

# Undersøkelsesplikten ved ekstinktive godtroerverv av eldre rettigheter til formuesgoder

Kandidatnummer: 182

Antall ord: 12089



JUS399 Masteroppgave  
Det juridiske fakultet

UNIVERSITETET I BERGEN

30.05.15

# Innholdsfortegnelse

|                                                                                                      |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Innholdsfortegnelse .....                                                                            | 2  |
| 1 INNLEDNING .....                                                                                   | 5  |
| 1.1 Problemstilling .....                                                                            | 5  |
| 1.2 Generelt om ekstinktive godtroerverv .....                                                       | 5  |
| 1.3 Konflikttyper .....                                                                              | 6  |
| 1.3.1 Hjemmelsmannskonflikten.....                                                                   | 6  |
| 1.3.2 Dobbelt suksessjonskonflikten .....                                                            | 7  |
| 1.4 Hensynene bak adgangen til ekstinktive godtroerverv .....                                        | 8  |
| 1.4.1 Hensynet til trygg omsetning .....                                                             | 8  |
| 1.4.2 Hensynet til flyt og effektivitet i omsetningslivet .....                                      | 8  |
| 1.4.3 Hensynet til innrettelse .....                                                                 | 9  |
| 1.4.4 Hensynet til å unngå urimelige resultater og konflikter .....                                  | 9  |
| 1.4.5 Hensynet til hvilken av partene som er å bebreide.....                                         | 10 |
| 1.5 Utdyping av problemstillingen.....                                                               | 10 |
| 1.6 Avgrensning .....                                                                                | 11 |
| 1.7 Rettskildebildet.....                                                                            | 11 |
| 1.8 Den videre fremstilling.....                                                                     | 12 |
| 2 GENERELT OM VILKÅRENE GOD TRO OG LEGITIMASJON.....                                                 | 13 |
| 2.1 God tro.....                                                                                     | 13 |
| 2.1.1 Oversikt .....                                                                                 | 13 |
| 2.1.2 Hvorfor et krav om aktsom god tro? .....                                                       | 13 |
| 2.1.3 Hvordan vilkåret om god tro ivaretar hensynene bak adgangen til ekstinktive godtroerverv ..... | 14 |
| 2.2 Legitimasjon.....                                                                                | 14 |
| 2.2.1 Oversikt .....                                                                                 | 14 |
| 2.2.2 Hvilken type «ytre skinn av rett» må foreligge? .....                                          | 15 |
| 2.2.2.1 Rettsregistrering .....                                                                      | 15 |
| 2.2.2.2 Besittelse .....                                                                             | 15 |
| 2.2.2.3 Manglende notifikasjon.....                                                                  | 15 |
| 2.2.3 Skillet mellom rettslig og faktisk legitimasjon .....                                          | 16 |

|         |                                                                                                                            |    |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.2.4   | Hvordan vilkåret om legitimasjon ivaretar hensynene bak adgangen til ekstinktive godtroerverv .....                        | 17 |
| 2.2.4.1 | Hensynet til trygg omsetning .....                                                                                         | 17 |
| 2.2.4.2 | Hensynet til effektivitet i omsetningslivet .....                                                                          | 17 |
| 2.2.4.3 | Hensynet til hvilken av partene som er å bebreide.....                                                                     | 18 |
| 2.2.4.4 | Hensynet til å unngå konflikter .....                                                                                      | 18 |
| 2.2.5   | Hvorfor skilles det mellom ulike typer legitimasjon? .....                                                                 | 19 |
| 3       | MÅ B UNDERSØKE A`S LEGITIMASJON? .....                                                                                     | 21 |
| 3.1     | Oversikt .....                                                                                                             | 21 |
| 3.2     | Gjennomgang av rettskildene .....                                                                                          | 21 |
| 4       | UNDERSØKELSESPLIKTE.....                                                                                                   | 24 |
| 4.1     | Innledning.....                                                                                                            | 24 |
| 4.2     | Oversikt over vurderingsmomentene .....                                                                                    | 24 |
| 4.3     | Aktsomhetskravets strenghet.....                                                                                           | 25 |
| 4.4     | Ressursene som kreves for å gjennomføre de aktuelle undersøkelser .....                                                    | 26 |
| 4.5     | Hvor lett det er å forhindre at A er legitimert .....                                                                      | 27 |
| 4.6     | Mistankens styrke.....                                                                                                     | 28 |
| 4.6.1   | Avtalesituasjonen .....                                                                                                    | 28 |
| 4.6.1.1 | Oversikt .....                                                                                                             | 28 |
| 4.6.1.2 | Forhold ved avtalesituasjonen som gjør at B har særlig behov for vern.....                                                 | 29 |
| 4.6.1.3 | Forhold ved avtalesituasjonen som bør gjøre B særlig på vakt.....                                                          | 30 |
| 4.6.1.4 | Tiden B har til å foreta undersøkelser .....                                                                               | 30 |
| 4.6.1.5 | Situasjoner der B ikke har noe å vinne på å foreta undersøkelser.....                                                      | 30 |
| 4.6.2   | Særlig kunnskap hos B .....                                                                                                | 31 |
| 4.6.2.1 | Oversikt .....                                                                                                             | 31 |
| 4.6.2.2 | Dommen i Rt. 1992 s. 492.....                                                                                              | 32 |
| 4.6.2.3 | Kunnskap om A`s økonomiske situasjon .....                                                                                 | 32 |
| 4.6.2.4 | Kunnskap om kontraktmislighold .....                                                                                       | 33 |
| 4.6.2.5 | Kunnskap på grunnlag av synsobservasjoner.....                                                                             | 34 |
| 4.6.2.6 | Henblikk til vurderingstemaene under punkt 4.5 og 4.6.1 .....                                                              | 34 |
| 4.6.2.7 | Kunnskap om formuesgoder som står i nær sammenheng med formuesgodet som det er aktuelt å ekstingvere rettigheter til ..... | 35 |
| 4.6.3   | Partenes stilling og kyndighet .....                                                                                       | 36 |

|         |                                                                 |    |
|---------|-----------------------------------------------------------------|----|
| 4.6.3.1 | Partenes stilling .....                                         | 36 |
| 4.6.3.2 | Partenes kyndighet .....                                        | 37 |
| 4.6.4   | Typen «ytre skinn av rett».....                                 | 38 |
| 4.6.5   | Typen formuesgode.....                                          | 39 |
| 4.6.5.1 | Verdien på formuesgodet .....                                   | 39 |
| 4.6.5.2 | Formuesgoder som typisk er beheftet med eldre rettigheter ..... | 39 |
| 4.6.5.3 | Undersøkelsesplikten ved kjøp av bruktbil .....                 | 40 |
| 4.6.6   | Typen rettighet det er tale om å ekstingvere .....              | 40 |
| 4.6.7   | Forholdet mellom partene .....                                  | 41 |
| 5       | AVSLUTNING .....                                                | 42 |
|         | LITTERATURLISTE .....                                           | 43 |

# 1 INNLEDNING

## 1.1 Problemstilling

Oppgaven omhandler kravene til god tro og legitimasjon som vilkår for ekstinktive godtroerverv av eldre rettigheter til formuesgoder. Problemstillingen er i hvilke tilfeller det er tilstrekkelig for erverver å bygge på avhender sin legitimasjon for å være i god tro, og når erverver må foreta ytterligere undersøkelser.

Under punkt 1.5. skal vi forklare nærmere hva som ligger i denne problemstillingen. Først skal vi imidlertid gjennomgå enkelte aspekt ved temaet som er sentrale både for å forstå problemstillingen, men også for å plassere temaet i en større sammenheng.

## 1.2 Generelt om ekstinktive godtroerverv

Utgangspunktet i norsk rett er at man ikke kan overføre en større rett enn man selv har.<sup>1</sup> Dersom A selger en bil som er H sin, til B, er hovedregelen at B ikke vinner eiendomsretten til bilen. A hadde aldri eiendomsretten til bilen, og kunne dermed heller ikke overføre denne. H kan i et slikt tilfelle kreve eiendomsretten til bilen tilbakeført til seg, en slik tilbakeføring av en rettighet betegnes *vindikasjon*.<sup>2</sup> Reglene om ekstinktive godtroerverv griper inn i dette utgangspunktet. På visse vilkår kan en erverver av et formuesgode ekstingvere (slukke) egentlig rettighetshavers rett. Dette medfører at A i enkelte tilfeller kan overføre større rett enn den han selv har. Knyttet opp mot bilsalgseksempelet, kunne resultatet følgelig blitt at H's eiendomsrett til bilen ble slukket, og at B vant eiendomsretten til bilen.

For én type formuesgoder vil ekstinktive godtroerverv uansett være utelukket, nemlig uregistrerte aksjer.<sup>3</sup> For dette formuesgodet gjelder altså regelen om vindikasjon konsekvent. Kinander skriver at «dette er i prinsippet utslag av et rettspolitisk valg; man har valgt å beskytte rette eier fremfor kjøper».<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Ulovfestet prinsipp, jf. Lilleholt, *Allmenn formuerett* (2012), s. 25

<sup>2</sup> Jf. Johansen, *Om vindikasjon av surrogater. Høyesteretts dom i Høyfjellsutviklingssaken (Rt-1993-679)* (1994) s. 242

<sup>3</sup> Jf. Aksjeloven. § 4-13 (1)

<sup>4</sup> Jf. Kinander, *Ekstinkasjon av aksjer?* (2011) s. 197

Vi har ulike lovfestede hjemler for ekstinktive godtroerverv avhengig av typen formuesgode det dreier seg om. De lovfestede hjemlene har tverrgående vilkår: Avhender må være legitimert som rettighetshaver, erverver må foreta en sikringsakt, og erverver må være i god tro.<sup>5</sup> Vi skal se nærmere på vilkårene om legitimasjon og god tro under punkt 2, da dette er de sentrale vilkårene i tilknytning til oppgavens problemstilling.

