellers om tingl. § 23 gjelder selv om A ikke har eller har hatt grunnbokshjemmel, men har vært reell eier. Det gjør den, fastsatte dommen. Heller ikke ekstinksjon etter tingl § 20 krever at A har eller har hatt grunnbokshjemmel, jfr. det som er sagt ovenfor. (Jfr. tingl. § 13 (som ikke nevner utlegg blant de tilfellene der grunnbokshjemmel kreves) og tvangsfullbyrdelsesl. § 7-20(1).) I disse tilfellene har A vært reell eier, men er det ikke lenger, så en må bruke ekstinksjonsreglene (og ikke dekningsl. § 2-2) for å vinne frem.

Legg merke til at i situasjonen som er beskrevet i forrige avsnitt kan C tinglyse i god tro, helt uvitende om at det er en tidligere reell eier A som allerede er konkurs. Etter vanlig rettsoppfatning går As kreditor B likevel foran når B er et konkursbo og tingl. § 23 gjelder. Dette er et alvorlig skår i grunnbokas troverdighet. Et utlegg kan ekstingveres av godtroende erverver etter reglen i tingl. § 20 også si slike tilfeller. (Rutene f3 og g3 i skjemaet

http://l.facebook.com/l.php?u=http%3A%2F%2Ffolk.uio.no%2Ferikro%2FWWW%2Fdisposisjoner%2Ftredjemannsvern%2Ffast.doc&h=CAQGxKAc9.)

Spørsmål 131: Jeg får ikke helt tak på hvilken panteregler vi skal bruke, og i hvilken tilfeller de kommer inn.

1)Når det gjelder pant i fast eiendom og hvem som har prioritet, da anvender man tgl § 20?

2) Mens ved vanlig løsøret så må man skille mellom håndpant og salgspant? Siden her er jo rettsvernreglene ulike? Skal man da først si hvordan pant det er , og deretter gå inn på rettsvernsreglene?

3) Gjelder pantel §3-2(håndpant) både i kreditorbeslagstilfellene og avtaletilfellene?

4) Og salgspant i § 3-14, gjelder det kun avtaletilfeller, og ikke ved kreditorbeslag?

5) Er det noen andre panteregler vi må kunne? Og i så fall hvilken?

6) Hvis man for eksempel har et utlegg som ble stiftet først i en løsøregjenstand , og deretter pant. Da blir utleggstaker S og panthaver B, må man da anvende interesselæren siden utleggstaker er S? Men hvis det hadde blitt motsatt slik at panthaver var S, da må man jo se på om panthaver har skaffet seg rettsvern, kan det da enten være håndpantreglene eller salgspant? Hvordan avgjør man det?

Svar 131: 1) Ja. Prioritet og rettsvern følger de samme reglene. Forskjellen gjelder hva som skjer når en rettighet går foran en annen. Hvis f.eks. en panterett går foran en annen panterett, blir begge stående, men på forskjellig prioritet. Hvis det er en eiendomsrett som går foran, kan panteretten ikke bli stående, selv på lavere prioritet. Ingen vil vel ha en eiendom der det hefter en panterett! I hvilke tilfeller resultatet av at en rettighet går foran en annen blir ekstinksjon av den svakeste retten og når den svakere retten blir stående på lavere prioritet fremgår av skjemaet på http://folk.uio.no/…/disposisj…/tredjemannsvern/virkning.doc.

2) Utgangspunktet er tidspunktet for avtalen (panteloven § 1-13). Dette kan fravikes ved rettsvernregler. Rettsvernsregelen som er mest aktuell ved løsøre er godtroloven. Håndpant går altså foran salgspant ved konflikt, fordi panthaveren får besittelsen ved håndpant, men ikke ved salgspant.

3) Pantel. § 3-2, som alle rettsvernreglene i panteloven, gjelder først og fremst rettsvern i konkurs. Poenget med en panterett er jo å sikre en særrett i konkurs (pantel. § 1-1(1)). Men i mange tilfeller gir den samme rettsvernakten "tilfeldigvis" også rettsvern overfor godtroende omsetningserververe. Så når panthaveren tar et håndpant i besittelse, vil det være umulig for pantsetteren å (selge den samme gjenstanden og) gi besittelsen til noen andre. Derfor vil håndpanthaveren i praksis også være beskyttet mot omsetningserververe.

4) Salgspant er på samme måte som håndpant en særrett i konkurs, og rettsvernreglene i pantel. § 3-17 gjelder rettsvern i konkurs. Skulle kjøperen (pantsetteren) av gjenstanden som er salgspantsatt finne på å selge den (i strid med pantel § 3-16), følger det av pantel. § 1-2(4) at panthaverens rettsvern ikke gir beskyttelse mot (godtroende) omsetningserververe. En vil nødig gjøre unntak fra godtroloven.

5) Dette er nok de viktigste pantereglene. I tillegg bør du kunne rettsvernreglene for pant i fordringer. Det kreves bare "kunnskap" om panteformene.

6) Du spør om et utlegg med etterfølgende kontraktspart i vanlig løsøre. Utleggspantet har (i eksempelet her) rettsvern ved registrering i Løsøreregisteret (pantel. § 5-6). Dette gir ikke rettsvern mot godtroende omsetningserververe (pantel. § 1-2(4)). Hvis den etterfølgende kontraktspanthaveren får det pantsatte løsøret overlevert til seg i god tro (=ikke visste eller burde vist om utlegget), kan kontraktspanthaveren altså ekstingvere etter godtroloven. Dette vil f.eks. kunne skje om kontraktspanthaveren er en håndpanthaver.

Interesselæren kommer ikke inn her. Den gjelder kjøpers vern i selgers konkurs når kjøper er første erverver og konkursboet andre erverver. I ditt eksempel dreier det seg om et utlegg, og utleggstakeren er første erverver. I skjemaet for løsøre (http://folk.uio.no/…/…/disposisjoner/tredjemannsvern/los.doc) er interesselæren i rute c10 , mens ditt problem er i rute j3.

Tilleggsspørsmål 131a: Jeg skjønner ikke helt spørsmål 1, hvorfor kan man ikke få en eiendom med pant? Hvis pantehaveren var først, så må vel de kunne ha sin panterett i behold forutsatt at pantehaveren har tinglyst først??

Svar 131a: Hvis du kjøper en eiendom og det etterpå kommer frem at det var stiftet en panterett X i eiendommen før kjøpet, vil du naturligvis føle deg snytt. Her hjelper selvsagt tinglysingsloven § 20 – du ekstingverer panteretten. Men sett nå at panthaveren foreslo at panteretten kunne fortsette å hefte, bare med prioritet etter din eiendomsrett. Ville du vært fornøyd med det? Klart ikke, for du har kjøpt en heftelsesfri eiendom, og det ville da hefte noe ved den selv om prioriteten var lavere enn din eiendomsrett. Derfor er regelen at når en eiendomsrett går foran en panterett, faller panteretten helt bort som heftelse i eiendommen, og blir ikke stående på lavere prioritet.

Hadde du fått en panterett, derimot, ville det vært OK om den første panteretten X fortsatte å hefte på eiendommen, men med lavere prioritet. Det ville jo ikke sjenere deg nevneverdig. Derfor er regelen at når en panterett går foran en annen panterett X, faller ikke panteretten X helt bort som heftelse i eiendommen, men blir stående på lavere prioritet.

Det er også andre synsmåter som støtter dette resultatet, så som at det er uklart hva en utinglyst panterett er verd og hva det ville innebære å ha en panterett med lavere prioritet enn en eiendomsrett.

Spørsmål 132: Har forstått det slik at reelt eierskap til en ihendehaverobligasjon, ubetinget kan ekstingveres dersom gjeldsbrevet omsettes, og endelig mottaker er i god tro, jf. gbl. §§ 11, 14.

Men hvordan virker plikten til å registrere brevet i Vprl. § 2-1, (2) inn på dette?

Er det slik at eierskap til en ihendehaverobligasjon, som "dukker opp" fra gammelt av og derfor ikke er registrert, kan ekstingveres dersom den som finner brevet selger det til godtroende med-kontrahent?

Svar 132: Ja, om obligasjonen faktisk ikke er registrert og omsettes må gjeldsbrevloven gjelde. (Men foreldelsesinnsigelsen kan gjøres gjeldende av debitor cessus, se gjeldsbrevloven § 17.)

Spørsmål 133: Slik jeg har forstått läget: Etter dekningslovens § 2-2 kan kreditor ta beslag i det som "tilhører skyldneren på beslagstiden". Eiendomsretten til et formuesgode går over fra en kjøper til en selger når avtalen bestemmer at eiendomsretten går over. Men som du sier, behøver man ofte ikke å

ta standpunkt til om eiendomsretten har gått over gjennom avtaletolkning, da man har andre regler som avgjør beslagsretten på annet grunnlag. I en konflikt mellom konkursboet og konkursdebitors hjemmelsmann kan man i stedet vurdere om hjemmelsmannen har sin stansingsrett i behold. I en konflikt mellom en omsetningserverver og konkursboet, kan man i stedet ta stilling til om ervervet har rettsvern.

Derfor kan det se ut til at en ren vurdering av om avtalen mellom kjøper og selger skal forstås slik at eiendomsretten har gått over blir noe utvasket av andre regler.

I så fall blir spørsmålet mitt: Går det an å oppstille en presumsjon angående når eiendomsretten går over i et avtaleforhold? Her har jeg hørt mange forslag: (1) ved betaling av kjøpesummen, (2) ved risikoens overgang, (3) når kjøper har fått en overveiende del(altså mer enn 50%) av de rettslige beføyelser som samlet sett utgjør det negativt avgrensede begrepet "eiendomsrett". Vil du si at noen av disse kan være fornuftige?

Svar 133: Jeg er enig i at stansingsrett og rettsvernregler er praktisk viktigere enn eiendomsrettens overgang.

Vi har ingen faste regler for når eiendomsretten går over i forskjellige sammenhenger for det tilfellet at partene ikke har noen klar intensjon om det. Behovet for slike presumsjonsregler har antakelige vært ansett som lite. Og siden eiendomsrettens overgang i en gitt sammenheng gjelder for og mot alle, og derfor angår tredjemanns rettsstilling, er det mer naturlig å legge vekt på reelle hensyn enn på en presumsjonsregel om overgangstidspunktet er uklart.

Et eksempel på hvordan en slik presumsjonsregel kunne se ut finner du i den engelske kjøpsloven § 18 ("Rules for ascertaining intention"),se http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1979/54.

Av og til må man nok avgjøre om eiendomsretten har gått over selv om det ikke skjer noen ytre forandring. Det mest praktiske er kanskje når den som erverver eiendomsretten allerede har gjenstanden i sin besittelse og bruker den som sin egen på annet grunnlag enn eiendomsrett; en kjøper har f.eks. fått varen på prøve. Dette kan tenkes både ved ting på vei inn i boet (stansingsrett) og på vei ut av boet (rettsvern).

I et slikt tilfelle ville jeg (når det gjelder løsøre) si at eiendomsretten har gått over når salgsavtalen er endelig om ikke en senere leveringstid er avtalt. At kjøpesummen ikke er betalt, spiler vel ingen rolle; det er ganske normalt at boet kan beslaglegge gjenstander som ikke er betalt. Risikoen for salgsgjenstandens hendelige undergang og mangler vil normalt gå over ved levring, men skulle salgsavtalen unntaksvis ha en annen regulering, spiller vel dette ingen rolle så lenge det er tale om et reelt salg.

Spørsmål 134: Jeg lurer på forholdet mellom tgl. § 27 og avtl. § 34.

1) Kan tgl. § 27 tolkes analogisk eller utvidende til også å gjelde proformatilfeller, jf. avtl. § 34, til tross for at det ikke passer ordlyden "ugyldig dokument?

2) Er avtl. § 34 en selvstendig ekstinksjonshjemmel hvor tidspunktet for god tro-vurderingen er ved avtaleinngåelsen og ikke ved tinglysning? Sistnevnte mener jeg å forstå fra Haaskjold sitt løsningsforslag på s. 245 i oppgavesamlingen "Tredjemannsvern". Spørsmålet er altså om avtl. § 34 er en selvstendig hjemmel for ekstinksjon, og i så fall om det gjelder for rettigheter i fast eiendom også?

Svar 134: 1) Hovedregelen er at man kan stole på grunnboka, enten etter tingl, § 20, tingl. § 27 første ledd eller tingl § 27 første ledd analogisk. Dette gjelder også når grunnbokshjemmelen skyldes et proforma –dokument.

Man kan hevde at et profoma-dokument er gyldig, og i så fall kan man ikke bruke tingl § 27 direkte. Men mye kunne jo tyde på at et profoma-dokument er ugyldig. Skulle stråmannen forsøke å håndheve sine rettigheter etter proforma-avtalen, vil han således ikke kunne det. Og avtalel. § 34 står tross alt i ugyldighetskapitlet i avtaleloven. Men vil man ikke bruke tingl. § 27 direkte, er det kurant å bruke den analogisk.

Det kan ikke være tvil om at tredjemann kan stole på grunnboka i slike tilfeller. Lovgiverens avveininger kommer klart frem i avtalel. § 34 og i tingl. § 27 andre ledd (som er fjernt fra proformatilfellene).

2) Det er riktig at tidspunktet fr ekstinksjonen er forskjellig i avtalel. § 34 og tingl. § 27. Jeg synes det passer med ordlyden og reelle hensyn at avtalel. § 34 er en selvstendig hjemmel for ekstinksjon, som også gjelder rettigheter i fast eiendom.

Spørsmål 135: Jeg har noen spørsmål som alle knytter seg til ekstinksjon av fast eiendom på ulovfestet grunnlag.

1. Hva er egentlig forskjellen på analogisk anvendelse av tingl. § 27 og ekstinksjon på ulovfestet grunnlag? Og i hvilke tilfeller bør man velge hva? Har fått inntrykket av at man kaller det «analogisk bruk av § 27» dersom feks. grunnbokshjemmelen ikke skyldes «ugyldig dokument», sånn som i Rt. 1991 s. 352 (Hopsdal), men hvor bestemmelsen ellers passer. Dersom A derimot ikke har grunnbokshjemmel (Sigdal), bør man ty til den ulovfestede læren. Enig?

2. Må det stilles opp som vilkår for ekstinksjon på ulovfestet grunnlag at den godtroende erververen B har foretatt en sikringsakt? Dette vil vel i så fall by på praktiske problemer ved Ss tinglysning av fast eiendom, ettersom innehaveren av grunnbokshjemmelen (H) må medvirke til tinglysningen, jf. tingl. § 13 (1).

3. Til sist har jeg et spørsmål ang. dommen inntatt i Rt. 2015 s. 1157 (Fårøya). I avsnitt 32 sondrer førstvoterende mellom bortfall av tredjemanns rett (ekstinksjon) og bortfall mellom partene. Begge disse omtales under paraplybegrepet «opphør av eiendomsrett på ulovfestet grunnlag». Er dette ett og samme rettsgrunnlag som benyttes i ulike sammenhenger - og med varierende innhold - eller er det ulike og selvstendige rettsgrunnlag som må holdes fraskilt? Etter min mening virker sistnevnte forståelse fornuftig, selv om vurderingstemaet langt på vei er det samme («sterke grunner»). Det passer for eksempel ikke å oppstille et krav om sikringsakt i en tvist mellom sameiere, jf. spørsmålet ovenfor, mens det kan være naturlig hvor vi har å gjøre med en tredjemannskonflikt. Hva tenker du om dette?

Svar 135: 1. Enig. Begge deler er frirettslige betraktinger, men ulovfestet ekstinksjon bruker man vel helst når det ikke kan analogiseres fra tingl. § 27, f.eks. etter slike betraktinger som en finner i Rt. 2009 s. 203 Øyer statsalmenning avsnitt 39.

2. Ja. Det er vel ingen grunn til å beskytte en part som ikke en gang har sikret seg slik tinglysingsloven legger opp til. Rettepraksis passer bra med et slikt synspunkt.

3. Ja, enig.

Kommentar 135a: Det var ikke jeg som stilte spørsmålet, men jeg tillater meg likevel å stille et oppfølgingsspørsmål. "Sterke grunner" taler for at jeg skal få lov til å stille et oppfølgingsspørsmål.