## 1.3 Konflikttyper

Det er to hovedtyper av konflikter hvor ekstinktive godtroerverv kan bli aktuelt, dette er henholdsvis hjemmelsmannskonflikten og dobbeltsuksjesjonskonflikten. Vi skal nå kort gjennomgå disse.

### 1.3.1 Hjemmelsmannskonflikten

Hjemmelsmannskonflikten knytter seg til tilfeller hvor en annen (A) enn rette eier (H) har overdratt rette eiers rettighet til et formuesgode, til B. Denne konflikttypen benevnes hjemmelsmannskonflikten,<sup>6</sup> og kan illustreres slik:

H—A—B

Vi kan tenke oss at A har solgt H's sykkel til B. H er den som opprinnelig hadde eiendomsretten til sykkelen, A er den som har solgt sykkelen uten å ha eiendomsretten til sykkelen, mens B er den som har fått overført eiendomsretten til sykkelen gjennom kjøpet fra A.

B kan komme i konflikt med to typer hjemmelspersoner. Den ene er som illustrert i sykkelsalgeksempelen; rette eier av sykkelen. Det kan imidlertid tenkes at rette eier har overført f.eks. en bruksrett til sykkelen til en annen person. Når A så selger sykkelen til B, kan det oppstå konflikt ikke bare mellom rette eier og B, men også med personen som har

---

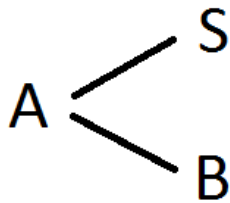
<sup>5</sup> Jf. Lilleholt, *Godtroerverv og kreditorvern* (1999) s. 27-28. For konkrete eksempler se Tinglysingsloven § 27 og Gjeldsbrevloven. § 27

<sup>6</sup> Jf. Lilleholt, *Allmenn formuerett* (2012) s. 27

bruksretten til sykkelen og B. En person med f.eks. en bruksrett til en sykkel kan betegnes «innehaver av en begrenset rett».<sup>7</sup>

### 1.3.2 Dobbelsuksesjonskonflikten

Det klassiske eksempelet på en dobbeltsuksesjonskonflikt er hvor A har overdratt den samme rettigheten til et formuesgode, til to forskjellige rettssubjekt (S og B). Konflikten kan illustreres slik:



Vi kan tenke oss at A har solgt en sykkel til S. Senere selger A den samme sykkelen til B. Spørsmålet blir om det er S eller B som skal sitte igjen med eiendomsretten til sykkelen.

Dobbelsuksesjonskonflikten kan imidlertid også knytte seg til tilfeller hvor A har overdratt forskjellige *rettigheter* til S og B til det samme formuesgodet. Vi kan tenke oss at A den ene dagen selger bilen sin til S, mens han den neste dagen gir B en panterrett i den samme bilen.

I tilfeller hvor A har overdratt forskjellige rettigheter til S og B til det samme formuesgodet, er det et vilkår for at konflikt skal oppstå at rettighetene er uforenelige. Har A f.eks. gitt S en rett til å benytte veien over sin eiendom, er det helt uproblematisk at B samtidig har fått en rett til å benytte brønnen som tilhører A's eiendom. Ingen av rettighetene griper inn i hverandre, og er således forenelige.

---

<sup>7</sup> Jf. Lilleholt, *Godtruerverv og kreditorvern* (1999) s. 110

## 1.4 Hensynene bak adgangen til ekstinktive godtroerverv

### 1.4.1 Hensynet til trygg omsetning

Hovedregelen om at ingen kan overføre en større rett enn han selv har, kan formuleres på en annen måte, nemlig at eldre rettigheter går foran yngre.<sup>8</sup> Hvis S har kjøpt et hus fra A, skal han som den klare hovedregel slippe å gi fra seg huset til B som kjøper huset fra A dagen etterpå. Dersom denne hovedregelen skulle gjelde fullt ut, kunne det imidlertid blitt problematisk for omsetningslivet. Det er utrygt for B å betale for et hus dersom han risikerer å måtte gi fra seg huset til S som kjøpte huset dagen før ham. En regel om ekstinksjon kan bidra til tryggere omsetning ved at B vet når han slipper å respektere eldre rettigheter til formuesgoder.<sup>9</sup> En slik trygghet er antatt å stimulere til større ønske om omsetningstransaksjoner, og da i neste omgang flere omsetningstransaksjoner.<sup>10</sup> Flere omsetningstransaksjon er positivt ut fra et samfunnsmessig mål om verdiskapning.

For B medfører en regel om ekstinksjon også en undersøkelsesbegrensning.<sup>11</sup> Dersom en regel om vindikasjon skulle gjelde ubegrenset, måtte B, for å være sikker på å få beholde rettigheten sin, foretatt alle nødvendige undersøkelser for å sikre at det ikke eksisterte eldre rettigheter til formuesgodet han ervervet en rettighet til. Noen ganger kunne det vært umulig, eller i hvert fall svært vanskelig å foreta alle slike undersøkelser, f.eks. fordi en eldre rettighetshaver bevisst forsøkte å skjule sin rett. En slik situasjon ville ført til mye usikkerhet i omsetningslivet.

### 1.4.2 Hensynet til flyt og effektivitet i omsetningslivet

Undersøkelsesbegrensningen som vi var inne på i avsnittet ovenfor, virker også inn på tempoet i omsetningslivet.<sup>12</sup> Undersøkelsene som rettighetsserverver måtte foretatt seg om vindikasjonsregelen skulle gjelde ubegrenset, kunne nemlig vært både tid- og ressurskrevende. Ofte ville undersøkelsene han foretok seg også være bortkastet, nettopp fordi det ikke eksisterte eldre rettigheter til det aktuelle formuesgodet. Dersom eldre rettigheter til

---

<sup>8</sup> Jf. Lilleholt, *Allmenn formuerett* (2012), s. 25

<sup>9</sup> Jf. Lilleholt, *Godtruerverv og kreditorvern* (1999) s. 30

<sup>10</sup> Jf. Kinander, *Ekstinksjon av aksjer?* (2011) s. 197

<sup>11</sup> Jf. Kinander, *Ekstinksjon av aksjer?* (2011) s. 197

<sup>12</sup> Jf. Lilleholt, *Godtruerverv og kreditorvern* (1999) s. 30



formuesgoder i ethvert tilfelle skulle stå seg, kunne det dessuten medført omfattende endringer i etablerte rettstilstander. F.eks. kunne en tenke seg at eiendommer til stadighet måtte tilbakeføres til rette eier.

### ***1.4.3 Hensynet til innrettelse***

Falkanger stiller seg kritisk til om hensynet til trygg omsetning som vi var inne på under punkt 1.4.1, kan begrunne adgangen til ekstinktive godtroerverv. Han peker nemlig på interessene til den egentlige rettighetshaver.<sup>13</sup> Den egentlige rettighetshaver kan f.eks. ha leid ut leiligheten som han mister eiendomsretten til, og i et slikt tilfelle går ekstinksjonen utover den omsetningsinteressen utleien representerer. Viktigere, mener Falkanger, er hensynet til innrettelse hos den som ekstingverer. Erververen av en yngre rett til et formuesgode kan ha innrettet seg både sosialt og økonomisk på at rettigheten ligger trygt hos ham.<sup>14</sup> Eksempelvis kan han ha flyttet inn med familien i huset som han har kjøpt, eller foretatt investeringer på sin nyervervede hytte. Tap av henholdsvis hus og hytte i slike tilfeller kan sies å gå hardere utover den som har innrettet seg i den tro at han er rettighetshaver, enn en egentlig rettighetshaver som ikke har innrettet seg.

### ***1.4.4 Hensynet til å unngå urimelige resultater og konflikter***

Adgangen til ekstinktive godtroerverv medfører elasticitet, idet vindikasjonsregelen kan fravikes eller opprettholdes ut fra de konkrete omstendigheter.<sup>15</sup> En slik elasticitet gjør at en kan unngå urimelige resultater. Den som ut fra en helhetsvurdering har størst behov for vern, kan tilkjennes rettigheten til det aktuelle formuesgodet. Muligheten til å unngå urimelig resultater må anses positivt ut fra samfunnsmessige betraktninger, særlig ut fra den allmenne rettsfølelse.

Elastisiteten medfører også at en kan unngå konflikter. Unngår en urimelige løsninger, unngår en også mange konflikter. Brækhus skriver at «når man skal velge mellom ekstinksjon og

---

<sup>13</sup> Jf. Falkanger, *God tro* (1999) s. 51

<sup>14</sup> Jf. Falkanger, *God tro* (1999) s. 51

<sup>15</sup> Jf. Kinander, *Ekstinksjon av aksjer?* (2011) s. 197

vindikasjon ut fra et prevensjonssynspunkt, blir det avgjørende hvilken regel som antas å føre til de færreste konflikter». <sup>16</sup>

Videre sørger adgangen til ekstinksjon antakeligvis for at både fysiske og juridiske personer fører økt kontroll med eiendelene sine, når de vet at de kan miste rettighetene sine til dem. <sup>17</sup> Slik økt kontroll med eiendeler, vil motvirke at konfliktsituasjoner i det hele tatt oppstår.

#### ***1.4.5 Hensynet til hvilken av partene som er å bebreide***

Valgmuligheten mellom vindikasjon og ekstinksjon medfører at parten som kan bebreides for at konflikten oppstod, må bære ansvaret. Det er et poeng at godtroervervsreglene skal beskytte den som opptrer ordentlig og hederlig, ikke den skjødesløse og uhederlige. <sup>18</sup> Har H latt A stå som pro forma eier av huset sitt, er det mindre grunn til å beskytte H, enn om A har forfalsket skjøtet til H's eiendom.

### **1.5 Utdyping av problemstillingen**

A sitter med grunnbokshjemmelen til en eiendom. Grunnboken opplyser ikke om øvrige rettigheter til eiendommen, men dette utelukker ikke at slike rettigheter eksisterer; naboen kan ha en rett til å gå over eiendommens tun, ulike banker kan ha panterett i eiendommen, A kan ha solgt eiendommen til S, eller H kan være den virkelige eier av eiendommen. Dersom B kjøper eiendommen av A skal han i utgangspunktet slippe å respektere slike utinglyste rettigheter – B skal kunne stole på det som fremgår (og ikke fremgår) av grunnboken. <sup>19</sup> En kan uttrykke det slik at grunnboken gir rettslig legitimasjon.

Det er imidlertid flere unntak fra utgangspunktet om at B skal slippe å respektere rettigheter som ikke fremgår av grunnboken. Det sentrale unntaket for oss knytter seg til kravet om god tro; skjønte eller burde B ha skjønt at det eksisterer øvrige rettigheter til eiendommen, må han respektere disse rettighetene. <sup>20</sup>

---

<sup>16</sup> Jf. Brækhus, *Omsetning og kreditt 3 og 4* (1998), s. 32

<sup>17</sup> Jf. Kinander, *Ekstinksjon av aksjer?* (2011) s. 197

<sup>18</sup> Jf. Falkanger, *God tro* (1999) s. 51

<sup>19</sup> Jf. Lilleholt, *Allmenn formuerett* (2012) s. 147

<sup>20</sup> Jf. Tinglysingsloven §§ 21, 27

Enkelte rettigheter må B respektere selv om de ikke fremgår av grunnboken eller B verken skjønnte eller burde ha skjönt at de eksisterte. Dette gjelder for eksempel for visse typer bruksretter.<sup>21</sup> Andre ganger er det slik at måten A har fått overdratt grunnbokshjemmelen på, medfører at A ikke kan disponere rettslig over eiendommen. Dette vil for eksempel være tilfellet dersom grunnboksoppføringen skyldes et forfalsket dokument.<sup>22</sup> I et slikt tilfelle må B respektere samtlige rettigheter til eiendommen selv om han er i god tro.

Spørsmålet vi skal drøfte, er om B er i god tro når han har bygget på legitimasjonen som ligger i at A er oppført som eier av eiendommen i grunnboken, eller om han må foreta ytterligere undersøkelser for å være i god tro.

Redegjørelsen av problemstillingen har tatt utgangspunkt i et eksempel knyttet til fast eiendom. Dette ble gjort av pedagogiske grunner og representerer ikke en faktisk begrensning i oppgaven. I det følgende vil oppgavens problemstilling bli knyttet opp mot ulike typer formuesgoder, rettigheter, og konflikter.

## 1.6 Avgrensning

Oppgavens problemstilling vil bli drøftet opp mot ekstinktive godtroerverv på lovfestet område. Det er to grunner til dette. For det første gjelder problemstillingen tilfeller der A innehar *rettslig* legitimasjon.<sup>23</sup> Det er ikke helt lett å se hvordan problemstillingen skal angripes der B bygger på A's *faktiske* legitimasjon, noe som gjerne er tilfellet ved ulovfestet ekstinktvt godtroerverv.<sup>24</sup> Den andre årsaken til avgrensningen er tids- og omfangsmessige hensyn.

## 1.7 Rettskildebildet

Formueretten er kompleks, fragmentarisk og uoversiktlig.<sup>25</sup> Av denne grunn vil de mest tungtveiende rettskildene, som lovtekst, forarbeider og Høyesterettspraksis, i mange tilfeller ikke gi svar på de rettsspørsmålene som dukker opp. Ofte må rettsspørsmålene løses på

---

<sup>21</sup> Jf. for eksempel Tinglysingsloven § 22 tredje ledd bokstav b som legger til grunn at bruksretter til fast eiendom som er tiltrådt, og som har varighet eller oppsigelsestid på maksimalt 3 måneder, ikke kan ekstingveres etter tinglysingsloven § 20

<sup>22</sup> Jf. Tinglysingsloven § 27 annet ledd

<sup>23</sup> Se punkt 2.2.3 hvor skillet mellom *rettslig* og *faktisk* legitimasjon forklares

<sup>24</sup> Jf. Rt. 1986 s. 1210 og Rt. 1992 s. 352

<sup>25</sup> Jf. Tørum, *Konsekvens i formueretten* (2002) s. 338

bakgrunn av system- og konsekvensbetraktninger,<sup>26</sup> eller med utgangspunkt i juridisk teori. Juridisk teori har i utgangspunktet lite rettskildemessig vekt, ettersom den ikke er en autoritativ rettskilde. Allikevel kan en måtte ty til juridisk teori der andre rettskilder gir lite eller intet bidrag. Det er flere eksempler på at Høyesterett tillegger juridisk teori en sentral rolle på det formuerettslige området.<sup>27</sup>

Den problemstillingen vi står overfor, impliserer utpregede skjønnsmessige vurderinger. Problemstillingen gjelder også et stort antall konflikter, som representerer en rekke forskjelligartede omstendigheter. En fullstendig regulering i autoritative rettskilder er dermed ikke realistisk.

Av disse grunner, vil juridisk teori bli benyttet i stor utstrekning gjennom hele oppgaven. Der tyngre rettskilder gir bidrag, vil disse bli benyttet.

## 1.8 Den videre fremstilling

Vi begynner med å se nærmere på vilkårene om god tro og legitimasjon under punkt 2. Innholdet i vilkårene gjennomgås, og det blir drøftet hvordan vilkårene ivaretar hensynene bak adgangen til ekstinktive godtroerverv. Når det gjelder legitimasjonsvilkåret, skal vi dessuten se på skillet mellom rettslig og faktisk legitimasjon. Vi skal også se på hvorfor det kreves ulike typer «ytre skinn av rett» i forskjellige situasjoner. Under punkt 3 drøftes det om B kan bygge på A's legitimasjon, dersom han ikke har undersøkt denne. Drøftelsen knytter seg til å fastsette hva som må til for at B kan bygge på A's legitimasjon. I den etterfølgende analysen under punkt 4, forutsettes det at A's legitimasjon er i orden, og at B bygger på denne. Spørsmålet blir om B likevel må foreta seg undersøkelser for å være i god tro.

---

<sup>26</sup> Jf. Tørum, *Konsekvens i formueretten* (2002) s. 338

<sup>27</sup> Jf. blant annet Rt. 1995 s. 1182 og 1991 s. 574

## 2 GENERELT OM VILKÅRENE GOD TRO OG LEGITIMASJON

### 2.1 God tro

#### 2.1.1 Oversikt

Kravet til god tro inneholder to vurderinger, nemlig hva B skjønnte på den ene siden og hva B burde ha skjønnt på den andre. Derfor benyttes ofte betegnelsen aktsom god tro. Når det gjelder hva erverver faktisk har skjønnt, er det tale om et rent bevismessig spørsmål. Men det å føre bevis for hva en person faktisk har skjønnt kan være svært vanskelig, om ikke umulig. Det er strengt tatt bare personen selv som vet hvilken kunnskap han sitter inne med. Av denne grunn er det aktsomhetsdelen av god tro-kravet som vanligvis kommer til anvendelse, altså hva B burde ha skjønnt.<sup>28</sup> I forarbeidene til godtroervervloven fremgår det at problemet med å føre bevis for hva en person har skjønnt, i seg selv begrunner kravet om aktsom god tro.<sup>29</sup> Dette er imidlertid ikke den eneste begrunnelsen for kravet. Vi skal nå se på noen øvrige begrunnelser.

#### 2.1.2 Hvorfor et krav om aktsom god tro?

Brækus skriver at kravet til aktsom god tro blant annet har som mål å ramme «skjult eller ubeviselig svikaktig eller uredelige forhold på B`s side».<sup>30</sup> Dette kan sees som et rimelighetshensyn som ikke bare knytter seg til forholdet partene i mellom, men også til samfunnet som helhet. Ut fra et samfunnsmessig perspektiv er det lite ønskelig med regler som belønner personer som tar seg til rette i ond tro.<sup>31</sup> I forarbeidene til Godtroervervloven pekes det på et annet rimelighetshensyn, nemlig at det er mest naturlig at erververs

---

<sup>28</sup> Jf. Lilleholt, *Allmenn formuerett* (2012), s. 246

<sup>29</sup> Jf. Ot.prp.nr.56 (1967-77) s. 40

<sup>30</sup> Jf. Brækhus, *Omsetning og kreditt 3 og 4* (1998), s. 289

<sup>31</sup> Jf. Falkanger, *God tro* (1999) s. 51

uaktsomhet skal ramme ham selv, og ikke rette eier.<sup>32</sup> Mest relevant i denne oppgaven står imidlertid en annen begrunnelse, som også fremgår av Godtroervervlovens forarbeider:

«Dessuten kan man trolig til en viss grad redusere antall konflikter i og med at erververen ikke kan føle seg trygg på å få beholde tingen før han har undersøkt om alt er i orden.»<sup>33</sup>

Det legges altså til grunn at kravet om aktsomhet bidrar til et undersøkelsesansvar hos B. Ikke før B har sjekket om det foreligger mangler ved A`s rett, kan B være trygg på å få beholde tingen.