Til 2: Dersom man først aksepterer ekstinksjon på ulovfestet grunnlag, må vilkårene i så fall være nogenlunde de samme som på lovfestet grunnlag. Et sentralt vilkår være om din hjemmelsmann var legitimert. Men problemet er at er selgeren ikke er rettslig legitimert(gjennom å være innehaver av grunnbokshjemmelen). Hadde han vært det, hadde man vel ikke å behøvd å måtte ekstingvere på ulovfestet grunnlag. Legitimasjonen må vel i så fall bygge på de faktiske omstendigheter som medfører at det er sterke grunner som taler for at en kjøper burde få lov til å stole på denne legitimasjonen.

Kan man ikke si at en eventuell sikringsakt på ulovfestet grunnlag, må være egnet til å frata selger denne (faktiske) legitimasjonen?

Hvis du først sier at det er "ingen grunn til å beskytte en part som ikke en gang har sikret seg slik tinglysningsloven legger opp til"; Avfeier man ikke i så fall ekstinksjon på ulovfestet grunnlag?

Svar på kommentar 135a: Jeg synes Sigdal-dommen er et godt eksempel på et tilfelle der erververen hadde tinglyst, men det likevel var behov for ulovfestet ekstinksjon.

Kommentar på svar på kommentar 135a: Så man må tinglyse selv om grunnbokshjemmelen man tinglyser ikke omfatter det omstridte området? Altså gjøre et verdig forsøk på å tinglyse det omstridte området?

Svar på kommentar på svar på kommentar 135a: Ja, jeg tror det. Men når man tinglyser vet man jo ikke at man tinglyser på gal eiendom.

Spørsmål 136: 1. Rettsvern for rettigheter i motorvogn: Slike rettigheter knytter seg jo til ikke-realregisterbart løsøre. Er det da bare overlevering som gir rettsvern mot etterfølgende kreditorer, i tråd med den ulovfestede regelen, til tross for at motorvognen er registert i Løsøreregisterets motorvognregister?

2) De lege ferenda: Hvorfor gir ikke vegtrafikklovens motorvognregister (eierregister?) rettsvern for rettigheter i motorvognene? Og hva er egentlig forskjellen mellom dette og Løsørets motorvognregister?

3) Kreditorekstinksjon i fast eiendom vs. i løsøre: Tgl. § 20 sier "først tinglyst, best i rett". Etter dette må kreditor selv tinglyse for å få ekstingvere S sin rett. Etter løsørereglen virker det ikke som at kreditor må foreta noe som helst, så lenge S ikke har fått rettsvern for sitt erverv (overlevering). Stemmer det?

Svar 136: 1. Ja. Vi er her i rute d6 i det generelle, tomme skjemaet fra https://wiki.uio.no/…/tredjeman…/index.php/Materiale_JUS3212 . I løsøreskjemaet er vi i rute c10. S har kjøpt en bil fra A, og spørsmålet er om S' rett står seg overfor As konkursbo B. Her gjelder det vanlige overleveringskravet (med unntak av bl.a. interesselæren). Løsøreregisteret er irrelevant, siden salget ikke kan registreres der (tingl. § 34).

2. Man kunne selvsagt gitt veimyndighetenes registrering rettslig troverdighet ved å legge til ekstinksjonsregler i vegtrafikkloven. Men da måtte registreringsrutinene være rettet inn mot dette, så en har foretrukket å gjøre det enklere. Veimyndighetene registrerer eierforhold til bilen, mens Løsøreregisteret IKKE registrerer eierforhold, men f.eks. visse former for pant (tingl. § 34).

3. Du spør om utleggstaker som andre erverver. Er en løsørekjøper S trygg overfor selgeren As utleggstaker B dersom S får tingen overlevert etter beslutningen om utlegg, men før utleggstakeren har sikret seg etter pantel § 5-6? Vi er her i rute d5 i det generelle, tomme skjemaet og i rute c9 i løsøreskjemaet. Spørsmålet er ikke egentlig avklart. Selv kan jeg ikke se noen tungtveiende hensyn som taler for at utleggstaker B selv må få rettsvern før han kan ekstingvere. At regelen er annerledes i tinglysingsloven for utlegg etter § 20 (men ikke for konkurs etter § 23) er ingen indikasjon på at det er en velbegrunnet regel som bør generaliseres.

Spørsmål 137: I "Dynamisk tingsrett til eksamen" står det (på s. 89) at panteloven som utgangspunkt kun gir rettsvern mot kreditorer. Stemmer det? Og i så fall, hvor fremkommer det og hvorfor er det sånn?

Svar 137: Dette fremkommer uttrykkelig i panteloven § 1-2(4) når det gjelder løsøre. I andre tilfeller er det typisk slik at rettsvernakten er den samme for rettsvern mot tvangskreditorer og mot godtroerververe. Dette gjelder f.eks. pant i fast eiendom (panteloven § 2-5 og tingl. § 20). Da vil rettsvern overfor tvagskreditorer også gi rettsvern overfor godtroerververe. Men prinsipielt er pant en særrett i konkurs (pantel. § 1- 1(1), og rettsvern for pant er følgelig rettsvern overfor tvangskreditorer.

Spørsmål 138: Hvorfor er kreditors gode tro irrelevant for kreditorekstinksjon? Jeg syns å huske at begrunnelsen var at det ble rettsteknisk vanskelig (flere kreditorer, forening av god tro), men at det også var en annen begrunnelse som Kaasen nevner i sine forelesninger. Finnes det "et annet hensyn" også?

Svar 138: En tvangskreditor har bare rett til dekning i det dom debitor eier (dekningsloven § 2-2), og ikke det han tror debitor eier, selv om han er i aldri så god tro om det. En synes det ville være galt om andre skulle dekke debitors gjeld ved at deres eiendeler gikk til hans kreditorer.

Når kan tvangskreditorene av og til ekstingvere og beslaglegge mer enn det debitor eier, f.eks. tingl § 23. Men det er for å hindre kreditorsvik, og bygger på notoritetshensyn. Heller ikke her er det tvangskreditorenes gode tro som skal beskyttes, og god tro om hva debitor eier er irrelevant.

Er det en stor gruppe kreditorer i et konkursbo, kunne det nok vært vanskelig å anvende en godtroregel om man hadde hatt en. Men jeg synes ikke det kan være et avgjørende argument mot en slik regel. Ved godtroerverv klarer man jo å anvende en godtroregel f.eks. selv om et er Norsk Hydro som ekstingverer. Det må være andre grunner til at man forkaster en godtroregel ved kreditorekstinksjon, slik jeg har forsøkt å forklare ovenfor.

Spørsmål 139: Jeg har et spørsmål ang. interesselæren.

1. Hvorvidt det er ytt kreditt, anses det som et selvstendig vilkår eller som et moment i vurderingen av om tingen står hos selger i kjøpers interesse?

2. Kreditt, må det tolkes som betaling generelt eller ligger det i begrepet at det må foreligge en usikret kredittytelse (lån)?

Svar 139: Hvis noen har villet yter kreditt til debitor, må de normalt finne seg i bare å få tilbakebetaling i form av dividende (ikke separatistrett). Men det omvendte gjelder ikke: Selv om man ikke har ytt kreditt, kan det meget vel tenkes at det kravet en har på debitor blir redusert til dividende.

I forbindelse med interesselæren vil kjøperen S kunne sies å ha ytt kreditt til selgeren A om S har forskuddsbetalt salgsgjenstanden uten å hente den for å gi selgeren A en fordel. I et slikt tilfelle forblir vel ikke gjenstanden hos selgeren A i kjøpenes (S') interesse, og kjøperens (S') rett til tingen reduseres til dividende om selgeren A går konkurs pga manglende overlevering.

Jeg tenker meg da at svarene på spørsmålene dine må bli slik:

1. At det er ytt kreditt, er et selvstendig vilkår i den forstand at det gir boet beslagsrett. At det ikke er ytt kreditt, er ikke en gang et moment i vurderingen.

2. Kreditt i denne sammenheng innebærer at man har villet gi debitor/selgeren en fordel laget ved forskjeller i ytelsestidspunkter. Hvis kreditten er sikret f.eks. ved pant, er spørsmålet om beslagsrett ikke så interessant; da får jo kjøperen uansett ta ut verdien av boet ubeskåret (separatisttrett).

Spørsmål 140: Jeg har noen spørsmål til eksamen i jus3111, høst 2012.

1) Kan det tenkes at tgl § 27 (2) kan anvendes analogisk dersom det er tale om en sterk ugyldighetsgrunn som ikke er opplistet i bestemmelsen?

Sensorveiledningen utelukker en slik mulighet, men slik jeg leser Rt. 1996 s. 918 (Gangenes) stenger ikke Høyesterett for dette selv om de kom til at det ikke kunne skje i denne Gangenes. Begrunnelsen er at ugyldighetsgrunnen der var i en "helt annen gate" enn det § 27 (2) gir anvisning på.

2) Det foreligger en H-A-B konflikt hvor A har betinget seg "eiendomsforbehold" i fast eiendom for restkjøpesummen,som H mener han har krav på. Spørsmålet blir om H kan få restkjøpesummen ved restitusjon som virkning av ugyldighet? Dette beror på om forbeholdet innebar en overføring til B eller om det aldri ble overført fra A. Er det riktig tenkt?

I sensorveiledningen står det :

"Her er retten kalt “eiendomsforbehold” og arvingene hevder at eiendomsretten til eiendommen som følge av det aldri er gått over fra Ås til Holm. Avtalerettslig er et slikt forbehold uproblematisk. I fast eiendom kan det imidlertid ikke oppnås rettsvern for et “eiendomsforbehold, jf også panteloven § 2-1. Fra undervisningen vil kandidatene være kjent med at et ‘eiendomsforbehold” i panteretten for å M rettsvern må ses som en avtalt panterett, slik at eiendomsretten fullt ut overføres til erververen, og at partene så avtaler og tinglyser en panterett."

Jeg forstår ikke helt resonnementet. Jeg trodde at man først må undersøkt om dette er et gyldig pant. Under forutsetning av at det er gyldig, så vil man måtte drøfte om den delen av eiendomsretten det er tatt forbehold for, er gått over til B (også tilbake til A) eller om den forblir hos A? Eller kan man bare legge til grunn at førstnevnte løsning er riktig? Basert på denne bestemmelsens plassering i tgl.

Og hva er egentlig forskjellen på salgspant og eiendomsforbehold?

Svar 140: 1) Det kan tenkes analogier fra tingl. § 27 andre ledd. Det må I tilfelle dreise seg om forhold som rette eier H ikke kan verge seg mot, på samme måte som de opplistede tilfellene. Men når man

er innenfor bestemmelses kjerneområde, klassisk ugyldighet, skal det nok en del til. Det er jo nettopp dette lovgiveren har hatt oppmerksomheten rettet mot. Lovgiveren har jo nettopp villet gå opp en grense.

2) Eiendomsforbehold I løsøre følger reglene for salgspant, se pantel. § 3-22. For fast eiendom gjelder tinglysingsloven, og der hare en ikke en tilsvarende terminologi. Der bruker en de vanlige reglene om prioritet og rettsvern med den særlige prioritetsregelen i tingl § 21 tredje ledd om forbehold ved avhendelse, f.eks. eiendomsforbehold. Skulle noen ha avtalt "salgspant" i fast eiendom, må det ganske sikkert oppfattes som er forbehold ved avhendelse, som § 21 tredje ledd gjelder for.

Jeg er her helt på linje med sensorveiledningen. Retten etter et eiendomsforbehold må ha rettsvern på samme måte som pant.

Hvis man først har et gyldig og tinglyst pant, spiller det ingen rolle om "den delen av eiendomsretten det er tatt forbehold for, er gått over til B (også tilbake til A) eller om den forblir hos A" (der A er selgeren og B er kjøperen). Reglene er de samme. Slik sett er eiendomsforbehold og salgspant også det samme når det gjelder fast eiendom.

Spørsmål 141: Jeg har et spørsmål knyttet til eksamensoppgaven for JUS3211 gitt våren 2016. I oppgaven hadde Jon Lund, gjennom ulovfestet ekstinksjon, stiftet en ferdselsrett i eiendommen til Birger Bust. Eiendommen ble så overdratt fra Bust til Eplehaven AS (som det forutsettes at ikke ekstingverte ferdselsretten), og deretter ble den overdratt fra Eplehaven AS til Lillevik Eiendomsutvikling AS. Det oppstod tvist mellom sistnevnte selskap og Lund.

Sensorveiledningen legger uten videre til grunn at dette er en dobbeltsuksesjonskonflikt som reguleres av tingl. §§ 20 jf. 21. Ettersom Lund og Eiendomsutvikling ikke utleder sine rettigheter fra samme rettighetshaver, har jeg derimot vanskelig for å se hvordan det her er tale om en dobbeltsuksesjonskonflikt. Jeg mener det er mer riktig å se det slik at Eplehaven overfører en rett de aldri har hatt (eiendommen uten ferdselsrett), og at det er tale om en hjemmelmannskonflikt mellom opprinnelige rettighetshaver Lund og senere erverver Eiendomsutvikling.

Jeg lurte på om du kunne være så vennlig å forklare meg om det er jeg eller sensorveiledningen som tar feil, og eventuelt hvorfor dette er en dobbeltsuksesjonskonflikt.

Svar 141: Joda, denne konflikten kan godt løses som en hjemmelskonflikt. Spørsmålet ble drøftet ganske mye på sensormøtet, og det var enighet om at løsning etter reglene om hjemmelskonflikter kunne være like bra som løsning etter reglene om dobbeltsuksesjonskonflikter. En kunne like lett (eller vanskelig) få karakteren A med begge tilnærmingsmåtene. Ved å diskuterte valg av tilnærmingsmåte kunne kandidatene briljere. Sensorveiledningen fikk altså ikke full tilslutning her.

Selv har jeg stor sans for å si at når det gjelder ferdselsretten, har Eplehage (A i HASB-modellen) aldri eid denne. Da blir konflikten om ferdselsretten en konflikt mellom H (Lund) og B (Lillevik Eiendom); altså en hjemmelsmannskonflikt:

H - A - B

Når forfatteren av sensorveiledningen tenker seg dette som en dobbeltsuksesjonskonflikt, kan dette ha flere grunner. Han kan ha tenkt seg Bust som A, Lund som S, Eplehave som B1 og Lillevik Eiendom som B2 (suksessor til B1), slik:

S

/ A - B1 - B2

Legg merke til at Eplehave er A i den forrige figuren, men B1 i denne.

Forfatteren av sensorveiledningen ser altså bort fra mulig ekstinksjon hos B1, for det vet vi ikke noe om. Han ser på konflikten mellom B2 og H. Det at B2 ikke skal behøve å vurdere B1s erverv, passer bra med synspunktet at B2 skal kunne stole på grunnboken om han er i god tro. (En annen sak er at om B2 ikke kan ekstingvere på selvstendig grunnlag, kan han påberope seg at B1 har ekstingvert, og at han (B2) bare overtar B1s ubeheftede eiendomsrett. Dette vet vi ingenting om etter oppgavens faktum, og skal derfor ikke drøftes, men poenget kan selvsagt nevnes på samme måte som jeg nevner det her.)

Det som kan innvendes mot denne analysen, er vel at hjemmelskonflikter svært ofte kan omdefineres til dobbeltsuksesjonskonflikter på denne måten. Lilleholt: Godtruerverv og kreditorvern (3. utg. 1999) s. 158 synes å foretrekke å analysere dette som en dobbeltsuksesjonskonflikt. Han har forresten tegnet dette på en tredje måte, forskjellig fra de to figurene ovenfor. Boken er tilgjengelig på nett, eller den kan lånes på biblioteket.

Uansett om man ser dette som en hjemmels- eller suksesjonskonflikt, er hovedregelen at B kan stole på grunnboka (ekstingvere). Unntaket som kan komme til anvendelse, er unntaket for de tilfeller B ikke er i god tro. Jeg tror alle i vårens eksamen fant frem til denne problemstillingen og fikk drøftet den, og da var mye gjort.

Lovgrunnlaget for denne drøftelsen i dobbeltsuksesjonskonflikter er tingl. §§ 20 og 21 første ledd.

I hjemmelskonflikter har en tradisjonelt brukt tingl. § 27 som lovgrunnlag. Da må hovedregelen om at B kan stole på grunnboken om han er i god tro etableres ved analogi fra tingl. § 27 første ledd. Jeg vet ikke om noe tilfelle der man ikke analogiserer slik.

Som noen vil huske fra forelesningene mine, synes jeg dette med analogisering fra tingl. § 27 første ledd er ganske krøkkete. Jeg anbefaler å se tingl § 27 som en spesialregel for ugyldighetstilfeller (og det er det ikke tale om her), og forankre den alminnelige regelen om at en B i god tro kan stole på grunnboken i § 20 også i hjemmelskonflikt-tilfellene.