### ***2.1.3 Hvordan vilkåret om god tro ivaretar hensynene bak adgangen til ekstinktive godtroerverv***

Ved at faktisk eller påkrevd kunnskap hos B stenger for ekstinksjon, blir omsetningen av formuesgoder tryggere. B kan ikke nøye seg med å vise til at A`s legitimasjon var i orden, dersom han for eksempel var informert om eldre rettigheter til et formuesgode. Når det gjelder hensynet til innrettelse, kan en se det slik at dette må være uten betydning i tilfeller hvor B skjønnte eller burde ha skjönt at det forelå eldre rettigheter til formuesgodet. I et slikt tilfelle har jo B ingen legitim grunn til å innrette seg som rettighetshaver. På den annen side må hensynet til innrettelse veie tungt når B ikke skjønnte eller burde ha skjönt at det forelå eldre rettigheter til formuesgodet. God tro-kravet åpner i det store og hele for at manglende hederlighet kan straffes, mens tilstedeværende hederlighet kan premieres.

## **2.2 Legitimasjon**

### ***2.2.1 Oversikt***

Det er vanlig å beskrive legitimasjonen til A som et «ytre skinn av rett».<sup>34</sup> Det er dette ytre skinnen av rett som gir B en berettiget forventning om at A er rettighetshaver, og følgelig kan overføre retten til B. Som den klare hovedregel, er det bare bestemte typer ytre skinn av rett som vil gi B en berettiget forventning om at A er rette rettighetshaver. En kan si det slik at det i utgangspunktet bare er bestemte typer ytre skinn av rett som gir legitimasjon. Hvilke typer

---

<sup>32</sup> Jf. Ot.prp.nr.56 (1967-77) s. 40

<sup>33</sup> Jf. Ot.prp.nr.56 (1967-77) s. 40

<sup>34</sup> Jf. Lilleholt, *Godtruerverv og kreditorvern* (1999) s. 148

ytre skinn av rett dette er, vil avhenge av typen formuesgode. Vi skal nå ta utgangspunkt i ulike typer formuesgoder, og illustrere hvilke typer ytre skinn av rett som er påkrevet for dem.

## **2.2.2 Hvilken type «ytre skinn av rett» må foreligge?**

### **2.2.2.1 Rettsregistrering**

For fast eiendom er det, som vi var inne på under punkt 1.5, oppføring av rettigheter i grunnboka som gir legitimasjon.<sup>35</sup> Står det noe om rettigheter til en fast eiendom i grunnboka, kan B i utgangspunktet legge til grunn at rettighetsinformasjonen stemmer.<sup>36</sup> På samme tid kan B i utgangspunktet stole på at han slipper å respektere rettigheter som ikke er nevnt i grunnboka.<sup>37</sup> En sier gjerne at grunnboken har både positiv og negativ troverdighet.

Også rettigheter til fly og skip må være registrert i rettsregister for at det skal foreligge legitimasjon. Registreringen av rettigheter til fly og skip må skje i henholdsvis skipsregister og luftfartøyregisteret.<sup>38</sup>

### **2.2.2.2 Besittelse**

Legitimasjonen til løsøre ligger i A's besittelse av den aktuelle løsøregjenstanden.<sup>39</sup> Det uttales i forarbeidene til Godtroervervloven at det er besittelse av tingen «som skaper selve grunnlaget for mottakerens gode tro og berettigede forventning om å få rett til tingen etter avtalen med avhenderen».<sup>40</sup> Også omsetningsgjeldsbrev må være i A's besittelse for at den typen legitimasjon som B skal kunne bygge rett på, skal foreligge.<sup>41</sup>

### **2.2.2.3 Manglende notifikasjon**

I enkelte tilfeller følger legitimasjonen av manglende notifikasjon. Dersom et enkelt pengekrav avhendes fra A til S, og deretter fra A til B, vil det være avgjørende *når* skyldneren

---

<sup>35</sup> Jf. Tinglysingsloven § 27

<sup>36</sup> Jf. Lilleholt, *Godtroerverv og kreditorvern* (1999) s. 104

<sup>37</sup> Jf. Lilleholt, *Godtroerverv og kreditorvern* (1999) s. 44-45

<sup>38</sup> Jf. Lilleholt, *Allmenn formuerett* (2012) s. 149

<sup>39</sup> Jf. Godtroervervloven § 1

<sup>40</sup> Jf. Ot.prp.nr.56 (1976-77) s. 36

<sup>41</sup> Jf. Gjeldsbrevloven § 13

(U) får melding om de respektive ervervene. Får U melding om B sitt erverv først, enten meldingen kommer fra A eller B, vinner B retten til pengekravet.<sup>42</sup> A sin legitimasjon overfor B i et slikt tilfelle, ligger i at skyldneren U ikke kan opplyse B om øvrige rettigheter til pengekravet.

### **2.2.3 Skillet mellom rettslig og faktisk legitimasjon**

De ulike typer ytre skinn av rett som er blitt gjennomgått gir det som kalles *rettslig* legitimasjon. Den rettslige legitimasjonen for løsøre ligger altså i A`s besittelse av en løsøre gjenstand, mens den rettslige legitimasjonen for fast eiendom ligger i oppføring av A`s rettighet i grunnboka. Andre typer ytre skinn av rett, vil aldri gi rettslig legitimasjon. F.eks. vil A`s registrering av eiendomsretten til en løsøre gjenstand, aldri medføre rettslig legitimasjon. Slikt annet ytre skinn av rett, gir derimot det som kalles *faktisk legitimasjon*. Under punkt 2.2.1 ble det nevnt at den klare hovedregel er at det bare er bestemte typer ytre skinn av rett som vil gi B en berettiget forventning om at A er rette rettighetshaver. De bestemte typer ytre skinn av rett det er tale om, er de som betegnes rettslig legitimasjon. I enkelte tilfeller kan imidlertid B bygge rett også på faktisk legitimasjon. Et eksempel finner vi i dommen i Rt. 1956 s. 1219:

I dommen ekstingverte kjøpsserverver av en bil, rette eiers rett, selv om den rettslige legitimasjonen (besittelse) manglet. Retten viste blant annet til at kjøpsserverver hadde bygget på opplysninger i politiets motorvognregister, og at selger hadde startnøkklene til bilen. Slike omstendigheter gir som vi har vært inne på, kun *faktisk* legitimasjon.

Resultatet i dommen kan ved første øyekast virke rimelig. Kjøpsserverver hadde gjennom informasjonen i politiets motorvognregister, samt det faktum at selger hadde nøklene til bilen, fått klare indikasjoner på at selger var bilens rette eier. Skal ikke kjøper da kunne innrette seg på å erverve eiendomsretten til bilen?

Det er imidlertid flere grunner som taler mot en slik innrettelse. Falkanger og Falkanger skriver at «[e]n generell regel om at A`s ytre skinn av rett skal være avgjørende, ville ikke være heldig».<sup>43</sup> De begrunner sitt standpunkt med særlig to forhold: 1) det ville skorte på

---

<sup>42</sup> Jf. Gjeldsbrevloven. § 29 annet ledd

<sup>43</sup> Jf. Falkanger og Falkanger, *Tingsrett* (2012) s. 561



trygghet og forutberegnelighet, og 2) flere personer kunne vært legitimert på samme tid. Vi kommer nærmere inn på disse begrunnelsene under neste punkt hvor vi drøfter hvordan vilkåret om rettslig legitimasjon ivaretar hensynene bak adgangen til ekstinktive godtroerverv.

Det gjøres oppmerksom på at når begrepet legitimasjon blir brukt i den videre oppgave, vil det dreie seg om *rettslig* og ikke *faktisk* legitimasjon, med mindre noe annet er eksplisitt påpekt.

## ***2.2.4 Hvordan vilkåret om legitimasjon ivaretar hensynene bak adgangen til ekstinktive godtroerverv***

### ***2.2.4.1 Hensynet til trygg omsetning***

Vilkåret om legitimasjon gjør omsetningen av formuesgoder tryggere gjennom økt forutberegnelighet for både B, H og S.

Når B bygger på A's legitimasjon skal han som hovedregel vite at han slipper å respektere eldre rettigheter til formuesgoder. Dette medfører at B har mulighet til å innrette seg på å få beholde rettigheten. Dersom det ikke eksisterte klare regler for typen «ytre skinn av rett» som B kunne bygge på, ville det vært svært vanskelig å innrette seg på å få beholde en rettighet.

For H og S ligger forutberegneligheten i at legitimasjonsvilkåret i mange tilfeller gjør det mulig å forhindre ekstinktive godtroerverv. De har nemlig ofte anledning til å sørge for at A mangler legitimasjon. Og når A mangler legitimasjon, stenges i utgangspunktet adgangen til ekstinktive godtroerverv. Dersom en opererte med en hovedregel om at B også kunne bygge på faktisk legitimasjon, kunne det blitt svært vanskelig for H og S å forhindre at A var legitimert.

### ***2.2.4.2 Hensynet til effektivitet i omsetningslivet***

Det faktum at legitimasjonsvilkåret oppstiller klare regler for typen «ytre skinn av rett» som B kan bygge på medfører økt effektivitet i omsetningslivet. Mens B slipper å foreta tidkrevende undersøkelser for å utelukke at det eksisterer øvrige rettigheter til det aktuelle formuesgodet, slipper H og S å fjerne samtlige spor som kan peke mot en annen rettighetshaver for å unngå ekstinktive godtroerverv. H og S kan nøye seg med å fjerne den rettslige legitimasjonen.

### **2.2.4.3 Hensynet til hvilken av partene som er å bebreide**

Når B er legitimert er det i mange tilfeller H eller S som har sørget for dette. Dette kan illustreres gjennom et eksempel:

A står oppført som eier av et hus i grunnboka. Tinglysingsloven § 14 legger til grunn at registrering i grunnboka er avhengig av et «ubetinget eiendomserhverv».<sup>44</sup> I dette ligger at opprinnelig eier (H), i utgangspunktet må ha overført eiendomsretten forbeholdsfritt til A for at A skal være oppført som eier i grunnboka. H kan i et slikt tilfelle bebreides for å ha tatt risikoen ved å la A stå som eier av huset sitt i grunnboka.<sup>45</sup>

Det kan imidlertid være tilfeller hvor H bærer lite eller intet av ansvaret for at A er legitimert. Dette vil f.eks. være tilfellet dersom A har forfalsket rettighetsforholdene i grunnboka, eller stjålet sykkelen til H. I slike tilfeller stenger loven for ekstinktive godtroerverv.<sup>46</sup> Knyttet opp mot løsøret, er begrunnelsen for dette at H «ikkje har gjeve frå seg tingen frivillig, og dermed ikkje kan seiast å ha godteke nokon fare for misbruk».<sup>47</sup>

Falkanger og Falkanger skriver at «et grunnleggende synspunkt er at jo enklere det er for den egentlige berettigede å forhindre at A fremstår som berettiget, desto større grunn er det til at B skal kunne innrette seg etter legitimasjonen – dvs. ekstingvere».<sup>48</sup>

### **2.2.4.4 Hensynet til å unngå konflikter**

Legitimasjonsvilkåret forhindrer at flere personer er legitimert på samme tid. Det er kun den personen som eksempelvis er oppført som eier av et hus i grunnboka, som er legitimert etter hovedregelen om rettslig legitimasjon. Dersom hovedregelen var at B også kunne bygge på faktisk legitimasjon, ville en person som f.eks. bodde i det samme huset, være legitimert sammen med personen som var oppført i grunnboka. En slik regel kunne medført ikke bare flere konflikter, men også konflikter med flere parter.

---

<sup>44</sup> Jf. Tinglysingsloven § 14 annet ledd

<sup>45</sup> Jf. Lilleholt, *Allmenn formuerett* (2012), s. 29

<sup>46</sup> Jf. Tinglysingsloven § 27 og Godtroervervloven § 2

<sup>47</sup> Jf. Lilleholt, *Allmenn formuerett* (2012), s. 226

<sup>48</sup> Jf. Falkanger og Falkanger, *Tingsrett* (2012) s. 561

### 2.2.5 *Hvorfor skilles det mellom ulike typer legitimasjon?*

Grunnene til at det skilles mellom ulike typer «ytre skinn av rett» som er påkrevet for å gi legitimasjon, knytter seg til hensynene bak adgangen til ekstinktive godtroererv.

Ut fra typen formuesgode må en blant annet avveie interessen til henholdsvis rask og sikker omsetning. Sammenligner en et huskjøp og et sykkelkjøp åpenbarer umiddelbart en vesentlig forskjell seg, nemlig verdidifferansen mellom de to formuesgodene. Et hus er som regel langt mer kostbart enn en sykkel, hvilket medfører at hensynet til trygg omsetning og innrettelse gjør seg tyngre gjeldende for huskjøp enn for sykkelkjøp. Dersom det var usikkert hvorvidt en avtale om huskjøp, ville medføre at kjøperen av huset ble sittende igjen med eiendomsretten til huset, ville nok de fleste avstått fra å inngå slike avtaler. Når det gjelder avtaler om sykkelkjøp på den annen side, vil nok de fleste akseptere en større grad av usikkerhet om hvorvidt en faktisk blir eier av sykkelen gjennom kjøpsavtalen. Dersom en ikke blir eier av den bestemte sykkelen, finns det som regel andre tilsvarende sykler, og det økonomiske tapet en sitter igjen med er som oftest ikke så stort. Det faktum at det økonomiske tapet ikke er så stort vil som regel medføre at B vil få tapet sitt dekket, typisk gjennom et krav rettet mot A.<sup>49</sup> Samtidig som hensynet til trygg omsetning av sykler veier mindre tungt enn for hus, veier hensynet til rask omsetning tyngre for sykler enn for hus. Dersom ethvert sykkelkjøp måtte registreres for å få vern mot tredjepersoner, ville det vært en tungvint og tidkrevende ordning.

På bakgrunn av det som er sagt i avsnittet ovenfor, kan det forklares hvorfor legitimasjon gjennom rettsregistrering er nødvendig i enkelte tilfeller, mens legitimasjon gjennom besittelse er tilstrekkelig i andre tilfeller. Mens registrering av eiendomsforholdene i grunnboka er tidkrevende og kostbart, vil det også gjøre eiendomsforholdene sikrere. Sannsynligheten for at A faktisk er eier av huset dersom han står oppført som eier i grunnboka, er mye større enn sannsynligheten for at A faktisk er eier av en sykkel som han har i sin besittelse. Det øker altså sannsynligheten for at det skjer en rettmessig eiendomsoverføring, når B bygger på den legitimasjonen som fremgår av grunnboka, kontra et tilfelle der B bygger på den legitimasjonen som følger av at A er i besittelse av en sykkel.

Legitimasjonen som følger av manglende notifikasjon bygger på et behov for rask omsetning av formuesgoder. Det vil f.eks. være viktig med rask omsetning av enkle pengekrav. Med

---

<sup>49</sup> Jf. Lilleholt, *Allmenn formuerett* (2012), s. 28

dagens teknologi kan melding om omsetning av et enkelt pengekrav bli sendt og mottatt i løpet av få sekunder. Minuset med denne legitimasjonstypen er at den mangler trygghet. U har ingen plikt til verken å holde styr på meldinger, eller opplyse om eldre rettigheter til B.<sup>50</sup> Vi ser altså at hensynet til trygghet har måttet vike for hensynet til hurtighet, når det gjelder legitimasjonen som følger av manglende notifikasjon.

Drøftelsen av hvorfor det skilles mellom ulike typer legitimasjon er særlig sentral for vår problemstilling av følgende grunn: Forklaringen på hvorfor det skilles mellom ulike typer legitimasjon synliggjør hvorfor B burde kunne gå mer eller mindre langt i å stole på legitimasjonen i ulike situasjoner. Når B f.eks. bygger på legitimasjonen som følger av grunnboka, bør han kunne føle seg tryggere vedrørende de faktiske rettighetsforhold, enn om han bygger på legitimasjonen som følger av besittelse av en løsørejenstand. Dette taler for at kravene til undersøkelser fra B`s side generelt må være mindre strenge når han bygger på A`s ytre skinn av rett i grunnboka, enn A`s ytre skinn av rett gjennom besittelse.<sup>51</sup> Tilsvarende må kravene til undersøkelser settes enda høyere når B bygger på legitimasjonen som følger av manglende notifikasjon, ettersom denne legitimasjonstypen er svært usikker. Som vi skal se under punkt 4 er det imidlertid ikke så enkelt, undersøkelsesplikten må nemlig fastsettes på grunnlag av mange ulike vurderingsmomenter, og noen ganger kan styrken på legitimasjonen være mindre viktig når undersøkelsespliktens rekkevidde skal fastsettes.<sup>52</sup>

---

<sup>50</sup> Jf. Lilleholt, *Legitimasjon, publisitet og notoritet* (1996), s. 87

<sup>51</sup> Vi kommer nærmere inn på spørsmålet om hvor langt B kan gå i å bygge på legitimasjonen som følger av grunnboka, under punkt 4.6.4

<sup>52</sup> Det kan særlig ses hen til punkt 4.6.1.4 hvor det pekes på at avtalesituasjonen kan være slik at B burde kunne stole utelukkende på legitimasjonen som ligger i besittelse av bestemte typer løsøre

# 3 MÅ B UNDERSØKE A`S LEGITIMASJON?

## 3.1 Oversikt

Oppgavens problemstilling er i hvilke tilfeller det er tilstrekkelig for erverver å bygge på avhender sin legitimasjon for å være i god tro, og når erverver må foreta ytterligere undersøkelser. Det blir dermed sentralt å bringe på det rene om B kan bygge på A`s legitimasjon når den er i orden, men B ikke har undersøkt at den er i orden. Spørsmålet blir med andre ord om B må undersøke A`s legitimasjon.

## 3.2 Gjennomgang av rettskildene

Teorien spriker når det gjelder spørsmålet. Lilleholt stiller seg tvilende til en slik undersøkelsesregel:

*"Det har vore hevda at den gode trua må bygge på legitimasjonen, i den forstand at ein ervervar som ikkje har undersøkt om avhendar var legitimert, ikkje kan ekstingvere sjølv om legitimasjonen ville vist seg å vera i orden. Det er tvilsamt om dette kan vera nokon allmenn regel. Det er vanskelig å sjå kvifor B som til dømes kjøper ein fast eigedom ikkje skal kunne vinne rett framom eit eldre utinglys hefte berre fordi han ikkje har underøkt i grunnboka; i grunnboka ville han nettopp ikkje ha funne noko om dette eldre heftet."*<sup>53</sup>

Brækhus/Hærem synes å være av motsatt oppfatning idet de legger til grunn at den gode tro må bygge direkte på legitimasjonen.<sup>54</sup> I *Omsetning og kreditt* gjør Brækhus det klart at han mener at undersøkelser av legitimasjonen er fordret:

*"Med den sentrale rolle legitimasjonen spiller i ekstinksjonssystemet, må man (...) kreve at B`s gode tro bygger direkte på legitimasjonen (...). B, eller en representant for ham som kan handle på hans vegne vegne, må ha sjekket grunnboken eller en ny panteattest, fått seg forelagt gjeldsbrevet, eller ha konstatert at det løsoere som avtalen gjelder, var i A`s besittelse.*

---

<sup>53</sup> Jf. Lilleholt, *Godtruerverv og kreditorvern* (1999) s. 149

<sup>54</sup> Jf. Brækhus/Hærem, *Norsk tingsrett* (1964) s. 465-466

*Ved å stille et slikt krav, øker chansene for at legitimasjonsreglene vil fylle en av sine sentrale oppgaver: å forhindre rettighetskollisjoner".<sup>55</sup>*

Falkanger drøfter spørsmålet inngående i sin doktorgrad, og kommer med kritiske bemerkninger til Brækhus sin begrunnelse.<sup>56</sup> Han bekrefter at legitimasjonen spiller en sentral rolle, men at den gode tro er mer sentral. Videre innvender han at en regel om at B må ha undersøkt legitimasjonen ikke nødvendigvis vil medføre færre rettighetskollisjoner. Problemet, i følge Falkanger, er at folk flest uansett vil være uvitende om et slikt prinsipp med mindre det lovfestes. Og når det gjelder mer profesjonelle omsetningsserververe, som eiendomsmeglere og advokater, vil de uansett undersøke legitimasjonen. Falkanger mener dermed at det blir lite å tjene på å oppstille et slikt prinsipp som Brækhus er forkjemper for.