Legg merke til at de spesielle problemene en gjerne knytter til hjemmelskonflikter ikke reises i denne oppgaven, slik at sondringen mellom hjemmels- og dobbeltsuksesjonskonflikter ikke får betydning. Det kan således ikke være tale om å bruke tingl. § 27 andre ledd eller analogier fra denne bestemmelsen.

For fullstendighets skyld minner jeg at selv om iallfall hovedreglene for ekstinksjon er de samme for hjemmelsmanns- og dobbeltsuksesjonstilfeller ved godtroerverv, er sondringen viktig ved kreditorekstinksjon. Tvangskreditorer kan (iallfall stort sett) bare ekstingvere i dobbeltsuksesjonskonflikter, men ikke i hjemmelskonflikter. Oppgaven her reiser ikke spørsmål om kreditorekstinksjon.

Spørsmål 142: Jeg har noen spørsmål ang. kreditorekstinksjon (B er utleggstaker):

1. I en dobbeltsuksesjonskonflikt vedr. fast eiendom vil utleggstaker (B) kunne vinne rett over (ekstingvere) S dersom S ikke tinglyser sitt erverv, jf. deknl. § 2-2, jf. tgl. § 20 (2). Dette vil gjelde uansett om det etter tvangsl. § 7-13 (1) kan sannsynliggjøres at S er den reelle eier, jf. blant annet Bauer-dommen. Er det da slik at utleggtakers beslagsrett forankres i deknl. § 2-2 til tross for at

eiendommen ikke faktisk "tilhører" debitor (A)? Altså at siden erverver (S) ikke har sørget for å skaffe seg rettsvern, anses eiendommen for å tilhøre debitor (A) etter deknl. § 2-2? Eller forankres utleggstakers beslagsrett i tgl. § 20 (2) (under den forutsetning at neste spørsmål besvares bekreftende)?

2. Er det riktig å tolke ordlyden i tgl. § 20 (2) dithen at det er et krav for utleggstaker å tinglyse sitt utlegg for å kunne ekstingvere?

3. Dersom forrige spørsmål besvares bekreftende; hva blir situasjonen der hvor verken S eller B tinglyser?

Svar 142: 1. Ved kreditorekstinksjon kan kreditorene beslaglegge MER enn de debitor eier, og reglene om kreditorekstinksjon er således et unntak fra dekningsloven § 2-2. Dette gjelder også i de tilfellene du nevner. En kan således godt si at beslagsretten forankres i tingl. § 20.

2. Ja, det synes å være enighet om at ordlyden må tas på ordet her.

3. Jeg tror du tenker deg at S er kjøper av og B er utleggstaker i fast eiendom. Hvis ingen tinglyser, ekstingverer ingen, og S vinner frem etter regelen om først i tid, best i rett. Men B kan når som helt tinglyse, og vipper da S av pinnen om S ikke får tinglyst først.

Spørsmål 143: 1) Når S er konkursbo eller utleggstaker i en suksejonskonflikt og B er avtaleerverver. Hvilke regler gjelder i dette tilfellet? Blir løsningen den samme som når både S og B er avtaleerververe? Altså man bruker utgangspunktet først i tid best i rett, og ekstinksjonsreglene som følger de ulike formuesgodene?

2) Kan tinglysningsloven § 27 anvendes analogisk hvor kjøper hever avtalen?

3) Deknl § 7-7 (2); må man ta gyldig hevingsforbehold ved pengeytelser eller man kan heve uten forbeholdet for pengeytelser. Virker som bestemmelsen kan tolkes i begge retninger når man leser ordlyden.

4) Deknl § 7-7(2) viser jo til gyldig forbehold - da er det mer naturlig å anvende § 21(3) ved fast eiendom (selv om den gjelder for suksesjonskonflikt) når man skal slå fast om forbeholdet har rettsvern? Ikke pantel § 3-17? Den er vel mest naturlig ved løsøret?

Svar 143: 1) Vi er her i rute f3 eller g3 i det generelle, tomme skjemaet på https://wiki.uio.no/…/tredjeman…/index.php/Materiale_JUS3212 . Tvangskreditorene er første er ververe, men kan miste sin rett ved ekstinksjon. Konkursboet H har f.eks. beslaglagt debitor As bil, men han ser sitt snitt til å selge den til en godtroende erverver B, som får besittelsen. B kan her ekstingvere etter godtroloven, på tross av konkursloven § 100. Unntaket er tingl. § 23, som etter ordlyden beskytter konkursboet også i disse tilfellene.

2) Ja, første ledd kan anvendes analogisk. Når godtroende erverver B kan vinne rett selv om selgeren A bare hadde grunnbokshjemmelen etter et ugyldig dokument, må han vel desto mer kunne vinne rett om A hadde grunnbokshjemmelen etter et dokument som var gyldig, men der H senere har hevet.

3) Dekningsloven § 7-7(2) lyder:

"Har den annen part før åpning av gjeldsforhandling eller konkurs helt eller delvis levert sin ytelse, kan vedkommende for den leverte del bare heve dersom det er tatt gyldig forbehold om tilbakeføring av ytelsen eller dersom ytelsen var en pengeytelse. Den annen part har bare krav på dividende av pengeytelse som skal tilbakeføres på grunn av heving."

Bestemmelsen innrømmer en pengelångiver en hevingsrett (første punktum). Men dette hjelper pengelångiveren lite. Selv om han kan heve, har han nemlig ikke krav på tilbakebetaling av alle pengene, men bare dividende av dem. Dette gjelder også om det er tatt forbehold. En tenker seg at når en pengelångiver har betalt ut lånet, er det ikke lenger en bestemt gjenstand långiveren kan ta tilbake (pengene går inn i debitors store pengebinge), og da er retten til långiveren ikke av en slik art at han kan få en særrett i forhold til de andre kreditorene.

4) Ja, enig.

Spørsmål 144: Har et spørsmål angående tilleggskrav om renter etter panteloven § 1-5 (1) b. Spørsmålet er på bakgrunn av oppgave 406 i Haaskjolds oppgavesamling.

Dersom det ikke er avtalt rentesats i avtalegrunnlaget for panteretten, hvilke regler må man falle tilbake på for å beregne rentekravet?

Dersom pantsetter og panthaver overfor et konkursbo påberoper seg et særlig høyt rentekrav som ikke kan påvises i et avtalegrunnlag, vil § 1-5 (1) b medføre at man må legge til grunn det rentekravet panthaver påberoper seg, eller vil rentekravet bli beregnet på annet grunnlag?

Svar 144: Her er vi vel utenfor pensum.

Det etterstående panthaver må funne seg i å stå tilbake for etter tingl § 20, er "det rettserverv som dokumentet gir uttrykk for". En skulle da tro at rentesats mv. måtte fremgå av det som er tinglyst. Men slik tolkes ikke bestemmelsen. Innenfor de grensene panteloven § 1-4 setter, er det interne og utinglyste forholdet mellom pantsetter og panthaver på første prioritet avgjørende. Dette gjelder også rentesats, og det er denne interne rentesatsen som brukes til å regne ut hvor mye førsteprioriteten kan kreve dekket utover § 1-4-grensen etter bestemmelsen i § 1-5.

Se om dette Brækhus, pant avsnitt 223.1 (https://bibsys-almaprimo.hosted.exlibrisgroup.com:443/UBO:d…)

Forutberegnelighet til annenprioriteten er altså liten. Før tinglyste man ofte pro forma pantobligasjoner på første prioritet, som kunne være direkte villedende når det gjaldt rentesats, nedbetalingstid mv. Nå tinglyses typisk bare et pantedokument, som er taust om slikt.

Førsteprioritets panthaver må vise at han har et krav. Det er bare krav hjemlet i avtalen etterstående panthavere må finne seg i. Men samarbeider panthaver og pantsetter på første prioritet, kan de legge frem en endringsavtale som skyver annenprioriteten bakover. Dette gjelder også om annenprioriteten er utleggstaker. I norsk rett er en ganske opptatt av notoritet om når en forpliktelse er stiftet, men mindre opptatt av notoritet om dens innhold.

Spørsmål 145: Jeg lurte på hva slags tanker du har rundt spørsmål b) i oppgave 70 i oppgavesamlingen til Haaskjold. Gjelder unntakene i ekstl. § 2 også ved dobbeltsuksesjonskonflikter?

Jeg ser for meg at der B i utgangspunktet vil ekstingvere S' rett som følge av at ekstinksjonsvilkårene er oppfylt etter § 1, så vil museet uansett ha sine hjemmelsmannsinnsigelser i behold og ekstinksjon av museets rett vil i siste omgang være utelukket jf. § 2 (2).

Hva har det i så fall å si om unntakene i ekstl. § 2 kommer til anvendelse ved dobbeltsuksesjon? Og til slutt; Hvordan ville du løst disse problemstillingene i en praktikumsoppgave?

Svar 145: I en praktikum ville jeg nok tatt utgangspunkt i ordlyden i loven. Den gjelder også dobbeltsuksesjon. Og jeg kan ikke skjønne hvilken fornuftig interesse som ivaretas ved at kjøperen ekstingverer her; det kan i verste fall komplisere vindikasjonen til museet.

Spørsmål 146: I sensorveiledningen til jur3000 høst 2014 dag 2.

Anvendes deknl. § 7-7 og 7-2 for selgers hevingsrett/stansingsrett. Kunne man anvendt kjl. §§ 61, 54 (4) istedet? Siden det følger av deknl. § 7-1 at kapittelet kun kommer til anvendelse hvis ikke det følger av andre lovbestemmelser. I denne saken var det tale om to næringsdrivende og da er vel kjøpsloven aktuell?

Hva er forholdet mellom deknl. og kjl når det gjelder selgers hevings/stansingsrett?

Bør man i en eksamensoppgave vise til begge?

Svar 146: Dette er en oppgave med konkursrettslige problemstillinger utenfor pensum.

Forholdet mellom dekningsloven og kjøpsloven når det gjelder stansingsrett er at de peker på den samme grensen. Det er bare fint å vise til begge lovene, men dekningsloven holder.

Av og til er spesiallovgivningen mer presis enn dekningsloven. Et eksempel er avhendingslova § 5-3(4). Da må man selvsagt bruke den.

Det følger av dette at jeg tenker meg at kjøpsl. § 63 og avhendingsl. § 6-3 er rene henvisningsbestemmelser, og ikke sier noe om at spesiallovgivningen gjelder før insolvens og dekningsloven etter.

Spørsmål 147: Jeg kan ikke se dette spørsmålet har blitt behandlet før. Men ut i fra forelesningsnotatene og materialet fra manuduksjoner i panterett er jeg usikker hva som er riktig når det gjelder Yousuf-dommen:

a) Det kan gjennopplånes til fortrengsel for etterstående avtalepanthavere, forutsatt panthavere ikke har kunnskap om etterstående panthavers tilsagte prioritet. I et slikt tilfelle vil det ikke kunne gjennopplånes ut fra panthaverens lojalitetsplikt. Et unntak må gjøres i de tilfeller der panthaveren har en "bestemt interesse" i å utvide sitt engasjement, fordi han eksempelvis løper risiko å lide tap.

b) Det kan gjennopplånes til fortrengsel for etterstående avtalepanthavere, forutsatt panthaveren har en "bestemt interesse" i å utvide sitt engasjement. Opplåning uten en slik interesse vil være illojal overfor etterstående avtalepanthaver. Illojalitet forutsetter også at panthaveren har kunnskap om etterstående panthavers tilsagte prioritet.

Spørsmålet mitt knytter seg altså til om "bestemte interesse i å utvide sitt engasjement" er a) et unntak fra at opplåning må være lojal overfor etterstående panthaver eller b) et vilkår for at opplåning overfor etterstående skal anses å være lojal. Under sistnevnte synsvinkel synes opplåningsretten å bli snevrere enn under førstnevnte.

Svar 147: I Yousuf-dommen Rt-1994-775 sier HR:

«Dersom den foranstående panthaver ikke har en bestemt interesse i å utvide sitt engasjement under pantet, vil det være i strid med det lojalitetsprinsipp som må gjelde mellom konkurrerende rettighetshavere om han skal kunne gjøre dette til fortrengsel for den prioritet den etterstående panthaver er tilsagt.»

Dette er vel nærmest ditt alternativ b). Antakelig glir vurderingen av hva som er en «bestemt interesse» over i lojalitetsvurderingen; førsteprioritetens (bestemte) interesse er jo den ene siden av denne interesseavveiningen.

Spørsmål 148: 1) I forelesningen mandag 3. oktober skjønner jeg det du sier som at om en selger selger en fast eiendom, med en urådighetserklæring selger skriver under på, så vil kjøperen være vernet fra selgerens videre disposisjoner over eiendommen. MEN kjøper vil ikke være vernet fra selgers konkursbo.

2) Det stemmer etter Tinglysningsloven 23, som gjelder hvordan en avtale om erverv av fast eiendom kan stå seg i selgers konkurs: den faste eiendommen må tinglyses på kjøper. Hvordan stemmer det med Bygland?

Kunne du skrevet noe om forholdet mellom Tinglysningsloven 23 og dekningsloven 2-2?

3) Jeg trodde det var sånn at konkursbo og utleggstaker ikke kunne beslaglegge annet enn det skyldneren faktisk eier jf. firkantdoktrinen.

4) Det vil ikke stemme så godt overens med at konkursboet kan beslaglegge en eiendom som en kjøper har kjøpt samt fått en urådighetserklæring fra selger? Hvem er da reell eier?

5) Gjelder stansningsrett ovenfor konkurs og utlegg?

Svar 148: 1) Når urådighetserklæringer ikke gir vern mot tvangskreditorer, der det fordi de bare begrenser debitors rådighet og vilje. Tvangskreditorer beslaglegger uten hensyn til om debitor vil det eller ikke.

2) Ekstinksjonsregler som tingl § 23 gir tvangskreditorene STØRRE rett en debitor. Når de ekstingverer tredjemanns rett, beslaglegger de noe debitor ikke eier.

3) Firkantdoktrinen gjelder ikke dekningsloven § 2-2, men ekstinksjonsreglene. Den sier at kreditorene kan ekstingvere selv om de vet at det i det konkrete tilfelle ikke er snakk om kreditorsvik - på tross av at det er faren for kreditorsvik som begrunner reglene om kreditorekstinksjon.

4) Se ovenfor under 2). Kjøperen er reell eier, men selgerens konkursbo ekstingverer eiendomsretten hans.

5) Ja.

Spørsmål 149: Jeg har noen spørsmål vedr. analogi etter tgl. § 27

- Første ledd synes å gi beskyttelse for den som har innrettet seg etter grunnboka

- Annet ledd synes å gi beskyttelse for den som reelt sett er eier

(1) Vil det innebære noen forskjell om man analogiserer etter første eller annet ledd?

(2) Hvordan bør man her fremgå metodisk? Bør man først vurdere legitimasjon, dernest om det bør gjøres unntak? Eller bør man vurdere dette som to sider av samme sak: Nemlig om legitimasjons-hensynet (hensynet til 3. mann) i et konkret tilfelle holdt opp mot rette eiers mulighet for å sikre notoritet tilsier at reelle eier bør være beskyttet eller ikke.

(3) Kan det tenkes konkrete tilfeller der bare første eller annet ledd av bestemmelsen er relevant?

Svar 149: 1) Første ledd i tingl. § 27 er den alminnelige regelen om at man kan stole på grunnboka. Andre ledd er noen unntak fra dette.

Direkte gjelder paragrafen bare ugyldighet. Men ditt spørsmål dreier seg om analogier fra paragrafen, for eksempel husmorens utinglyste rett ved husmorsameie. Hvordan står husmorens (Hs) rett seg i forhold til tredjemann S, som kjøper eiendommen av mannen A i god tro (=uvitende om husmorens utinglyste rett)?

Om man synes dette likner mest på første ledd og analogiserer fra dette, vinner tredjemann, som har stolt på grunnboka, frem. Om man synes dette likner mest på andre ledd og analogiserer fra dette, vinner husmoren frem. Det spiller altså avgjørende rolle hvilket ledd man analogiserer fra.

I Rt-1991-352 er det analogisert fra første ledd. Andre ledd gjelder forhold som rette eier H (husmoren) ikke kan verge seg mot.

2) Metodisk slår man nå i utgangspunktet fast att man kan stole på grunnboka når det gjelder rettsstiftelser i fast eiendom. Spørsmålet blir om det er grunnlag for å gjøre unntak fra denne regelen etter analogi fra andre ledd. Dette svarer vel til ditt første alternativ.