I Rt. 1928 s. 12 som gjaldt overdragelse av et negotiabelt gjeldsbrev ble det konstatert god tro selv om legitimasjonen ikke var sjekket. Dommen ble imidlertid avsagt før gjeldsbrevloven av 1939, og både Brækhus og Falkanger legger til grunn at dommen av denne grunn knapt kan tillegges noen vekt.<sup>57</sup> Begrunnelsene til forfatterne er etter min mening ikke avgjørende for at dommen knapt kan tillegges noen vekt når det gjelder spørsmålet om B må undersøke legitimasjonen. Begrunnelsene er nemlig at rettsvernstidspunktet på daværende tidspunkt var et annet etter gjeldsbrevlovens regler. Dette er en begrunnelse som ikke knytter seg til spørsmålet om B må ha undersøkt legitimasjonen. Av denne grunn synes jeg det blir feil å konkludere med at dommen knapt kan tillegges noen vekt vedrørende spørsmålet om B må undersøke legitimasjonen. Dommen må etter min mening tale for at B ikke trenger å undersøke A's legitimasjon.

I Rt. 1908 s. 178 var det spørsmål om kjøperen av en eiendom hadde ekstingvert en utinglyst servitutt tilknyttet eiendommen. Høyesterett kom til at servitutten var ekstingvert selv om kjøperen hadde unnlatt å undersøke eiendommens grunnbok. Dommen taler for at B kan unnlate å sjekke A sin legitimasjon.

Forarbeidene til de ulike ekstingsjonslovene synes å være tause om spørsmålet. Når det gjelder de reelle hensyn, kan en se det slik at målet om å premiere den som opptrer ordentlig

---

<sup>55</sup> Jf. Brækhus *Omsetning og kreditt 3 og 4* (1998) s. 293

<sup>56</sup> Jf. Falkanger, *God tro* (1999) s. 127

<sup>57</sup> Jf. Brækhus, *Omsetning og kreditt 3 og 4* (1998), s. 294, og Falkanger, *God tro* (1999) s. 126

og hederlig, taler for å oppstille et krav om at legitimasjonen undersøkes. På den annen side tilsier hensynet til rask omsetning av formuesgoder, at legitimasjonen ikke må undersøkes.

På bakgrunn av dommene i Rt. 1928 s. 12 og Rt. 1908 s. 178 må utgangspunktet bli at undersøkelser av legitimasjonen ikke er nødvendig. B kan altså nøye seg med å vise til at A's legitimasjon var i orden, og trenger ikke å ha undersøkt at legitimasjonen faktisk var i orden.

# 4 UNDERSØKELSESPLIKTEN

## 4.1 Innledning

Hittil har vi redegjort for konseptet *ekstinktive godtroerverv*, introdusert de to hovedtypene av ekstinksjonskonflikter, og sett på hensynene bak adgangen til ekstinktive godtroerverv. Videre har vi presentert vilkårene om legitimasjon og god tro, og drøftet om B kan bygge på A's legitimasjon når han ikke har undersøkt den. Vi skal nå bevege oss i inn i kjernen av oppgavens problemstilling, og drøfte i hvilke tilfeller det er tilstrekkelig for erverver å bygge på avhender sin legitimasjon for å være i god tro, og når avtaleerverver må foreta ytterligere undersøkelser.

Utgangspunktet er at B skal kunne nøye seg med å bygge på legitimasjonen. Først når B har, eller bør ha en mistanke om at A mangler rett, stilles det krav til undersøkelser. Dette er lagt til grunn i godtroervervlovens forarbeider:

«Aktsomhetskravet vil innebære en viss plikt for erververen til å foreta nærmere undersøkelser dersom forholdene ved avhendingen skaper rimelig tvil om avhenderen har rett til å opptre som han gjør.»<sup>58</sup>

Forutsatt at B bør ha, eller har en mistanke om at det er mangler ved A's rett, er det ulike vurderingsmoment som påvirker hvilken undersøkelsesplikt som foreligger i et gitt tilfelle. Vi skal nå ta for oss noen av disse vurderingsmomentene.

## 4.2 Oversikt over vurderingsmomentene

Både Falkanger og Brækhus legger til grunn at mistankens styrke er bestemmende for om det foreligger en undersøkelsesplikt, og hvor langt den i så fall strekker seg.<sup>59</sup> Jo større mistanke B har, eller bør ha om at det er mangler ved A's rett, jo større krav stilles det til undersøkelser fra B's side. Vi skal se nærmere på dette vurderingsmomentet under punkt 4.6. Først skal vi imidlertid under punktene 4.3. til 4.5., ta for oss tre andre vurderingsmoment som også er med på å fastsette undersøkelsespliktens rekkevidde. Dette er henholdsvis aktsomhetskravets

---

<sup>58</sup> Jf. Ot.prp.nr.56 (1976-77) s. 40

<sup>59</sup> Jf. Falkanger, *God tro* (1999) s. 149, og Brækhus, *Omsetning og kreditt 3 og 4* (1998), s. 290



strenghet, ressursene som kreves for å gjennomføre de aktuelle undersøkelser, og hvor lett det er å forhindre at A er legitimert.

Det er viktig å ha i mente at hvorvidt det foreligger en undersøkelsesplikt i et gitt tilfelle må bero på en helhetsvurdering.<sup>60</sup> Selv om vurderingsmomentene presenteres hver for seg, kan de altså ikke sees adskilt fra hverandre. Et vurderingsmoment kan tale sterkt *for* at det foreligger en undersøkelsesplikt, mens et annet taler sterkt *mot*.

### 4.3 Aktsomhetskravets strenghet

Falkanger skriver at «et strengt aktsomhetskrav korresponderer med en streng undersøkelsesplikt».<sup>61</sup> Et eksempel på en godtroervervsbestemmelse som opererer med et strengt aktsomhetskrav, er ifølge Falkanger gbl. § 14. I denne bestemmelsen fremgår det at ekstinksjon er utelukket dersom B «ikkje er so aktsam som han bør vera etter tilhøvet». Han skriver om denne regelen at den nærmest oppstiller en undersøkelsesplikt.<sup>62</sup> Andre regler inneholder mindre strenge aktsomhetskrav. Vekselloven § 16 og sjekkloven § 21 er ikke oppfylt med mindre det foreligger henholdsvis «ond tro» og «grov uaktsomhet». Lilleholt skriver om disse bestemmelsene at de omhandler omsetningsdokument «der ein ikkje gjerne vil kreve undersøkingar ut over ein kontroll av den formelle legitimasjonen».<sup>63</sup> Falkanger mener at det alltid vil eksistere en undersøkelsesplikt, uavhengig av ordlyden i de ulike bestemmelser, men at plikten i stor grad vil variere ut fra det aktsomhetskrav som de ulike bestemmelser oppstiller.<sup>64</sup>

Et prinsipp om at aktsomhetskravets strenghet virker inn på undersøkelsesplikten, må anses naturlig; jo strengere krav det stilles til hva B skal ha kunnskap om, jo mer innsats må det forventes at B legger ned for å tilegne seg slik kunnskap.

---

<sup>60</sup> Avgjørelsen i Rt. 1992 s. 492 som vil bli gjennomgått under punkt 4.6.6.2 illustrerer dette

<sup>61</sup> Jf. Falkanger, *God tro* (1999) s. 148

<sup>62</sup> Jf. Falkanger, *God tro* (1999) s. 123

<sup>63</sup> Jf. Lilleholt, *Godtruerverv og kreditorvern* (1999) s. 150

<sup>64</sup> Jf. Falkanger, *God tro* (1999) s. 123

## 4.4 Ressursene som kreves for å gjennomføre de aktuelle undersøkelser

I sin doktoravhandling om God tro skriver Falkanger at det bør være et rimelighetsforhold mellom det som kan oppnås av eventuelle undersøkelser, og omkostningene av undersøkelsene.<sup>65</sup> En særlig grunn til å begrense undersøkelsesplikten er at om den blir for streng, kan det lede til overdreven forsiktighet. Overdreven forsiktighet kan medføre manglende flyt i omsetningslivet.<sup>66</sup>

Dersom enkle undersøkelser kan avdekke de faktiske rettsforhold, mener Falkanger at terskelen er lavere for å konstatere ond tro, enn om det kreves vanskelige undersøkelser.<sup>67</sup> Brækhus oppstiller det samme utgangspunktet:

*«Hva det vil koste i tid og penger å gjennomføre de nødvendige kontroller [er avgjørende]. (...) Kan en telefonhenvendelse til grunnbokføreren eller Brønnøysundregistrene skape klarhet, kan selv en svak mistanke være relevant».*<sup>68</sup>

I Rt. 1976 s. 638 var det spørsmål om en sønn som hadde fått overdratt proformahjemmelen til sin mors eiendom av sin bror, var i god tro. Høyesterett kom til at han ikke var i god tro, fordi han enkelt kunne ha spurt sin mor om de faktiske rettsforhold. Det ble uttalt at:

*«[Sønnen] drog til Elverum for å se på huset. Han hadde kontakt med et par naboer og hadde hatt god anledning til å snakke med moren. Forholdet var ikke verre enn at han iallfall senere besøkte henne og drakk kaffe uten å opplyse at han hadde truffet avtale med Ove om å overta huset.»*<sup>69</sup>

Også i Rt. 1976 s. 269 kom Høyesterett til at de faktiske rettsforhold enkelt kunne ha vært avklart, noe som stengte for god tro. I dommen hadde en sønn fått overdratt en eiendom av sin far, og spørsmålet var om sønnen hadde ekstingvert en utinglyst rettighet til eiendommen. Høyesterett uttalte om sønnen at «han bodde på det tidspunkt hjemme, og han kunne ha orientert seg om rettsforholdet vedkommende huset med grunn.»<sup>70</sup>

---

<sup>65</sup> Jf. Falkanger, *God tro* (1999), s. 149

<sup>66</sup> Jf. Falkanger, *God tro* (1999), s. 149

<sup>67</sup> Jf. Falkanger, *God tro* (1999) s. 149

<sup>68</sup> Jf. Brækhus, *Omsetning og kreditt 3 og 4* (1998), s. 290

<sup>69</sup> Jf. Rt. 1976 s. 638 på s. 640

<sup>70</sup> Jf. Rt. 1976 s. 269 på s. 271

I Rt. 1992 s. 492 ble det på den annen side konstatert god tro selv om enkle undersøkelser ville ha avdekket de faktiske rettsforhold. Dommen dreide seg om hvorvidt to omsetningsserververe hadde ek스팅vert en banks factoringpanterett. Mindretallet anførte at omsetningsserververne enkelt kunne ha sjekket løsreregisteret, og dermed fått kunnskap om factoringpantens eksistens. Avgjørende ble isteden at den reelle rettighetshaver enkelt kunne ha fjernet A`s legitimasjon, samt at B ikke hadde fått slik kunnskap at han burde foretatt seg undersøkelser om det heftet mangler ved A`s rett. Falkanger skriver at dommen kan tas til inntekt for at god tro kan foreligge selv om enkle undersøkelser ville ha brakt klarhet». <sup>71</sup> Vi kommer nærmere inn på saksforholdet i dommen under neste punkt, samt under punkt 4.6.2.2.

## 4.5 Hvor lett det er å forhindre at A er legitimert

Under punkt 2.2.4.3 ble det vist til at det vil være større grunn til å tillate ekstinktive godtroerverv når det er enkelt for H eller S å sørge for at A ikke er legitimert. Dette taler for at undersøkelsesplikten er mindre streng når det er lett for enten H eller S å forhindre at A er legitimert.

I kjennelsen i Rt. 1991 s. 352 var det spørsmål om en panthaver hadde ek스팅vert en kones eierskapsandel i en eiendom. Mannen og konen eide hver sin halvpart av eiendommen, men mannen satt alene med grunnbokshjemmelen. På grunnlag av oppføringen i grunnboken pantsatte mannen hele eiendommen, noe som egentlig krevde konens samtykke. I godtroervervsvurderingen oppstod det spørsmål panthaver burde foretatt undersøkelser som ville klarlagt at konen var medeier i eiendommen, eller om han kunne nøye seg med å forholde seg til det som fremgikk av grunnboken. De konkrete undersøkelser det var spørsmål om panthaver burde foretatt seg, var å se hen til to tidligere pantobligasjoner hvor det fremgikk at konen hadde samtykket til pantsettelser av eiendommen. Pantsetter anførte at den profesjonelle parten burde være den «nærmeste til å sikre seg at pantobligasjonen fikk pant i hele eiendommen». <sup>72</sup> Høyesterett sluttet seg til Lagmannsrettens konklusjon om at undersøkelsesplikten ikke strakk seg så langt, og uttalte at:

---

<sup>71</sup> Jf. Falkanger, *God tro* (1999), s. 151

<sup>72</sup> Jf. Rt. 1991 s. 352 på side 353

*«Kjæremålsutvalget legger til grunn at lagmannsretten har vurdert de konkrete omstendigheter i saken, og kan ikke se at uttalelsen bygger på noen uriktig fortolkning av aktsomhetskravet i tinglysingsloven § 27».<sup>73</sup>*

Resultatet i dommen kan tolkes slik at konen var den som stod nærmest til å bære tapet, fordi hun enkelt kunne ha forhindret at mannen (A) var legitimert ved å ordne rettsforholdene i grunnboken. En slik tolkning har sin støtte i forarbeidene til tinglysingsloven:

*«Ved den ordning som således er foreslått, er det bl.a. tatt hensyn til at når det inntreffer kollisjon mellom konkurrerende rettsstiftelser, bør regelen være at den rettighet står tilbake hvis innehaver gjennomgående må antas å ha lettest for å oppdage feilen og få den rettet. Viser han ikke rimelig aktsomhet i denne retning, må han selv bære tapet».<sup>74</sup>*

Også avgjørelsen i Rt. 1992 s. 492 taler for at undersøkelsesplikten blir mindre streng når det er enkelt for H eller S å forhindre at A er legitimert. I dommen var det som nevnt under punkt 4.4., spørsmål om to omsetningsserververe hadde ekstingvert en banks factoringpanterrett. Flertallet i dommen kom til at panteretten var ekstingvert, og la blant annet til grunn at factoringpanthaver enkelt kunne unngå konflikter ved å påstemple faktura før den ble sendt til skyldneren, en løsning som er vanlig i praksis.<sup>75</sup> En slik stempeling på faktura ville ha fjernet A's legitimasjon.

## **4.6 Mistankens styrke**

Styrken på B's mistanke om at A mangler rett, vil som nevnt under punkt 4.2. være relevant for undersøkelsespliktens rekkevidde. Mistankestyrken vil variere ut fra mange ulike omstendigheter. Vi skal i det følgende ta for oss en rekke slike omstendigheter.

### **4.6.1 Avtalesituasjonen**

#### **4.6.1.1 Oversikt**

Forarbeidene til godtroervervloven gjør det klart at avtalesituasjonen kan påvirke hvilken mistanke B har, eller bør ha, om A's manglende rett:

---

<sup>73</sup> Jf. Rt. 1991 s. 352 på side 354

<sup>74</sup> Jf. Ot.prp.nr 9 (1935-1936) s. 42

<sup>75</sup> Jf. Ot.prp.nr. 39 (1977-1978) s. 133

«Dersom man en sen nattetime blir tilbudt et verdifullt smykke på gaten av en noe forsoffen person, vil aktsomhetsplikten ikke være oppfylt med mindre man undersøker forholdet nærmere, f eks hos politiet. For øvrig vil forholdet ved avhendingen kunne være så pass mistenkelig at selv ikke en slik undersøkelse vil være tilstrekkelig i denne forbindelse. (...) På den annen side må utgangspunktet være at man ved kjøp i butikk normalt ikke plikter å foreta nærmere undersøkelse av selgerens rett til å avhende gjenstanden. Særlig gjelder dette når salgsgjenstanden er ny og ubrukt.»<sup>76</sup>

#### **4.6.1.2 Forhold ved avtalesituasjonen som gjør at B har særlig behov for vern**

I Rt. 1990 s. 59 ble det vurdert om salgspant i stålplater var ekstingvert etter godtroervervloven § 1. En byggherre (Myra båt A/S) hadde fått levert stålplater til sin eiendom som A/S Gann hadde salgspant i. Det var en entreprenør som hadde tatt seg av bestillingen, og som skulle bruke stålplatene under oppføring av et bygg på byggherrens eiendom. Et av spørsmålene som reiste seg, var om byggherren var i god tro idet han var uvitende om salgspantets eksistens.

Retten så blant annet hen til at det bare vil oppstå konflikt i slike situasjoner når entreprenøren har latt være å informere byggherren om at det er tatt salgspant i de aktuelle materialer, noe entreprenøren hadde en kontraktsmessig plikt til å gjøre. Det ble uttalt at «det er lite rimelig at en slik forsømmelse skal gå ut over byggherren, når han uten kjennskap til salgspantet har betalt entreprenøren for varer som er levert til byggeplassen.»<sup>77</sup>

Dommen illustrerer at avtalesituasjonen kan være slik at B har særlig behov for vern. Det vil være svært tungvint for B om han pålegges en undersøkelsesplikt vedrørende eldre rettigheter til materialer som en entreprenør skal bruke i et byggeoppdrag for B. En slik ordning kunne medført at omsetningsserververe vegret seg fra å engasjere entreprenører til store byggeprosjekt. Overdreven forsiktighet av denne typen er lite ønskelig ut fra målet om flyt i omsetningslivet.

---

<sup>76</sup> Jf. Ot.prp.nr.56 (1976-77) s. 40

<sup>77</sup> Jf. Rt. 1990 s. 59 på side 65

#### **4.6.1.3 Forhold ved avtalesituasjonen som bør gjøre B særlig på vakt**

Et moment ved avtalesituasjonen som kan få betydning for mistankens styrke er om prisen på det aktuelle formuesgode er påfallende lav. Dette fremgår av forarbeidene til godtroervervloven hvor det uttales at «er [den tilbudte pris] bemerkelsesverdig lav, vil erververen ha særlig grunn til å være forsiktig og undersøke forholdene nærmere.»<sup>78</sup> Lilleholt legger dessuten vekt på at B må foreta en vurdering av om den aktuelle rettsstifting (f.eks. en pantsettelse eller et salg) har en noenlunde naturlig grunn.<sup>79</sup> Er det f.eks. tale om utskifting av gammelt utstyr fremstår et salg som naturlig, motsatt er det dersom en bedrift åpenbart forsøker å kvitte seg med helt nytt utstyr for en lav pris.