3) Det kan neppe tenkes konkrete tilfeller der bare første eller annet ledd av bestemmelsen er relevant.

Tilleggsspørsmål 149a: 1) Du skriver "husmorsameie" som regnet under tgl. § 27 (analogi). I Hopsdal forutsetter vel retten at eiendommen er kjøpt sammen i og med de henviser til § 27 analogisk (selv om tomten var mannens for så vidt) (Formuesgode på vei ut av konas formuessfære). Derimot; i Gangenes hvor det var snakk om opparbeidet etter mønster fra husmordommen, da er det dobbeltsuksesjon og § 20 jf. § 21 (fordi både panthaver og kona utleder rett fra mannen).

"Teorien" sier at kona må tinglyse sitt husmorsameie for å forhindre ekstinksjon av godtroende omsetningserverver (jf. Gangenes).

Dersom man legger til grunn at et husmorsameie medfører dobbeltsuksesjon, da vinner godtroende omsetningserverver alltid rett. Derimot, hvis man regner husmorsameie under § 27 analogisk, da er det jo mulig at godtroende omsetningserverver Ikke vinner rett?

2) Hvorfor skal man skille mellom analogisk anvendelse av § 27 første og annet ledd? Vil det ikke bero på en helhetsvurdering/ interesseavveining?

Svar 149a: 1) Jeg var egentlig ikke så opptatt av sondringen mellom dobbeltsuksesjonskonflikter og hjemmelskonflikter i svaret mitt. Et husmorsameie vil være en hjemmelskonflikt dersom ektefellene har anskaffet eiendommen sammen, men en dobbeltsuksesjonskonflikt dersom husmoren har opparbeidet seg eiendomsrett etter hvert. I begge tilfeller er nok reglen at en kjøper av eiendommen kan stole på grunnboka og ekstingvere husmorens rett.

2) Resultatet av analogisk anvendelse av § 27 første og andre ledd er motsatt. Derfor må man skille. Husk at analogisk anvendelse har med resultatet å gjøre, ikke bare vurderingstemaet.

Spørsmål 150: Jeg har et spørsmål vedrørende oppgaven som ble gitt høsten 2013/som fakultetsoppgave i JUS 3212 i år.

Marte (A), Vater AS (S), Martes konkursbo (B). (Marte har forøvrig ikke grunnbokshjemmelen til villaen, den har Peder Ås, som hun kjøpte villaen av (proformaavtale fordi Marte ønsker å unngå å måtte betale avgifter).

Det jeg stusser over er at både sensorveiledningen fra eksamen/gjennomgangen av fakultetsoppgaven ser ut til å hoppe over et trinn (slik jeg tolker spørsmålet.). Omfanget av kreditors beslagsrett vurderes i forholdet mellom Peder og Marte, men ikke i forholdet mellom Marte og Vater AS.

Hovedspørsmål: Om Martes konkursbo kan ta beslag i eiendommen, eller om Vater kan gjøre sin rett til villaen gjeldende.

Spørsmålet er om eiendommen tilhører Marte eller Vater etter deknl. § 2-2.

Dette beror jo i førsteomgang på en vurdering av forholdet mellom Marte og Peder. Har Marte overtatt villaen? Jeg har kommet til at den er overtatt av henne, pga. rettslig og faktisk utøvelse av rådighet, og at den dermed "tilhører" henne i dekningslovens forstand.

Så langt henger jeg med: eiendommen tilhører Marte i forholdet til Peder.

Så går sensorveiledningen rett over til en vurdering av spørsmålet om Vater AS har rettsvern.

Her kommer mitt spørsmål: Burde ikke det videre oppsettet være (les: At en ikke går rett på rettsvernspørsmålet, men):

1. Konkursåpningen var 07.06. Vater AS overtok villaen fire dager før, 03.06.

2. Spørsmålet blir om det finnes unntak fra utgangspunktet i dekningsloven § 2-2, nærmere bestemt om Pengelensgata I likevel "tilhørte" Marte i dekningslovens forstand.

3. Spørsmålet blir om Vater har rettsvern for sitt erverv, jf. tingl. § 23, evt. rettsvern etter reglene reglene for enkle pengekrav.

Svar 150: Her som ellers vil rettsvernreglene gjøre en vidløftig drøftelse av eiendomsrettens overgang til debitors suksessorer overflødig.

Tilleggsspørsmål 150a: Men spørsmålet tas opp inngående vedr. spm Peder Ås-Marte. Er det kun fordi at hvis villaen ikke tilhører Marte i det forholdet, vil i alle fall ikke Vater AS kunne vinne frem?

Svar 150a: Peder selger til Marte, og er altså Martes hjemmelsmann. Her har vi ingen ekstinksjonsregler som kan erstatte drøftelsen av eiendomsrettens overgang. Derfor må vi drøfte denne overgangen.

Spørsmål 151: 1) Når det gjelder feil i oppmålingen, og det foreligger en H-A-B konflikt.

Altså A har solgt en eiendom han ikke har rett til til B. Når man anvender tgl § 27 , skal man si at man ikke har grunnbokshjemmel til det(slik som i Sigdal) eller faller det på vilkåret om ugyldig dokument? For den rammer jo ikke feil i oppmålingen, verken etter ordlyden eller analogisk. Hvorfor sa de ikke noe om sistnevnte i Sigdal?

Skal man både si at vilkåret til at A har grunnbokshjemmelen ikke er oppfylt og at rettsvirkningen bare omfatter ugyldige dokumenter, og ikke feil i oppmålingen?

2) Også lurte vi på om man må drøfte om man kan anvende ulovfestet ekstinksjon ved andre tilfeller enn der A ikke har grunnbokshjemmel eller det ikke foreligger et ugyldig dokument? Er det andre tilfeller man kan benytte seg av regelen på?

3) Og når det gjelder feil i oppmålingen ser jeg i notatene mine at dette både kan falle inn under hjemmelmannskonflikt og suksesjonskonflikt? Kan ikke skjønne at det kan falle inn under suksesjon? Hva er begrunnelsen for dette?

Svar 151: 1) Tinglysingsloven § 27 kan ikke brukes ved oppmålingsfeil, se Rt. 2009 s. 203 Øyer statsalmenning avsnitt 36. Man må i tilfelle bruke ulovfestet ekstinksjon. Det var vel ikke naturlig å si noe om dette i Sigdal, siden det der ikke var en oppmålingsfeil. [Den siste setningen under 1 skjønner jeg ikke.]

2) Jeg forstår spørsmålet som et spørsmål om det kan tenkes ulovfestet ekstinksjon selv om A ikke har grunnbokshjemmel eller det foreligger et ugyldig dokument. Svaret er ja, og Sigdaldommen er et eksempel på dette. I en eksamensoppgave vil jeg tror det blir gitt et klart signal om det dersom ulovfestet ekstinksjon skal drøftes.

3) Feil i oppmålingen kan være aktuelt i en dobbeltsuksesjonskonflikt f,eks. dersom S har fått utskilt ut en tomt fra As eiendom, og den er målt opp som mindre enn det den skulle være etter rettsforholdet mellom A og S. Når A senere selger sin eiendom til B, tror B han får den delen av S eiendom som ligger mellom grensen slik den ble trukket og slik den skulle være.

Tilleggsspørsmål 151a: Men det jeg ikke forstår helt er om feil i oppmålingen bare drøftes/tas opp under om det er ugyldig dokument. Kan man ta det opp når det gjelder grunnbokshjemmelen? Altså hvis man eier et bruksnummer så er det et areal man trodde hørte inn under sitt bruksnummer som tilhører et annet bruksnummer. Har man grunnbokshjemmel da? Dette arealet hører jo inn under et annet bruksnummer? Eller vil ikke slike feil rammes av grunnboken siden det er en faktisk feil?

Svar 151a: Når innehaveren av grunnbokshjemmelen må samtykke til tinglysing etter tingl. § 13, dreier det seg om den som står oppført som hjemmelshaver på den eiendommen man ber om å få tinglyse på. Ingen undersøker noe om den eiendommen - og derfor grunnbokshjemmelen - er relevant. Ber jeg om å tinglyst en fiskerett, får jeg det, selv om alle kan se på kartet og i virkeligheten

at den eiendommen jeg tinglyser på ikke omfatter verken sjø, vann, bekk, eller elv. Oppmålingsfeil er irrelevante og kommer ikke frem på dette stadiet.

Man har altså grunnbokshjemmel også ved oppmålingsfeil, fordi grunnbokshjemmel ikke sier noe om hvilke rettigheter og herligheter som finnes på eiendommen.

Det er først senere oppmålingsfeilene viser seg. Vannet lå på en annen eiendom, så man har tinglyst fiskerettigheten på feil eiendom.

Tinglysing på feil eiendom er i utgangspunktet ikke bedre enn å ikke tinglyse i det hele tatt. God tro hjelper ikke, fordi tinglysingslovens regler om god tro ikke gjelder hvordan eiendommen faktisk er. Skal man hjelpe kjøperen, må de være ved ulovfestet ekstinksjon.

Spørsmål 152: Jeg har et spørsmål angående analogi etter tgl §27 (2). Du sier på forelesning at lovgiver har vært streng ved utvalget av hvilke tilfeller som er listet opp i tgl §27 (2). Som et eksempel nevner du en umyndiggjort person, feks på grunn av at vedkommende er senil, ikke vil faller inn under unntaket.

Men som du sier videre er ikke listen i annet ledd uttømmende, og det avgjørende vil være hva H kan verge seg mot. Slik jeg ser det er det vanskelig å se hvordan en senil person skal ha hatt mulighet til å beskytte seg mot A i et slikt tilfelle. Kan du forklare nærmere hvordan du vil vurdere umyndigjørelse i forhold til unntaket i tgl §27 (2) (ved analogi).

Svar 152: Jeg mener ugyldighet pga at løftegiveren er fratatt rettslig handleevne (=umyndiggjort) på grunn av senilitet ikke kan regnes som et slikt tilfelle tingl § 27 annet ledd omfatter, fordi det står uttrykkelig at det bare er avtaler som er ugyldige *på grunn av mindreårighet* som omfattes. En antitese fra annet ledd er da mer nærliggende enn en analogi. Analogier kan imidlertid brukes når antiteser ikke er nærliggende. Det er typisk når en er utenfor de klassiske ugyldighetsgrunner, men har større teoretisk enn praktisk interesse.

Tilleggsspørsmål 152a: Hvis jeg har forstått det riktig så kan man tolke bestemmelsen antitetisk i et tilfelle der løftegiver er fratatt rettslig handleevne, og begrunnelsen for dette må ligge i nettopp at vedkommende ikke hadde anledning til å beskytte seg. Dersom det er tilfelle vil H kunne vindisere den faste eiendommen tilbake?

Svar 152a: Tingl § 27 andre ledd er de tilfellene A har fått grunnbokshjemmel fra H på grunn av et ugyldig dokument, og B, som kjøper fra A i god tro, ikke vinner rette overfor H. B kan altså ikke stole på grunnboken. Når man tolker bestemmelsen antitetisk, vil det si at hovedregelen om at B kan stole på grunnboken gjelder, og H taper.

Jeg forsøkte å argumenter for at når H er fratatt rettslig handleevne på grunn av senilitet, vinner B frem. Du sier at "begrunnelsen for dette må ligge i nettopp at vedkommende [H] ikke hadde anledning til å beskytte seg". Men da har du vel sett bort fra at H i dette tilfellet IKKE vinner frem?

Man kan mislike denne regelen. Men de som er fratatt rettslig handleevne er ofte godt beskyttet ved at dette tinglyses, se vergemålsloven nr. 9/2010 § 77.

Spørsmål 153: Jeg har bare et raskt spørsmål for å få bekreftet at jeg forstår det riktig: Salgspant og utleggspant i biler kan ikke ekstingveres gjennom godtroerverv, jf. ekstl. § 4 nr.2. Selve

eiendomsretten til bilen kan derimot ekstingveres gjennom godtroerverv. Det betyr at en godtroerverver kan sitte igjen med en bil men påheftet pant?

Svar 153: Ja, dette har du forstått riktig.

Spørsmål 154: Når det gjelder et ugyldig dokument så omfatter dette etter Rt. 2009 s. 203 privatrettslig ugyldighet. Men er det bare ugyldighet som rammes av avtalelovensregler? Kan det for eksempel rammes av ordlyden hvis man har tatt et forbehold om en veirett , og så er dette ikke tatt inn i As grunnbokshjemmel, så A selger da en ubeheftet eiendom til B. Vil det også være et ugyldig dokument mellom H og A? For da selger han jo noe han ikke har rett på. For det tinglyste dokumentet er jo feil. Eller blir det mer riktig å ikke se på det som et ugyldig dokument slik at B ikke kan ekstingvere?

Oppgave 11 i kurshefte omhandler jo en leierett , og her har jo uansett ikke A grunnbokshjemmelen og da blir det jo ikke tale om en ugyldig rettsvirkning. Men hvis A har grunnbokshjemmelen til en leierett, da vil vel dette være et ugyldig dokument selv om det ikke rammes av reglene i avtaleloven? Men dette eksempelet er kanskje litt utenkelig siden B da som regel ikke vil være i god tro.

Jeg lurer også på om tgl § 21(3) kan benyttes som et unntak fra tgl § 27 når det gjelder forbehold. Men da må jo forbeholdet fremgå av eiers nye hjemmelsdokument eller innføres i dagboken senest samme dag som dette – da vil jo egentlig B aldri kunne være i god tro? Så da vel lite poeng å knytte dette unntaket til tgl § 27?

Svar 154: Hovedregelen er at man kan stole på grunnboka. Dette kan bygge på tingl § 20, § 27 første ledd eller § 27 første ledd analogisk. Et forbehold ved avhendelse som ikke er kommet til uttrykk i det tinglyste dokumentet kan da ekstingveres enten en regner dette som en ugyldighetsgrunn eller ikke. (At unntakene i § 27 andre ledd IKKE kommer til anvendelse her, er vel klart.)

Spørsmål 155: Falkanger forutsetter at tgl. §22 også gjelder som et "unntak" fra tgl. §27. Hva er begrunnelsen for dette?

Svar 155: Hvis unntakene i § 22 ikke gjeldt i hjemmelskonflikter kunne en vel ikke la være å tinglyse, slik regelen forutsetter. Grunnen til at dette ser så rotete ut i tinglysingsloven, er nok at tinglysingslovens forfattere tenkte seg § 20 som den alminnelige regelen både for dobbeltsuksesjons- og hjemmelstilfeller, mens § 27 var en særregel for ugyldighet. Leser man loven på den måten, er forholdet mellom § 22 og § 27 uproblematisk.

Spørsmål 156: Jeg har forstått det slik at tgl. § 27 ikke gjelder - verken direkte eller analogisk - ved oppmålingsfeil av eiendommen, jf. Øyer statsallmenning. Er dette fordi A ikke har grunnbokshjemmel og dermed ikke har blitt utstyrt av H med legitimasjon overfor medkontrahenten B? Hvis ja; Hvorfor vil ikke A ha grunnbokshjemmel? Jeg klarer ikke helt å skjønne hvordan dette skjer i praksis.

Svar 156: Nei, grunnen til at § 27 ikke gjelder ved oppmålingsfeil, er at tinglysningssystemet bare gjelder rettighetenes eksistens og ikke dens innhold, se Rt. 2009 s. 203 Øyer Statsallmenning avsnitt 36. Skillet mellom en rettighets eksistens og dens innhold er ikke aldeles klart.

Spørsmål 157: Kan man også bygge på en analogi etter tgl. 27 første ledd der det ikke er tinglyst overgang, men der H har overgitt blancoskjøte, eller gitt et skriftlig samtykke om at A kan råde over eiendommen sml. Tgl. 13. Eller det A på annen måte er legitimert, men ikke med grunnbokshjemmel.

Svar 157: Nei, det skal mye til, se Rt-1986-1210 Norske Fjellhus.

Spørsmål 158: På forelesning onsdag 21. oktober viste du til dommene Bauer, Sparebanken NOR, First Securities, Bygg og Trelast og Fagutleie hva gjelder forholdet mellom tgl. § 20 (2)/tgl. § 23 og tvangsl. §§ 7-13 og 7-14. Slik jeg har forstått det, er ikke tvangsl. §§ 7-13 og 7-14 til hinder for kreditorekstinksjon i de tilfelle S er reell eier, men ikke har sørget for rettsvern (enten etter tgl. § 20 (2) eller tgl. § 23 - alt etter om det er utlegg/konkurs).

Spørsmålet mitt er hva som er sammenhengen mellom disse dommene og den såkalte "firkantdoktrinen" som du også viser til under samme forelesning den 21. oktober. Jeg spør i forbindelse med fakultetsoppgaven i dynamisk tingsrett, hvor det i en dobbeltsuksesjonskonflikt var S som var reell eier av eiendommen, men S hadde ikke tinglyst og hadde således ikke rettsvern for sitt erverv. Saken gjaldt et tilfelle hvor A hadde gått konkurs. Dermed kunne konkursboet ta beslag i eiendommen, jf. tgl. § 23.

I min oppgavebesvarelse viste jeg til "firkantdoktrinen" som hjemmel for at tgl. § 23 måtte tas på ordet (altså at S under enhver omstendighet må tinglyse sitt erverv for å få rettsvern). Som kommentar fikk jeg at det i og for seg var riktig, men at det var mer riktig å vise til Bauer-dommen ++. Det er jeg enig i. Men jeg har litt vanskeligheter med å forstå sammenhengen mellom disse dommene, og når det feks ville vært mer naturlig å bruke HRs uttalelser i Dorian Gray, Huseby-Flatås og Momentum.

Svar 158: Firkantdoktrinen er læren om at As kreditor B kan ekstingvere selv om de vet at det i det konkrete tilfellet ikke kan være tale om kreditorsvik fra første erverver S, fordi det er åpenbart at S virkelig fikk retten sin før kreditorbeslaget til B. Dette er slik enda begrunnelsen for reglene om kreditorekstinksjon er faren for slikt kreditorsvik.

Problemet med tvangsfullbyrdelsesloven § 7-13(1) er om utlegg)kreditor B kan få utlegg i en fast eiendom som debitor A ikke lenger eier for så å kunne ekstingvere første erverver S' rett ved å tinglyse utlegget, jfr. tinglysingsloven § 20. Det kan han. Tilsvarende gjelder ved andre formuesgoder.

Begge deler angår altså dobbeltsuksesjon (S-B-konflikter) der andre erverver B er kreditor. Det at det dreier seg om dobbeltsuksesjon, har sammenheng med at det er ved dobbeltsuksesjon vi (stort sett) finner regler om kreditorekstinksjon.

Poenget med tvangsfullbyrdelsesloven § 7-13 er at denne bestemmelsen IKKE gjelder i dobbeltsuksesjonstilfeller. I dobbeltsuksesjonstilfeller vil firkantdoktrinen være aktuell om kreditor B vet om S' erverv og at S har ervervet før ham, men likevel vil ekstingvere.

Tilleggsspørsmål 158a: Jeg forstår ikke helt hvorfor du skriver på slutten her at tvangl. § 7-13 ikke gjelder for dobbelsuksesjonskonflikter. Du har skrevet ovenfor at den angår dobbelsuksesjon?

Svar 158a: Tvfl. § 7-13 bestemmer at kreditor bare kan ta beslag i det debitor eier. Ved dobbeltfunksjon kan imidlertid kreditor også ta utlegg i ting debitor ikke lenger eier, for å kunne ekstingvere, jfr. ovenfor. Da gjelder vel ikke bestemmelsen i § 7-13? Det er forskjell på om en bestemmelse reiser et problem i en sammenheng og om den "gjelder".

Spørsmål 159: Jeg har noen spørsmål vedr. fastleggelsen av prioritetsrekkefølgen for panteretter.

1. For fast eiendom, har jeg tenkt slik (i dobbeltsuksesjonskonflikter):

B er avtaleerverver:

- Utgangspunkt: først i tid, best i rett

- Unntak: først tinglyst, best rett, tgl. § 20, jf. § 21 (1)

B er utleggstaker:

- Utgangspunkt: utleggstakers panterett går foran alle rettsstiftelser såfremt de ikke har rettsvern, jf. deknl. § 2-2

- Unntak: først tinglyst, best rett, tgl. § 20 (2)

Er dette riktig?

2. Hvordan fastlegges prioriteten for panteretter i løsøre? Utgangspunktet vil være først i tid, best i rett, jf. pantel. § 1-13. Unntak er rettsvernsreglene. Hvilke rettsvernsregler gjelder når B er avtaleerverver vs. når B er utleggstaker, og hvilke regler gjelder for ulike typer løsøre?

Svar 159: 1. Nei. Også når det gjelde kreditorbeslag er utgangspunktet først i tid, best i rett.

2. Jeg kan dessverre ikke fremstille alle rettsvernreglene for løsøre her, og viser til pensum og skjemaet for løsøre på https://wiki.uio.no/…/tredjeman…/index.php/Materiale_JUS3212.

Tilleggsspørsmål 159a: Kan en underpanthaver B ved godtroerverv ekstingvere underpanthaver Ss panterett i feks As driftstilbehør, når B har tinglyst i god tro i løsøreregisteret, og S ikke har tinglyst sin panterett? Dette er jo ikke mulig etter godtroloven, jf kravet om "overlevering". Er et mulig grunnlag tgl §34(1), jf (3) som sier at "reglene i tgl §20, 21 ... får tilsvarende anvendelse"?

Svar 159a: Ja, forutsatt at begge panterettene har registering i Løsøreregisteret som rettsvernakt.

Spørsmål 160: Dette er egentlig et spørsmål som omhandler både selskapsrett og dynamisk tingsrett. Spørsmålet gjelder den første problemstillingen i Høst 2015. Her er spørsmålet om det er inngått en gyldig avtale mellom Storevik Legesenter AS og Glade Barn AS.

I den saken er det Vik Parkering AS som påberoper at avtalen mellom Storevik Legesenter AS og Glade Barn AS er ugyldig.

Spørsmålet mitt er: Vik Parkering AS kan vel ikke påberoper ugyldighet i en avtale de ikke er en del av? Jeg tenkte at så lenge Glade Barn AS selv ikke hevder at avtalen er ugyldig, så vil den jo være gyldig jf. f.eks. avtalefrihet. Eller er det slik at man i eksamensoppgaver må drøfte om avtalen generelt er ugyldige med bakgrunn i f.eks. asl. 6-32, jf. 6-33 uten at riktig part påberoper seg det?

Skjønner at man må drøfte ugyldighet med tanke på om det foreligger en rettighetskollisjon, men før jeg hadde lest sensorveiledningen tenkte jeg at Storevik Legesenter AS selvsagt hadde en rett, da Glade Barn AS ikke anfører at avtalen er ugyldig.

Svar 160: Hvem som påberoper seg ugyldighet er et utmerket poeng å ta opp, men som veldig få av kandidatene tok opp i vedkommende eksamen.

Det er riktig at det er avtalepartene og selskapet som disponer over ugyldighetsinnsigelser. Men i tinglysingssammenheng kan partenes syn på ugyldighet og senere ratihabisjon neppe være avgjørende for tredjemanns rettsstilling. Tinglysingsloven § 27 tredje ledd (som gjelder ugildhet generelt, og ikke bare i hjemmelskonflikter) synes å bygge på en slik forutsetning. Det ville også være uheldig for en konkurrerende erverver B om et tidligere, ugyldig erverv av S vilkårlig kunne blitt reparert av S og B med den virkningen at B mistet retten sin.

Det er ingen grunn til å ta opp slike ugyldighetsspørsmål uten at oppgaven legger opp til det, som her.

Spørsmål 161: Vi tenker oss at A har solgt en eiendom til S, men S ikke har fått rettsvern for ervervet. S er da reell eier, men A har grunnbokshjemmelen. Hva skjer om S og A blir slått konkurs samtidig? Hvilke kreditorer tar beslag i eiendommen?

Vi har diskutert det litt og mener det virker rimeligst at S' kreditorer får ta beslag, men vi er usikre på hvordan vi skal løse det i forhold til deknl. §2-2 og rettsvernsreglene.

Svar 161: Selv om S er reell eier, kan konkursboet til A (som vi kan kalle B) ekstingvere etter tingl § 23. Dette er en helt vanlig SB-konflikt. Det eneste spesielle er om konkursboet til S behøver å respektere vindikasjonskravet fra B. De fleste vil svare ja på det, men dette er uansett et konkursrettslig spørsmål som faller langt utenfor pensum i dynamisk tingsrett.

Legg merke til at det ikke spiller noen rolle hvem som har grunnbokshjemmelen så lenge S ikke har tinglyst ervervet.

Spørsmål 162: Er det alltid slik at H i hjemmelsmannskonflikten er den som i dagboken står som hjemmelshaver?

Tenker meg situasjonen i eksamensoppgaven gitt vår2016; dersom man ser Jon som H, Eplehaven som A og Eiendomsutvikling som B. I dette tilfellet er jo ikke Jon hjemmelshaver ettersom bruksretten ikke er tinglyst? Eller skal man tolke H som den som opprinnelig har rettigheten?

Svar 162: H i HASB-modellen er H rette eier av en rettighet i en eiendom eller en hel eiendom. Hvem som er den registrerte eieren - hvem som har grunnbokshjemmelen - er noe helt annet. Ofte er det nok A i HASB-modellen som er registrert eier/har grunnbokshjemmelen.

Spørsmål 163: 1) Jeg har først et spm. knyttet til eksamensoppgaven i våres, og det svaret du skrev i forbindelse med spørsmål/svar 141.

Jeg synes det er mest naturlig å anse konflikten som en hjemmelskonflikt, og derfor bruke § 27. Men det er jo ikke noe ugyldig dokument(?). Slike jeg forstår det du skrev på Facebook mener du at istedenfor å bruke § 27 analogisk bør man bruke § 20 og 21? Hvorfor? Og hvordan kan jeg begrunne dette på eksamen? Er det selvsagt at man i det hele tatt skal kunne ekstingvere ved å bruke den analogisk? I Falkanger synes jeg det virker som det skal mye til før man kan bruke den analogisk.

2) Og et spm. om noe annet:

Bruker man bare alle de vanlige reglene i tgl, godtroloven, gbl, vps der S er en panthaver (kontraktspanthaver og utleggstaker) og B er omsetningserverer? Man trekker ikke inn noen av reglene i pantel. (Med unntak av salgspant i motorvogn)?

Isåfall: er det bare ved fast eiendom at panthaver/utleggstager kan få rettsvern overfor B fordi de kan tinglyse?

3) Skjønner ikke helt hva du mener i skjemaet for løsøre i felt 2d og e, når du skriver "rettsvern jf pl 1-2".

Svar 163: 1) Grunnen til at det er naturlig å forankre utgangspunktet om at b kan stole på grunnboken i § 20 er, som du selv observerer, at tingl § 27 egentlig bare gjelder ugyldige dokumenter. Det er teorien som har funnet på at den skal tjene som hovedregel for alle hjemmelskonflikter; det står ingenting om dette i loven. Slik kan du begrunne dette, både på eksamen og i det virkelige liv. Henvis gjerne til meg.

Hvis man skal bruke § 27, må man altså bruke tingl § 27 første ledd analogisk om man skal la B stole på grunnboka også i tilfeller der grunnbokshjemmelen til hans selger A ikke skyldes et ugyldig dokument, men simpelthen at As hjemmelsmann H ikke har tinglyst. Jeg blir gal i hodet av å forsøke å sammenlikne ugyldighet og ikke-tinglysing for å se om det likner så mye at man kan analogisere fra bestemmelsen; det er som å sammenlikne epler og lyspærer. Men likevel kan det vel ikke være slik at det i utgangspunktet BARE er ved ugyldige dokumenter B kan stole på grunnboka? Etter rettspraksis synes iallfall hovedregelen å være at B kan stole på grunnboka dersom man er innenfor anvendelsesområdet til § 27 og unntakene i § 27 andre ledd ikke får anvendelse, se f.eks. Rt-1991-352 Hopsdal.

2) Det er så viselig innrettet at de rettsvernakter panteloven foreskriver for å få rettsvern overfor kreditorer, oftest er de samme rettsvernaktene som de andre reglene du nevner foreskriver for å få rettsvern overfor omsetningserververe. Også en panthaver kan nyte godt av disse reglene.

3) Skjemaet for løsøre på https://wiki.uio.no/…/tredjeman…/index.php/Materiale_JUS3212 rute 2d og 2e gjelder tilfelle der en gjenstand først blir pantsatt til , og så kjøpt av B. Her gjelder først i tid med med mindre det ekstingveres etter godtroloven. Men jeg syntes det var viktig også å peke på at pantavtalen kunne være "ugyldig" etter pantel § 1-2. I så fall vinner kjøperen B frem uavhengig av besittelse og god tro.

Tilleggsspørsmål 163a: 1) Hvordan skal man trekke grensen for i hvilke tilfeller B ikke kan ekstingvere fra H da? Kan man si at han ALLTID skal kunne stole på det som står i grunnboken, men med unntak av tilfellene i § 27 (2), og kanskje i noen tilfeller som kan ligne på de grunnene som er angitt der? Innebærer det at man egentlig ikke trenger å trekke så klare grenser for hva som kan anses som et «ugyldig dokument» i § 27 (1)?

2) Er forskjellen mellom å bruke § 27 analogisk/bruke § 20 og ulovfestet ekstinksjon at man bruker sistnevnte i tilfeller der B ikke har stolt på grunnboken, men på den faktiske legitimasjonen, og § 27 analogisk/§20 der han har stolt på grunnboken?

Svar 163a: 1) Ja, langt på vei. Men det finnes noen unntak fra regelen om at man kan stole på grunnboken som ligger i et noe annet plan, f.eks. regelen om at grunnboken ikke gir legitimasjon når det gjelder grenser for fast eiendom og regelen basert på en forarbeidsuttalelse om at utinglyst rett til hus på fremmed grunn ikke ekstingveres på tross av § 15.

2) Hvis B ikke har stilt på grunnboken, er det ikke grunnlag for analogi fra tinglysingsloven (vi er for langt unna) og det er neppe grunnlag for ulovfestet ekstinksjon heller, se Norske Fjellhus-dommen. Hvis man har bygd på legitimasjonen i grunnboken, men likevel ikke ekstingverer, kan det bli tale om ulovfestet ekstinksjon, jfr. Sigdal-dommen. Analogier kaller vi gjerne når man har et tilfelle som ikke er regulert i loven, men der de same hensyn gjør seg gjeldende som det tilfellet som er lovregulert.

Tilleggsspørmål 163b: 1. Kan man da ikke si at ved feil faktiske opplysninger (feks. feil angivelse av grenser eller der det er tinglyst en eiendomsrett men det foreligger egentlig bare en leierett for A) er utgangspunktet fortsatt at man skal kunne stole på grunnbokens troverdighet, men fordi disse tilfellene ligner på § 27 (2) kan man analogisere fra denne (fordi det er forhold H vanskelig kan verne seg mot)?

2. Men hva blir forskjellen mellom analogisk anvendelse og ulovfestet dersom A må ha grunnbokshjemmelen, da kan man jo bare bruke analogi og si at man kan stole på grunnbokens positive troverdighet (hvis man følger ditt syn om at § 27 utgjør et alm prinsipp som gjelder også der det ikke foreligger et ugyldig dokument)?

3. Dersom en eiendom/rett i eiendom overføres uten at det foreligger noen som helst avtale mellom H og A, kan det derfor aldri skje noen ulovfestet ekstinksjon for B fordi A MÅ ha grunnbokshjemmelen?

Svar 163b: 1. Tingl § 27 andre ledd dreier seg om tilfeller der rette eier har mistet kontrollen over eiendommen på grunn av forhold han absolutt ikke kan råd med, f.eks. grov tvang. Jeg synes ikke dette likner på tilfeller der en kjøper har tatt feil av eiendommens utstrekning, og ville derfor ikke kunne bruke § 27 andre ledd analogisk i disse tilfellene.

2. I Sigdal-dommen kunne § 27 eller analogi fra denne ikke brukes fordi det var tinglyst på gal eiendom. Derfor måtte man bruke ulovfestet ekstinksjon.

3. Nei, jeg kan ikke se for meg ulovfestet ekstinksjon i slike tilfeller.

Spørsmål 164: Jeg har et spørsmål om ekstinksjon når S er avtaleerverver og kjøper et omsetningsgjeldsbrev av A, og B er utleggstaker.

I oversiktstabellen dine over rettsvernsregler skriver du at det er panteloven § 5-7 som blir riktig da, og at B etter den kan ekstingvere S sin rett her. Jeg lurer på hvorfor det er riktig regel. Gjelder ikke panteloven rettsvern overfor andre kreditorer? Jeg skjønner ikke at pantel. § 5-7 gir noen ekstinksjonsregel.

Jeg trodde riktig svar måtte være at det gjelder et ulovfestet overleveringskrav(+interesselæren) for at S skal få rettsvern her. Dersom S ikke har fått gjeldsbrevet overlevert så kan B ekstingvere på grunn av hensynet til notoritet. Slik blir vel ihvertfall regelen hvis B hadde vært konkursbo her.

Svar 164: Du er vel i rute c4 i skjemaet for negotiable gjeldsbrev på https://wiki.uio.no/…/tredjeman…/index.php/Materiale_JUS3212. Her har jeg foreslått at utleggstakeren B ikke skal ekstingvere første erverver/kjøperen S' rett før B selv har fått rettsvern. Dette vil si at kjøperen S vinner frem om tingene skjer i denne rekkefølgen:

1. Kjøperen S kjøper et negotiabelt gjeldsbrev

2. Utleggstakeren B får utlegg

3. Kjøperen S får overlevert gjeldsbrevet

4. Utleggstakeren B forsøker å få rettsvern for utlegget

Det er klart at rene notoritetshensyn kunne tale for at utleggstakeren B kunne ekstingvere kjøperen S' rett til et omsetningsgjeldsbrev i debitor/selgeren As besittelse også før utleggstakeren B selv har fått rettsvern. Man kunne tenke seg at når utlegg var besluttet, men før rettsvernakten var gjennomført, bestemte debitor/selgeren A seg for en skinnmanøver: Å overlevere gjeldsbrevet til kjøperen "S" etter en avtale inngått etter utlegget, men før utlegget hadde fått rettsvern, og feilaktig hevde at kjøperen av gjeldsbrevet var første erverver. En regel om at utleggstakeren ekstingverte allerede ved beslutningen om utlegg ville hindre dette om de sanne forhold kom for dagen.

Det er flere grunner til at jeg likevel ikke anbefaler en slik regel:

• Tinglysingsloven § 20 lar utleggstakeren ekstingvere først når han selv har fått rettsvern, og det er naturlig å bruke samme regel her.

• Regelen ville uansett være lite effektiv, fordi en A som ville unndra gjeldsbrevet fra kreditorene kunne selge det og overlevere det etter at utlegget var begjært, men før det var tatt, og han kunne (i mange tilfeller) lyve om når overføringen var skjedd. Regelen ville ramme de som ikke tenker på kreditorunndragelse i det hele tatt.

• Utleggstakerens rett kunne uansett lett ekstingveres etter gjeldsbrevl. § 14 med mindre han har fått gjeldsbrevet i hende (= fått rettsvern etter § 5-7(1).

Jeg ville nok tenke på samme måte når det gjelder løsøre og utlegg.

Konkurs er enklere - her er det ingen rettsvernakt som følger etter konkursbeslaget i og med åpningen av konkursen, og det er ikke noe alternativ til å la ekstinksjonen skje ved konkursåpning.

Tilleggsspørsmål 164a: Et lite oppfølgingsspørsmål! For i et svar du har gitt tidligere virker det som at du argumenterer for det motsatte av det som svares over. Her er det tidligere svaret:

> «3. Du spør om utleggstaker som andre erverver. Er en løsørekjøper S trygg overfor selgeren As utleggstaker B dersom S får tingen overlevert etter beslutningen om utlegg, men før utleggstakeren har sikret seg etter pantel § 5-6? Vi er her i rute d5 i det generelle, tomme skjemaet og i rute c9 i løsøreskjemaet. Spørsmålet er ikke egentlig avklart. Selv kan jeg ikke se noen tungtveiende hensyn som taler for at utleggstaker B selv må få rettsvern før han kan ekstingvere. At regelen er annerledes i tinglysingsloven for utlegg etter § 20 (men ikke for konkurs etter § 23) er ingen indikasjon på at det er en velbegrunnet regel som bør generaliseres.»

Er det særlige forskjeller mellom omsetningsgjeldsbrev og løsøre som begrunner måten du svarer? For meg virker det som at begge svarene knytter seg til mer generelle betraktninger om notoritet.

Svar 164a: Bra sett. Ja, jeg har nok avveid interessene i dette uavklarte spørsmålet forskjellig i de to tilfellene. Så da må dere bestemme hvilket svar dere synes er best. Jeg tror fremdeles begge er forsvarlige. Skulle jeg velge, ville jeg holde fast ved det siste svaret (at utleggstaker bare ekstingverer når han selv har fått rettsvern).

Rettighetene til verdipapirer er mer knyttet til besittelsen enn rettigheter til løsøre. Det kan tale for at utleggstaker iallfall når det gjelder verdipapirer ikke skal vinne rett før han selv har fått besittelsen (pantel. § 5-7(1)). Men utleggstaker kan jo i disse tilfellene også få rettsvern ved tinglysing (pantel. § 5-7(6)).

Spørsmål 165: 1) I "Myra Båt" uttaler HR i tredje avsnitt at "Et salgspant vil ha rettsvern overfor senere kjøpere, i dette tilfelle Myra Båt, i henhold til pantel. § 3-17(2), dersom ikke panteretten blir ekstingvert". Jeg trodde hele poenget med rettsvern var at man ikke kunne ekstingvere?

2) I forlengelsen av dette, hva vil det si "å ha rettsvern" etter § 3-17(2)? Og hvordan kan jeg vite hva "rettsvern" gir vern mot etter ulike bestemmelser som bruker betegnelsen?

3) Har det betydning for tolkningen av § 3-17 (2) at det i § 3-17 (3) understrekes at man får rettsvern mot erverv etter godtrol.? Vil det si at man ikke får samme vern for tilfeller som favnes av annet ledd?

Svar 165: 1) I panteloven er en opptatt av rettsvern overfor kreditorer; poenget med en panterett er jo å ha en særrett overfor dem (pantel. § 1-1(1)). Om man også får rettsvern overfor omsetningserververe, er det en ekstra bonus. Når det gjelder fast eiendom er det slik, siden tinglysning gir rettsvern i begge henseender. Når det gjelder løsøre er det ofte ikke slik, siden rettsvern for pantet ofte oppnås ved tinglysing i løsøreregisteret, mens rettsvern overfor omsetningserververe etter godtroloven normalt krever overlevering.

2) § 3-17(2) og alle bestemmelsene I panteloven gjelder rettsvern overfor tvangskreditorer (konkursboet til pantsetteren) dersom det sikke står noe annet. Om rettsvernaktene også gir rettsvern overfor omsetningserververe, må evt. følge av andre bestemmelser (f eks. tingl § 20 i eksempelet om fast eiendom ovenfor).

3) Ja, jfr. pantel. § 1-2(4).

Spørsmål 166: Hjemmelshaver H selger sin eiendom til A. H forbeholder seg en ferdselsrett til eiendommen. Dette avtales og gjennomføres også etter at A har tinglyst. H tinglyser derimot ikke slik tgl. § 21 tredje ledd anviser. A selger sin eiendom videre til godtroende B. B får skjøtet overlevert, men tinglyser ikke.

Spørsmål 1: Kan H (nå) tinglyse sitt "forbehold" om ferdselsrett?

Spørsmål 2: Dersom ferdselsrett regnes som "rettshandel" jf. § 13, da må H som utgangspunkt ha samtykke fra hjemmelshaver. Hvordan stiller dette seg i tilknytning til spørsmål 1?

Svar 166: 1) Ja. Hovedregelen i § 20 om først tinglyst, best rett gjelder som vanlig, og tinglyser H før B er det Hs rett som står seg best. Tinglysingsloven § 21 trede ledd er et unntak fra disse prioritetsreglene til fordel for H, men H trenger ikke å påberope seg dette unntaket her, siden B ikke har tinglyst.

2) For at H skal få tinglyst etter at A har fått grunnbokshjemmelen, må A undertegne på dokumentet. Tinglyses ferdselsretten som et forbehold ved anvendelse, kan H selv undertegne som hjemmelshaver. I eksempelet ditt ovenfor kan altså H risikere at A legger vanskeligheter i veien for tinglysingen.

Spørsmål 167: Vi har et spørsmål til oppgave 35 i oppgavesamlingen til Haaskjold/Skjerdal. I oppgaven har H solgt til A, og A har solgt videre til B. B har tinglyst, men på grunn av feil hos Kartverket har ervervet blitt tinglyst på feil eiendom (nr. 2 i stedet for nr. 1). Deretter går H konkurs og boet vil beslaglegge eiendommen.

Spørsmålet vårt dreier seg om konsekvensen av at Kartverket tinglyser feil, i vårt tilfelle på feil nummer.

Etter utgangspunktet i § 23 vil Bs rett stå seg overfor boet dersom det er tinglyst senest dagen før konkursåpning. I vår sak er det tinglyst, men på feil eiendom, slik at vilkårene i 23 ikke er oppfylt og B taper.

Dette vil kunne føre til et svært urimelig resultat for B, som har sendt inn tinglysning på nr. 1, men kartverket har rotet og tinglyst på nr. 2. B har altså gjort det som kan kreves av han.

Hva blir konsekvensen av slik feil tinglysning? Kan det være aktuelt å anvende § 27 analogisk (fordi det ikke er tale om et ugyldig dokument) eller eventuelt drøfte ulovfestet ekstinksjon for å avhjelpe denne urimeligheten?

Svar 167: Jeg har ikke oppgavesamlingen og den fasit for hånden nå, men svarer utfra fremstillingen i spørsmålet. Jeg oppfatter det slik at problemet er et spørsmål om at om en erverver S som har tinglyst, men der dokumentet er grunnboksført på gal eiendom ved en tinglysingsfeil, er vernet i selgerens etterfølgende konkurs. Ulikt tegningen deres blir selgeren/debitor A, kjøperen S og konkursboet B.

Tinglysingsfeil er regulert av tingl § 25. Denne angår i utgangspunktet stillingen til godtroende erververe, og ikke kreditorekstinksjon, som her. Men bestemmelsen forutsetter at et dokument skal regnes som tinglyst selv om det "er anmerket i grunnboken på uriktig måte eller ikke er anmerket 2 uker etter at det ble ført inn i dagboken". Ellers hadde jo ikke unntaksreglene i bestemmelsen vært nødvendige.

Hvis dette gjelder ved godtroerverv, må det desto mer gjelder ved kreditorekstinksjon. Notoriteten er godt sikret på tross av tinglysingsfeilen; det er klart utfra det som er dagbokført at S virkelig er første erverver. Og at man ikke kan finne dokumentet ved å slå opp i grunnboken, er irrelevant overfor kredtiren B, som etter sikker rett uansett ikke kan stole på debitor As legitimasjon.

Tingl. § 27 ville jeg ikke brukt. Det er en legitimasjonsregel. Ulovfestet ekstinksjon som vi kjenner det er også i stor grad basert på legitimasjons- og innretningshensyn.

Spørsmål 168: Dersom man tar eiendomsforbehold/hevingsforbehold i løsøre, skal det likestilles med salgspant, jf. pantel. § 3-22. Som jeg forstår det har dette primært betydning når det kommer til kreditorer.

Men for fast eiendom har man ikke en tilsvarende regel. Likevel må forbeholdet tinglyses, jf. tgl. § 20. Men dersom man anser forbeholdet som at selger holder tilbake en beføyelse(slik at det blir en hjemmelsmannkonflikt) kan vel en kreditor uansett ikke ekstingvere(jf. bygland)? Blir det avgjørende om man ser forbeholdet som utledet av kjøperen i forbindelse med salger eller ikke her?

Kan tgl. § 21 (3) brukes til noe?

Svar 169: Tingl § 21 tredje ledd er et spesielt unntak fra prinsippet om at prioriteten følger tinglysingstidspunktet. Det enkleste er først bare å holde seg til hovedreglene i tingl §§ 20 fg.

Da blir spørsmålet om et forbehold fra selgeren H ved avhendelse må tinglyses for å stå seg i kjøperen As konkurs. Det er her sikker rett at konkursboet ekstingverer etter tingl § 23 i dobbeltsuksesjonstilfeller, men ikke i hjemmelsmannskonflikter (fors slike konflikter kan man henvise til Bygland-dommen, dekningsloven § 2-2 eller det enkle faktum at en mangler ekstinksjonsregler for slike tilfeller).

Det er tre ting som gjør anvendelsen av disse prinsippene vanskelige i vårt tilfelle:

• For løsøre vil en nå, som du nevner, kreve en rettsvernakt (pantel. § 3-17) for forbehold om salgspant ved avhendelse, og en behandler da dette som om det var dobbeltsuksesjon,

• Det ville være usedvanlig lett å svindle konkursboet derom en selger i kjøpers konkurs kunne gjøre gjeldende et utinglyst forbehold ved avhendelse. Notoritetshensyn taler derfor for et tinglysingskrav her.

• Ordlyden i tingl. § 23 peker ikke klart og entydig mot dobbeltsuksesjonstilfeller alene, og gir slik sett liten veiledning i tvilstilfeller.

Nå er vi så heldige at et nærmere studium av tingl. § 23 gir veiledning: Henvisningen til tingl § 21 tredje ledd forutsetter at tinglysingskravet i bestemmelsen gjelder forbehold ved avhending; ellers hadde det vært unødvendig. Så uansett om en kaller den konflikten vi her diskuterer for dobbeltsuksesjon eller hjemmelskonflikt, og uansett hvordan en ellers avgrenser virkeområdet til § 23, så gjelder bestemmelsen ved forbehold ved avhendelse. Dette er klokt og riktig, fordi notoritetshensyn som nevnt støtter dette.

Selv om tingl § 23 krever tinglysing av eiendomsforbehold/hevingsforbehold ved avhending, behøver tinglysningen ikke ha skjedd senest dagen før konkursåpningen. Det er her § 21 tredje ledd kommer inn (og kan" brukes til noe"). Tinglysingen kan skje etter konkursåpning, såfremt konkursskyldneren A enda ikke har fått skjøte/hjemmelsdokument. Dette er en slags stansingsrett. Henvisingen til § 21 tredje ledd i § 23 sier altså at forbehold ved avhendelse ikke trengs tinglyses senest dagen før konkursåpning, men at det holder at tinglysingen skjer før konkursskyldneren får grunnbokshjemmelen/skjøte.

Etter min mening er dette bare en modifisering av tinglysingskravet. H og A må ha avtalt forbeholdet før A går konkurs. De nærmere reglene om dette drøftes i konkursretten, og faller utenfor pensum i dynamisk tingsrett. Men det er ikke tvil om at notoriteten her er svekket i forhold til et vanlig tinglysingskrav.

Tilleggsspørsmål 169a: Ut ifra tinglysingslovens system kan kreditorer altså kreditorer også ekstingvere i en hjemmelsmannkonflikt. Og dette kommer heller ikke i strid med den gjengse oppfatning om at kreditorer ikke kan bygge på legitimasjon, da det ikke er legitimasjonshensyn som begrunner dette, men notoritetshensyn?

Svar 169a: Ja, akkurat!

Spørsmål 170: Man sier gjerne at regelen 'først i tid best i rett' utledes av en rettslig maksime om at ingen kan overføre en større rett enn den man selv har. Man sier dernest at spørsmål i dynamisk tingsrett er om det kan gjøres unntak fra dette.

Men er ikke egentlig 'først i tid, best i rett' bare vår svakeste form for notoritet?

Det vil jo aldri egentlig være snakk om å gjøre unntak fra maksimen om at noen kan overføre større rett enn den man har. En av pretendentene taper jo.

Hvis det var snakk om et faktisk unntak ville jo resultatet nettopp være at man kunne overføre en større rett enn den man har. Et direkte unntak fra den rettslig maksimen ville da, logisk sett, medføre at man genererer en ny rett som ikke fantes. Men det er jo ikke dette som skjer når en av pretendentene taper.

Dette må jo stemme når resultatet, uavhengig av om det er første avtaleerverver eller førstemann som har sørget for ytterligere notoritet, som vinner frem. På motsatt side oppstår det et tap.

Dermed fremstår ikke først i tid, best i rett som noe annet enn en form for notoritetsakt, på linje med overlevering, tinglysning, notifikasjon etc. Dette til tross for at det er selve avtalen som som riktig nok skaper rett hos den annen part.

Utgangspunktet er jo nettopp at det å være første avtaleerverver er tilstrekkelig for at en annen pretendent taper. Både inter-partes og ovenfor andre pretendenter. Men i andre tilfeller så stilles det andre former for krav til notoritet (overlevering, tinglysning, notifikasjon osv)

Dette kan jo imidlertid ikke omtales som unntak fra den rettslig maksimen. I alle tilfeller fører vinning hos en pretendent til et tap hos den andre. Det utledes dermed aldri en større rett enn den som opprinnelig eksisterte. Og hvis retten tar form som en annen rett, eks. som tvangspant så utslukkes jo den rett som var der i form av et fritt disponibelt formuesgode. Men noen STØRRE rett i logisk forstand er ikke generert.

Riktig nok kan en pretendent sitte igjen med mer en han "skulle", eks. konkursbo som beslaglegger både eiendom og salgssum. Men dette bygger jo ikke på noen avtale med konkursdebitor. Det er derimot resultat av notoritetskravet. Det overføres altså ikke en større rett fra konkursdebitor til konkursboet, men det oppstår et tap hos første erverver fordi man har en rettsregel som sier at konkursboet har krav på begge ytelsene.

Med dette som bakgrunn hadde jeg satt stor pris på en kommentar.

Svar 170: Ekstinksjonsreglene viser etter min mening at det rettslige utgangspunktet ikke er mer enn et utgangspunkt. Ved ekstinksjon kan a overføre større rett enn han selv har.

Notoritetskrav er etter vanlig språkbruk beviskrav, i norsk rett formaliserte beviskrav for at en disposisjon virkelig bel fortatt før et kreditorbeslag. Jeg har da vanskelig for å forstå hvordan du kan kalle 'først i tid, best i rett' en form for notoritet.

Spørsmål 171: Ved kreditorbeslag, av en utleggstaker eller et konkursbo, enten det er i løsøre eller i fast eiendom, er det slik at man uansett begynner i dekl. § 2-2 og vurderer de reelle eierforholdene før man går inn på det aktuelle rettsvernskravet som gjelder for sakens gjenstand?

Hvis saken f.eks. gjelder tingl. § 23, så er jo det en ganske konkret og enkel regel hvor man finner svaret fort. Må man likevel starte i dekl. § 2-2? Og deretter spørre om avtaleerverver har fått rettsvern for sitt rettserverv etter tingl. § 23?

Svar 171: Rettsvernreglene (og stansingsretten) erstatter effektivt vidløftige vurderinger om hvorvidt eiendomsretten har gått over. Du behøver ikke drøfte § 2-2 og eiendomsrettens overgang før du drøfter f.eks. tingl § 23.

Spørsmål 172: På forelesning tirsdag 4. oktober nevnte du at unntaket om interesselæren ikke gjelder i en dobbeltsuksesjonskonflikt, hvor S utleder en panterett fra A, og A går konkurs. For at S skal være beskyttet overfor As konkursbo, må S ha besittelsen av tingen, jf. pantel. § 3-2. Dersom S ikke har rettsvern etter pantel. § 3-2, kan konkursboet ekstingvere S sin panterett. Hvorfor er det slik at unntaket om interesselæren ikke gjelder for håndpant? Er det kun for det ulovfestede overleveringskravet ved kjøp at unntaket kommer til anvendelse?

Svar 172: Interessesfæren gjelder ikke ved pant, fordi overleveringskravet ved pant ikke bare er begrunnet med notoritet. Håndpantregelen skal også gjøre det vanskelig å pantsette., slik at folk ikke pantsetter det de har bruk for. Unntaket interesselæren lager for overleveringskravet ville virke i motsatt hensikt.

Spørsmål 173: Så vidt jeg har skjønt, vil det ut fra rettspraksis og juridisk teori være relevant å se på to (tre) momenter ved vurderingen av om unntaket om interesselæren (fra overleveringskravet) kommer til anvendelse:

1) Hvorvidt gjenstanden befinner seg hos A utelukkende i S' interesse, og

2) om gjenstanden er ferdigstilt (altså hvorvidt S når som helst kan kreve gjenstanden utlevert uten at A kan motsette seg det).

- Her må det sondres mellom ytelser fra selger (A) som er en del av selgerens hovedforpliktelse, og ytelser som anses for å være et tilleggsarbeid (dersom det skulle komme på spissen). Det er kun dersom selgers ytelse kan karakteriseres som et tilleggsarbeid, at man kan si at gjenstanden er ferdigstilt.

(3) Hvis genuskjøp: i tillegg krav om at gjenstanden er individualisert).

Spørsmålet mitt er om man skal anse 1) og 2) (+ evt. 3)) som (kumulative) vilkår for at unntaket skal komme til anvendelse. Eller kan interesselæren feks komme til anvendelse dersom tingen utelukkende er hos A i S' interesse, men hvor tingen ikke er ferdigsstilt?

Svar 173: Jeg tror ikke det er mulig å fastsette med rimelig grad av sikkerhet hva gjeldende rett er her.

Hvis tingen ikke er ferdigstilt, er den ikke klar til avhenting, og interesselæren som unnta fra overleveringskravet gjelder ikke. Men I disse tilfellene kan overleveringsunntaket for tilvirkningskontrakter kanskje anvendes.

Spørsmål 174: (1) Når det gjelder overlevering som rettsvernsakt for ikke-realregsitrerbart løsøre. Kan man her si at dette er et alminnelig prinsipp som kommer til uttrykk i ekstl. § 1?

(2) Når det gjelder Rt-2008-586 (Fagutleie) så nevnte du på forelesning et eksempel på hvordan dommens tolkning kan virke inn på grunnbokas troverdighet.

Mener å tro at det var snakk om et tilfelle der A overdrar eiendom til S som dernest tinglyser i god tro jf. tgl. § 27. Men så viser det seg at H var rette eier og denne gikk konkurs før tinglysning, noe som gir boet adgang til å ekstingvere S rett jf. tgl. § 23.

Jeg forstår poenget, men jeg forstår ikke hvorfor akkurat Rt-2008-568 medfører et slikt resultatet?

(3) Når det gjelder Rt-1999-247 (Bygg og trelast) så har jeg sett mange skrive at denne er sterkt kritisert. Enkelte mener dommens rettsoppfatning også er fraveket ved Fagutleiedommen. Jeg lurer derfor på følgende:

a) Er det noe hold i det som legges til grunn i Bygg og Trelast om når § 20 må anses å gjelde? Hva kan eventuelle argumenter for forståelsen i Bygg og Trelast være?

b) Siden Fagutleie gjelder tgl. § 23 og Bygg og trelast gjelder § 20 er det jo ikke direkte sammenheng. Kan det tenkes noen prinsipiell forskjell mellom tgl. §§ 20 og 23 som derfor begrunner at en ulik tolkning må legges til grunn?

Svar 174: 1) Ja, det synes jeg. Tankegangen er besiktet f.eks. med hovedregelen om at løsørekjøperen først får rettsvern i selgerens konkurs ved overlevering.

2) Fagutleiedommen fastsetter at tgl § 23 gjelder selv om debitor A ikke har grunnbokshjemmel. Dette er nok riktig. Mitt poeng var at dette er et alvorlig skår i grunnbokas troverdighet, for da kan en ikke sikre seg ved å kontrollere at selgeren med grunnbokshjemmel ikke er konkurs eller går konkurs.

3) a)Jeg tror heller ikke Bygg og Trelast er gjeldende rett, Men Høyesterett fulgte tross alt lovens ordlyd, og det regner vi gjerne som en viktig rettskilde.

b)En viktig forskjell på tgl. § 23 (konkurs) og tgl § 20 (utlegg) i denne sammenhengen er at konkursboet ekstingverer i og med konkursåpningen, mens utleggstakeren ikke ekstingverer når utlegget blir besluttet, men når beslutningen blir tinglyst. Utleggstakeren må altså få en beslutning om utlegg i noe debitor ikke (lenger) eier for å kunne tinglyse denne beslutningen og ekstingvere.

Tilleggsspørsmål 174a: 1. Kan du forklare litt nærmere på ditt svar 2) ? 2. Og er det riktig oppsummering av Fagutleie på spørsmål nr 2? Jeg trodde H overførte eiendommen til A (som ikke tinglyser) og overfører videre til S. Så går A konkurs og siden S ikke har tinglyst, har han ikke rettsvern mot As konkursbo pga HRs tolkning av tgl. § 23.

Svar 174a: 1) Sett at jeg (B) kjøper en eiendom av A, som har grunnbokshjemmel. Jeg er kjempeforsiktig, og holder pengene tilbake til et par dager etter tinglysingen, så jeg er helt sikker på at jeg ikke rammes av regelen i ting. § 23. Men så viser det seg at A bare er stråmann for H, som er konkurs. Da har jeg jo ikke tinglyst senest dagen før konkursåpning likevel, for det er Hs konkurs som gjelder. Dette kan jeg ikke sikre meg mot. (Tingl § 2t hjelper meg ikke, for reglene om kreditorekstinksjon gelder selv om den som rammes er i god tro.)

2) jeg finner støtte i mitt poeng fra Fagutleie I avsnitt 31-35.

Spørsmål 175: I sensorveiledningen til høst 2012, JUS3111 står det at det ikke er mulig å få rettsvern for eiendomsforbehold, jf. også panteloven § 2-1 (annet ledd, antar jeg).

Det presiseres at man bare kan få rettsvern hvis salgsforbeholdet tinglyses som en panterett for restkjøpesummen (så langt er jeg med!)

Men, hva sier egentlig tgl. § 21(3) da?

Svar 175: Tingl. § 21 tredje ledd fraviker prioritetsrekkefølgen, som ellers følger tidspunktet for tinglysingen (tingl. § 20). Selgerens forbehold ved avhendelse går foran rettsstiftelser utledet fra kjøperen, selv om rettsstiftelsene fra kjøperen er tinglyst først. Sett at A hadde kjøpt en eiendom, og alt som sto igjen var overskjøtingen. Så tar As kreditor B utlegg i eiendommen. Ekstingveres da den veiretten som selgeren H har forbeholdt seg i kjøpsavtalen, men som enda ikke er tinglyst? Etter tingl. § 20 er svaret ja, men etter § 21 tredje ledd er det et unntak, som sier at veiretten står seg dersom den tinglystes senest samtidig med skjøtet. Dette er en slags stansingsrett.

Spørsmål 176: For det tilfellet at kreditor har fått utleggspant i As løsøre, kreves det noen rettsvernsakt for dette? Eller kan S i teorien komme etterpå og kjøpe tingen av A og dermed ekstingvere utleggshavers rett?

Svar 176: Reglene for utleggstakerens rettsvern i løsøre står i panteloven §§ 5-3 til 5-6. Får utleggstakeren rettsvern ved overlevering, hindrer dette at andre ekstingverer utlegget etter godtroloven. Får utleggstakeren rettsvern ved registrering i løsøreregisteret, kan utlegget ekstingveres etter godtroloven med mindre annet er bestemt.

Spørsmål 177: Et kjapt spørsmål når det gjelder gjenopplåning. En forutsetning for at en panthaver skal kunne foreta gjenopplåning er jo at det foreligger en intern adgang. Må denne adgangen følge av det opprinnelige avtalen mellom partene, eller kan partene bli enige/avtale dette på det tidspunktet det blir aktuelt å foreta gjenopplåning? I Yosuf-dommen tolket de jo den opprinnelige avtalen, kunne ikke partene bare inngått en ny avtale (begge parter ønsket jo gjenopplåning)? Den etterstående panthaver vet jo uansett ikke hva partene har avtalt seg imellom?

Svar 177: Når det gjelder forholdet mellom pantsetter og panthaver på første prioritet er det nok at de er enige på opplåningstiden. I Yousuf-dommen ble de diskutert om de faktisk var blitt enige, fordi avtalen mellom disse partene om gjenopplåning bare var en generelt utformet pantsettelseserklæring. (Dette er det første spørsmålet førstvoterende tar opp på s. 780.) Men det er riktig at denne kunne vært erstattet med en ny avtale.

Spørsmål 178: Jeg mener å huske at du på forelesning har sagt at B vil kunne ekstingvere Hs rett dersom eiendommens grenser tinglyses - dette på grunn av grunnbokens positive troverdighet. Hvis det er slik, vil Bs ekstinksjonshjemmel være analogi fra tgl. § 27 (1)?

Jeg henviser til podcast fra forelesning tirsdag 20. september (time 1, fra ca. 41:00 og utover). Det er godt mulig at jeg har misforstått og formulert spørsmålet mitt feil. Men her sier du at det trolig må gjøres et unntak for de tilfellene hvor rettigheten som tinglyses, knytter seg til det å få en større del av en eiendom. Dette fordi det nettopp er grensen man har rett til. Da vil Bs rettighet kunne være beskyttet selv om den dreier seg om eiendommens grenser. Jeg skjønte ikke helt hva du mente der, og lurer på om du kan forklare det litt nærmere.

Svar 178: Poenget mitt var at selv om utgangspunktet er at tinglysningssystemet gir rettsvern for rettigheter uten å si noe om (det geografiske) omfanget av dem, kan dette synspunktet ikke alltid opprettholdes. Hvis en rettighet jeg utskiller fra eiendommen er "jordstykket syd for bekken", er

definisjonen av retten og av omfanget av retten identisk. Men hovedregelen er altså at tinglysningssystemet ikke sier noe om (det geografiske) omfanget av rettighetene.

Spørsmål 179: Når man skal vurdere interesselæren så har jeg forstått det slik at dette er de tre momentene som skal vurderes:

1. Gjenstanden er ferdigstilt og klar for levering, og derfor befinner seg hos A utelukkende i S sin interesse.

2. Individualiseringskravet ved genusytelser

3. Kredittmomentet er mye eller lite fremtredende

Er dette riktig? Eller er punkt 3 ikke et selvstendig moment som må vurderes?

Er det en forutsetning for å bruke interesselæren at det er betalt på forskudd?

Svar 179: Det er klart det ville vært greit å redusere spørsmålene om interesselæren til tre punkter, men pensum er for nyansert og gjeldende rett for uklar til at det lar seg gjøre.

Om kredittmomentet, se spørsmål/svar 139.

Selv mener jeg også en kjøper som enda ikke har betalt kan påberope seg interesselæren. Han kan ønske det for å få fordelen av et godt kjøp.

Spørsmål 180: Når man skal vurdere om en utleggspantehaver kan ekstingvere håntpant i løsøre etter pantel. § 3-2. Må man først gå til deknl. § 2-2 slik som man vanligvis gjør ved kreditorekstinksjon, og deretter vurdere om panthaver har rettsvern etter pantel. § 3-2? Eller bør man feks. heller starte i pantel. § 1-13?

Svar 180: Jeg ville gått rett på pantel § 3-2. En selvstendig drøftelse av dekningsl § 2-2 når det først er tatt utlegg kan jeg vanskelig se at kan tilføre diskusjonen noe. Panteloven § 1-13 kan godt nevnes, men jeg må innrømme at jeg selv sjelden nevner den.

Spørsmål 181: 1. Det gjelder oppgave 53 i Haaskjold sin samling. Her har A solgt sin eiendom til B på kreditt, med forbehold om panterett for det til enhver tid utestående beløp. Skjøte ble ikke overlevert. Bs kreditor tar så utlegg i eiendommen, og det blir konflikt om hvem som har best panterett. I veiledningen står det at rettsvernsregelen står i tgl § 21 (3) og krever at panteretten fremgår av skjøtet eller at det tinglyses samme dag. Her er imidlertid ikke skjøtet blitt overført, og da er avhenderen sikker i følge veiledningen. Jeg lurer på hvordan dette kan leses ut av tgl § 21 (3)? Er det tgl § 13 som gir svaret her?

2. Utleggstaker skal ha den beste prioriteten som er ledig står det flere steder. Følger dette av en bestemt lovregel, eller er det mer et prinsipp/fast praksis?

3. Neste spørsmål gjelder oppgave 65 i oppgavesamlingen. Det er snakk om en dobbeltsuksesjon hvor A først selger sin pantobligasjon til S og deretter pantsetter A obligasjonen i forbindelse med et privat lån.

Banken får obligasjonen i sin besittelse. Jeg tenkte at tvisten måtte løses ut i fra gbl § 14, hvor det er et krav om overlevering for å få rettsvern. Dette henvises det også til i veiledningen. I veiledningen henvises det videre til panteloven § 4-2 første og annet ledd. Hvorfor må man også innom disse bestemmelsene? Som kjøper av en pantobligasjon er det vel nok å henvise til gbl § 14? Tenkte henvisningen til panteloven § 4-2 kanskje var for å vise hvordan banken eventuelt kan skaffe rettsvern (men her er jo banken ekstingverende part, så har vel ikke avgjørende betydning)?

Altså: A selger først pantobligasjonen til S, for deretter å pantsette den i forbindelse med et lån, slik at banken blir B.

4. Ved løsøre vil tyveri hindre ekstinksjon, også for senere erververe.

Gjelder det samme dersom det for eksempel foreligger tvang (avtl § 28) eller mindreårighet etter tgl § 27 annet ledd? At den hindrer ekstinksjon også for godtroende som senere kjøper/erverver rett fra B?

5. Jeg ser at du tidligere har svart på et spørsmål om hvorvidt godtroloven § 2 også gjelder i dobbeltsuksesjonstilfellene, hvor jeg forstår deg slik at bestemmelsen også må gjelde i slike tilfeller. Ser imidlertid av en lovkommentar at det motsatte fastslås. Er det slik at forståelsen av denne bestemmelsen er usikker, eller mener du det er helt klart at den også gjelder for dobbeltsuksesjonstilfellene?

Svar 181: 1) Se spørsmål/svar (?) om tingl. § 21 tredje ledd.

2) Jeg ville bygget dette på dekningsl § 2-2. Men det følger vel ikke av denne bestemmelsen at foranstående panteretter ikke kan opplånes på bekostning av et etterstående utlegg. Her må man bygge på et prinsipp/fast praksis.

3) Du har rett; man behøver ikke også å henvise til panteloven for å løse en slik konflikt.

4) Her må man følge lovens ordlyd. Men f.eks. grov tvang kjennetegnes nettopp ved "vold eller trussel om vold", jfr. avtalel. § 28. Noe unntak for mindreårige er det ikke i godtroloven.

5) Kommentaren i Rettsdata gjelder § 2 nr. 1, og ikke nr. 2, og er ikke ledsaget av noen forklaring på hvorfor ordlyden fravikes. Jeg er ganske trygg på det jeg skrev i spørsmål/svar 145.

Tilleggsspørsmål 181a: Hadde spørsmål - men det er løst?: Ref. gbl. § 14 - "avhending til eige eller pant" - konflikten kan løses alene på dette grunnlag, og man behøver ikke å anvende ("opprinnelig") hjemmel i pantel., riktig?

Svar 181a: Både etter pantel. og gjedsbrevloven § 14 er overlevering avgjørende, så på en måte spiler det liten rolle hvilken bestemmelse man henviser til. Men jeg tror vi prinsipielt skal holde fast ved at pantelovens rettsvernregler er skrevet med sikte på rettsvern i forhold til tvangskreditorer – panteretten skal jo sikre en særrett til dekning. Dette viser seg ved at pantel. ikke inneholder et godtrokrav. Så gjeldsbrevloven § 14 kommer vi ikke utenom, mens pantel. ikke gir noe i tillegg i denne sammenhengen.

Rettsvernregelen for pant i pantobligasjoner er pantel. § 4-1. Oppgavesamlingen henviser imidlertid til § 4-2. Jeg går ikke inn på hvilken bestemmelse i panteloven det er unødvendig å henvise til.

Spørsmål 182: Jeg har litt vanskeligheter med å forstå hvem som har grunnbokshjemmelen i Rt.2009 s. 203 (Øyer statsallmenning). Siden seterhaverne er den ekstingverende part(B) , blir det da staten som er (H) og statskog som er (A)?

I dommen drøfter de ugyldig dokument inngående, så det virker som at grunnbokshjemmelsvilkåret er oppfylt - for hvis vilkåret til grunnbokshjemmelen ikke hadde vært oppfylt hadde det vel ikke vært noe poeng å drøfte om det foreligger et ugyldig dokument så inngående som HR gjør her?

Og i dommen drøftes det jo om de har eiendomsrett eller bruksrett - Er grunnen til at man går inn på en drøftelse av ugyldige dokumentet i denne sammenheng at seterhaverne tror det er feil oppmåling - en faktisk feil - og hvis de ikke ekstingverer eiendomsretten, så har de kun en bruksrett?

Nederst i avsnitt 39 står det at bruksretterbør få samme løsning som faktisk feil grunnet areal (altså de er ikke et ugyldig dokument) - vil det si at det er tale om en bruksrett her ; som da ikke er et ugyldig dokument. Jeg trodde kanskje brukesretter var mer naturlige å løse etter tgl §20, jf. 21 på grunn av unntaket som er plassert i tgl § 21(3). Kan ikke HR bruke tgl § 20 jf. 21 i stedenfor her?

Svar 182: Staten pretenderer her å være rette eier H, opprinnelig eier av setterrettigheten er A og de om har erververt setterrettigheten fra A er B. Det er flere sett med Aer og Ber i saken. Bene har typisk erververt setterrettighetene i forbindelse med erverv av et gårdsbruk, som også A eide. Noen av gårdsbrukene/setterrettighetene er sikkert omsatt flere ganger.

Spørsmålet blir da om B kan stole på at grunnbokshjemmelen til A er en eiendomsrett, slik det kan se ut, eller om det bare er en bruksrett. Tinglysingsloven § 27 kunne ikke brukes analogisk, siden H ikke hadde utstyrt A med for vid legitimasjon (avsnitt 39; det var det staten i en annen egenskap som hadde gjort). Og HR fant at grunnboka bare sa at Bs rettighet eksisterte, ikke om det var en eiendomsrett eller bruksrett (avsnitt 36).

Begrensingene i tinglysingssystemet som er reflektert i avsnitt 36 må vel også gjelde etter § 20 så langt det er mulig uten å komme i strid med ordlyden ("det rettserhverv som dokumentet gir uttrykk for"). Det ville derfor ikke hjelpe å anvende § 20, slik du antyder, og det er vel uansett ingen regel som sier at bruksretter skal behandles etter § 20.

Tilleggsspørsmål 182a: 1) Men er grunnen til at man ikke kan bruke tgl § 20 at H ikke har forbeholdt seg noe slik som man ofte gjør når man bruker tgl § 20, jf. § 21(f eks forbeholdt seg en eiendomsrett). Så da er det mer naturlig å se på det som en hjemmelskonflikt siden det er B som anfører at han har en bruksrett?

2) Men hvorfor mener Høyesterett at bruksrett skal tolkes på samme måte som at det er feil i oppmålingen - er det fordi bruksretten ikke står i grunnboken (da står det vel hvem som har eiendomsrett til det område de benytter seg av) og samme med faktiske feil - her vil det jo heller ikke stå noe om det i grunnboken. Og det blir da fordi det er en bruksrett; ikke et ugyldig dokument mellom H og A - verken ved direkte tolkning eller analogi ; så da kan man bare bruke ulovfestet rett her slik som ved oppmåling? Syns bare HR forklarer veldig kort nederst i avsnitt 39 hvorfor de benytter seg av samme "fremgangsmåte" som ved oppmålingsfeil.. Men det er vel da fordi grunnboken ikke gir uttrykk for rettighetens eksistens eller omfang kanskje? Noe de sier litt lenger opp i dommen.

Svar 182a:

1) Jeg ser dette som en hjemmelskonflikt fordi det ikke er noen S her.

2) Høyesterett la til grunn at tingl "ikke omfatter tilfelle hvor det er tvist om hvilken rett som er overført mellom partene" (avsnitt 36). Det er ikke godt å skjønne hvorfor. Men antakelig har de (og tinglysingsutvalget) vært bekymret for tilfeller der en rettighet er beskrevet slik at den strekker seg ut på en annen eiendom.

Spørsmål 183: Hvis det foreligger grov tvang eller mindreårighet mellom H og A... Da vil ikke B kunne ekstingvere etter tgl § 27. Men vil en som utleder rett av B kunne ekstingvere? Eller vil tgl § 27 annet ledd også hindre ekstinksjon for senere erververe?

Svar 183: Dette blir et spørsmål om grunnbokshjemmelen til den A som selger til den siste B "skyldes et ugyldig dokument" i disse tilfellene. Svaret må vanligvis være ja. Også reelle hensyn taler for at Hs rett ikke skal utslettes bare fordi eiendommen er solgt to ganger.

Tilleggsspørsmål 183a: Mener du at hvis det for eksempel foreligger grov tvang, som hindrer B fra å ekstingvere, så skal man ikke bare automatisk vise til dette dersom eiendommen er solgt videre til B1. Altså bare kort slå fast at på grunn av forholdet mellom H og A i den første transaksjonen, kan heller ikke senere erververe utlede noen rett fra B?

Eller må man gå inn i drøftelsen og vurdere om det foreligger et ugyldig dokument og om noen av unntakene i annet ledd kommer til anvendelse? Og om man i så fall må det, vurderer man da disse reglene i forhold til transaksjonen mellom opprinnelig H og A, eller vurderer man da "ugyldig dokument" og tgl § 27 (2) på forholdet mellom opprinnelige A og B for å vurdere om B1 kan ekstingvere? Det siste vi i så fall innebære at A ved grov tvang kan tilegne seg eiendommen fra H for deretter å selge til B.

Godtroende B kan ikke ekstingvere som følge av den grove tvangen, men dersom han selger til B1, så kan B1 ekstingvere fordi overføringen mellom A og B beror ikke på et ugyldig dokument, og det har heller ikke skjedd grov tvang mellom A og B, men et vanlig salg. I så fall vil H tape rett kun fordi B rekker å selge til B1 før dette tas tak i...

Merker det var litt vanskelig å forklare, men håper du forstår hva jeg mener.

Svar 183a:

Det er ikke så komplisert. H mister ikke sin rett bare fordi B har solgt eiendommen videre.

Spørsmål 184: 1. Kan tgl. § 27 (2) tolkes utvidende? Det står i en sensorveil. at det absolutt ikke må gjøres. Hvorfor ikke, og hvor fremkommer?

2. Kan det noen gang inntre dobbelsuksesjonskonflikt i tilfeller hvor noen har arvet noe, og det kommer i konflikt med en annen disposisjon gjort av arvtaker? For vanligvis trer vel bare arvtaker inn i avdødes sted, sånn at det egentlig "bare kan bli" en dobbelsuksesjonskonflikt?

Svar 184: 1. Se spørsmål/svar 140.

2. Jeg tror det du tenker deg er at min far H har solgt formuesgodet til S, som ikke tinglyser. Så arver jeg (A) faren min H, og tror derfor jeg arver eiendommen. Når jeg da selger til B, skal konflikten SB oppfattes som en dobbeltsuksesjonskonflikt eller en hjemmelsmannskonflikt (da vil vi vel kalle S for H2)? Spørsmålet er tvilsomt, men de reelle hensyn er de samme uansett hva man kaller det. Det

spiller ingen rolle at A som arving ikke kan ekstingvere; poenget er at han ikke eier formuesgodet. Spørsmålet er drøftet av Lilleholt: Godtruerverv og kreditorvern (3. utg. 1999) s. 158 flg.

Tilleggsspørsmål 184a: Men vil det være naturlig å betegne arv som et eget ervev? Kan man ikke tenke seg at du/arvtaker alltid trer inn i det som viser seg å være fars rettslige stilling?

Svar 184a: Ja, det er dette som er spørsmålet.

Spørsmål 185: Synes salgspant er litt vanskelig å forstå. Stemmer dette:

1. Dersom A kjøper en ting (løsøre) og selger tar salgspant, også selger A videre til B, er dette en dobbeltsuksesjonskonflikt. (Eller kan det være en hjemmelmannskonflikt?)

2. Hvis ja: blir ikke det rart, A har jo overtatt eiendomsretten?

3. Reglene i pantel. om salgspant får ikke betydning om B er en omsetningserverver og reglene om rettsvern i pantel gjelder bare overfor kreditorer (med unntak av motorvogn). B kan derfor ekstingvere salgspantet etter godtrol. § 1. Hvordan kan salgspanthaver skaffe seg rettsvern overfor omsetningserververe, hva er hjemmelen? (Hvis rettsvernsakten er overlevering vil vel salgspant være svært lite aktuelt når man kjøper løsøre, man vil jo overta tingen?)

Svar 185: 1. Det kan ses på begge måter.

2. Man tenker seg at A overtar eiendomsretten, og straks gir en panterett tilbake til H, som man da kaller S. Jeg tror man gjør disse øvelsene for å begrunne at det skal være rettsvernregler for salgspant selv om man synes det ikke passer seg å ha rettsvernregler for hjemmelskonflikter. Ved å gjøre det på denne måten får en alt til å gå opp. At A har overtatt eiendomsretten tror jeg ikke har noen betydning verken i den ene eller andre retningen.

3. Salgspanthaveren kan normalt IKKE skaffe seg rettsvern overfor godtroende omsetningserververe.

Spørsmål 186: På hvilke måter er det man kan vurdere "likestillet" i tgl. § 20 (2).Jeg har notert meg at det er tre vurderingsnormer, men hvilke er egentlig dette?

Svar 186: Dette er ganske upraktisk, men man kan tenke seg f.eks. panteretter ble likestilt ved at oppgjøret ved et tvangssalg ga

- begge likt utbytte
- utbytte etter panterettenes pålydende
- utbytte etter utlånt beløp

Se nærmere om dette Høgetveit Berg / Bråthen-Otterbech https://bibsys-almaprimo.hosted.exlibrisgroup.com:443/UBO:d... s. 244 flg (alternativt https://min.rettsdata.no/#/Dokument/gTINGLYSINGz2DKOMz5FS244)

Spørsmål 187: I kollokvien min har vi diskutert hvordan ordet "rettsvernsreglene" skal tolkes.

Noen har forstått det slik at rettsvernsreglene er et uttrykk som brukes om kreditors utvidede beslagsrett: Der kreditor (B) kan ta beslag i formuesgode X dersom avtaleerverver (S) ikke har skaffet seg rettvern (gjennom tinglysing, overlevering, notifikasjon etc).

Andre mener at rettsvernsreglene viser til alle de regler som gir rettsvern mot andre pretendenter til samme formuesgode, også der B er avtaleerverver (f.eks. gjennom at vilkårene i godtrol. § 1 er oppfylt etc).

Hva er riktig?

Svar 187: Det vanlige er å bruke rettsvern både i forbindelse med kreditorekstinksjon og godtroerverv.

Spørsmål 188: Jeg har noen spørsmål til skjemaet løsøre på https://wiki.uio.no/…/tredjeman…/index.php/Materiale_JUS3212

1. I rute B7 står det ulovfestet overleveringskrav + interesselæren, hvorfor er det ikke pantel § 3-2 da håndpanthaver i det tilfellet trenger rettsvern overfor kreditor (utleggstaker)

2. I de tilfellene B har fått salgspant står det først i tid, best i rett. Hvorfor kan ikke en salgspanthaver ekstingvere tidligere erverver i medhold av godtroloven § 1?

3. § 3-4(3) regulerer forholdet mellom ulike panthavere, må den forstås slik at en panthaver B aldri får bedre rett enn A? (i de tilfellene det foreligger salgspant eller A kun har en begrenset rett å overføre)

4. I skjemaet for negotiable dokumenter, står Innfrielse som en egen post i B-kolonnene, i hvilke tilfeller kan en tenke seg at en B skal innfri kravet?

Svar 188: 1. Rute B7 handler ikke om håndpant etter § 3-2. Det er for øvrig vist til rettsvernreglene generelt.

2. Salgspanthaveren har ikke besittelsen, og oppfyller derfor ikke betingelsene for ekstinksjon etter godtroloven.

3. I Rt-2000-1360 Lena maskin leser HR bestemmelsen slik at panteretten ikke omfatter de rettighetene som andre enn pantsetteren har, og som er nevnt i panteloven § 3-4(3). Da er det misvisende å si at panthaveren ikke får bedre rett enn rettighetshaveren; panthaveren får ingen kolliderende rett i det hele tatt.

4. Det er snakk om innfrielse TIL B: I hvilken grad kan f.eks. rett eier av gjeldsbrevet møtes med innsigelsen om at det allerede er innfridd til B? I rute A1 ser vi at betingelsene for dette står i gbl. § 19 (kvitteringslegitimasjon). Betaler skylderen til B med kvitteringslegitimasjon, er gjeldsbrevet verdiløst for rette eier H. H kan selvsagt likevel ha et regresskrav mot B.

Spørsmål 189: Spørsmål 1: Er det slik at ulovfestet ekstinksjon i utgangspunktet bare er aktuelt for hjemmelsmannskonflikter? Eller er det også mulighet for å anvende det på dobbelsuksesjon? De fleste dommene i domsamlingen som omhandler ulovfestet ekstinksjon er hjemmelsmannskonflikter.

Spørsmål 2: Stemmer det at fårøyasaken er en topartskonflikt og ikke ekstinksjon?

Svar 189: 1. Det er ingen indikasjon på at man ikke kan ha ulovfestet ekstinksjon ved dobbeltsuksesjon.

2. Fårøyasaken gjaldt et sameie, og det var mange parter i sameiet. Men det er riktig at sameierettslige synpunkter var viktigere enn ulovfestet ekstinksjon.