#### **4.6.1.4 Tiden B har til å foreta undersøkelser**

I forarbeidene til godtroervervloven legges det til grunn at den tiden B har til å foreta undersøkelser kan få betydning for undersøkelsesplikten.<sup>80</sup> I enkelte avtalesituasjoner er det behov for svært rask omsetning av formuesgoder. Brækhus skriver at tempoet i enkelte omsetningsbransjer er så høyt at tiden setter grenser for B`s undersøkelsesmulighet. I slike tilfeller mener Brækhus at B må kunne «basere sitt erverv utelukkende på den informasjon som ligger i legitimasjonen.»<sup>81</sup> Et eksempel på en avtalesituasjon hvor det er behov for svært rask omsetning av formuesgoder, er ved kjøp og salg av dagligvarer. Dersom enhver kunde måtte forsikre seg om at produktet han kjøpte på dagligvarehandelen, faktisk tilhørte den aktuelle dagligvarehandelen, ville omsetningen blitt ekstremt ineffektiv. En kan se det slik at undersøkelsesplikten hadde underminert målet om flyt og effektivitet i omsetningslivet.

#### **4.6.1.5 Situasjoner der B ikke har noe å vinne på å foreta undersøkelser**

I dommen i Rt. 1992 s. 492 hevdet mindretallet at kravet til aktsomhet måtte skjerpes fordi godtroesubjektene ikke hadde noe å vinne på å foreta undersøkelser. De ville tvert imot tjene på *ikke* å foreta undersøkelser.<sup>82</sup> Mindretallet uttalte at:

---

<sup>78</sup> Jf. Ot.prp.nr.56 (1976-77) s. 40

<sup>79</sup> Jf. Lilleholt, *Godtruerverv og kreditorvern* (1999) s. 152

<sup>80</sup> Jf. Ot.prp.nr.56 (1976-77) s. 40

<sup>81</sup> Jf. Brækhus, *Omsetning og kreditt 3 og 4* (1998), s. 292

<sup>82</sup> Se punkt 4.6.2.2 for en gjennomgang av saksforholdene i dommen

*«I relasjon til reglene om godtroerverv var situasjonen noe spesiell, fordi Lafopa og Teigen ikke hadde den drivfjær til å se seg for som en vanlig omsetningsserverver vil ha ut fra sin egen interesse i ikke å betale for en tvilsom rett. Tvert imot ville Lafopa og Teigen ikke ha noe å vinne på å gjennomføre nærmere undersøkelser av om det forelå en konkurrerende rett, idet opplysninger om en slik rett utelukkende kunne ha negative virkninger for deres rettsstilling. Disse forhold forhindrer nok i og for seg ikke at det kan bli tale om godtroerverv. Men de medfører etter min mening at det bør stilles strenge krav til den gode tro.»<sup>83</sup>*

Flertallet behandlet ikke dette aspektet, men tok heller ikke avstand fra mindretallets synspunkt. En kan se det som naturlig at kravet til aktsomhet må skjerpes når B ikke har noe å vinne på å foreta undersøker. Som vi har vært inne på tar reglene om godtroerverv sikte på å belønne den som opptrer ordentlig og hederlig. Unngår B å foreta undersøkelser fordi han ikke har noe å vinne på det, må det anses som lite ordentlig og hederlig.

Falkanger er i sin doktoravhandling inne på en lignende tankegang. Han drøfter aktsomhetskravet i de ulike ekstinksjonsregler, og skriver at «tanken er altså at om det bare ble stilt krav om fravær av positiv kunnskap, ville godtrosubjektet ikke ha hatt noen oppfordring til å skjerpe seg. Tvert imot kunne han da profitert på å være lemfeldig».<sup>84</sup>

## **4.6.2 Særlig kunnskap hos B**

### **4.6.2.1 Oversikt**

Særlig kunnskap som bør gjøre B mistenkelig om at det hefter mangler ved A sin rett kan bygge på forskjellige forhold. F.eks. kan B ha gjort synsobservasjoner som medfører at han bør fatte mistanke, eller det kan være at B sitter på informasjon som bør vekke mistanke. Vi skal nå ta for oss noen slike forhold. Vi begynner med å se på saksforholdet i dommen i Rt. 1992 s. 492 fordi den synliggjør en rekke ulike forhold som kan få betydning for mistankens styrke, og følgelig for B`s undersøkelsesplikt.

---

<sup>83</sup> Jf. Rt. 1992 s. 492 på side 499

<sup>84</sup> Jf. Falkanger, *God tro* (1999), s. 66

#### **4.6.2.2 Dommen i Rt. 1992 s. 492**

I dommen i Rt. 1992 s. 492 oppstod det spørsmål om to cesjonarer (Lafopa og Teigen, heretter LT) hadde ekstingvert en banks tinglyste panterrett i cedentens (Formo) utestående fordringer (factoringpant). De utestående fordringene kunne etter avtale mellom Formo og banken ikke overdras uten bankens samtykke. Spørsmålet som reiste seg var om cesjonarene hadde vært i god tro ved cesjonen av fordringene som banken hadde panterrett i. Flertallet på 3 kom til at cesjonarene hadde vært i god tro, og følgelig hadde ekstingvert bankens panterrett i de aktuelle fordringene. Mindretallet på 2 kom til motsatt konklusjon, og mente at det hvilte en undersøkelsesplikt på cesjonarene.

For å knytte dommen opp mot oppgavens problemstilling kan det pekes på det følgende: I dommen var det manglende notifikasjon fra panthaver (banken) til debitor cessus (Elkem) som legitimerte cedenten (Formo). Det var dermed avgjørende for Høyesterett å fastslå om cesjonarene kunne basere sin gode tro utelukkende på denne legitimasjonen, eller om det måtte kreves at cesjonarene foretok seg ytterligere undersøkelser for å være i god tro.

#### **4.6.2.3 Kunnskap om A`s økonomiske situasjon**

Dommen illustrerer for det første at B`s kunnskap om A`s økonomiske situasjon kan virke inn på mistankestyrken, og dermed få betydning for undersøkelsesplikten. Både flertallet og mindretallet poengterte at B (LT) var kjent med Formo (A) sine økonomiske problemer, og at dette kunne tale for en skjerpet mistanke om at det heftet mangler ved A`s rett.

Flertallet la imidlertid til grunn at kunnskapen om A sin økonomiske situasjon ikke var tilstrekkelig til at cesjonarene burde fatte mistanke om manglende ved A`s rett, fordi B nemlig også var kjent med at det ble arbeidet mot refinansiering, og dessuten at Formo hadde fått tilleggs kreditt fra banken (S) i etterkant av cesjonen. Dessuten uttalte flertallet at kontraktsforholdet mellom partene var av en slik karakter at det var «naturlig for Lafopa og Teigen å oppfatte Formo mer som en innkassator enn som en reell debitor for deres del av oppgjøret»<sup>85</sup>

---

<sup>85</sup> Jf. Rt. 1992 s. 492 på side 498



Mindretallet mente på den annen side at kunnskapen om A sine økonomiske problemer, i sammenheng med et annet forhold, måtte medføre en så sterk mistanke om manglene ved A sin rett at det forelå en undersøkelsesplikt for B. Det andre forholdet det var tale om, var at cesjonarene måtte ha vært kjent med factoringpant-ordningen. Bakgrunnen for at cesjonarene måtte ha vært kjent med factoringpant-ordningen, var ifølge mindretallet at Lafopa var en næringsdrivende part som kort tid før cesjonen hadde inngått en factoringpantavtale med sin egen bank. Mindretallet uttalte på bakgrunn av de to forhold at:

*«Det måtte da være svært nærliggende å tenke seg at Formo hadde utnyttet den mulighet for likviditetstilførsel som lå i en avtale om factoringpant. Jeg kan ikke se at Lafopa og Teigen, slik forholdene lå an, kunne unnlate å foreta undersøkelse om dette - f eks ved å undersøke i Løsøreregisteret - og likevel være i aktsom god tro om at en slik avtale ikke forelå.»<sup>86</sup>*

Ulikhetene i flertallets og mindretallets argumentasjon synliggjør at skjønnsmessige vurderinger spiller en sentral rolle når styrken på B's mistanke om at A mangler rett skal fastsettes.

#### **4.6.2.4 Kunnskap om kontraktmislighold**

Dommen i Rt. 1992 s. 492 illustrerer også at kunnskap om kontraktmislighold kan måtte medføre en mistanke om at noe er galt med A's rett. Flertallet la til grunn at cesjonen dels skyldtes mislighold hos Formo; Formo hadde ikke overført penger til LT ved andre termin i henhold til kontrakten, og dette var en del av bakgrunnen for cesjonen som blir foretatt. Om dette uttalte flertallet at:

*«Man kan si at LT som følge av Formos mislighold hadde fått en fordring på Formo som transporten ga dem sikkerhet for, hvilket i utgangspunktet burde tilsi undersøkelse av om dette var i strid med andres rettigheter.»<sup>87</sup>*

Kunnskapen om kontraktmislighold ble imidlertid ikke tillagt avgjørende vekt. Det ble nemlig vist til at andre deler av cesjonsbeløpet ikke skyldtes mislighold fra cedentens side. Flertallet uttalte at:

---

<sup>86</sup> Jf. Rt. 1992 s. 492 på side 499

<sup>87</sup> Jf. Rt. 1992 s. 492 på side 497

*«Etter min mening var det rimelig og naturlig at LT så oppgjøret som en helhet og betraktet det cederte beløp som sin del av oppgjøret fra Elkem og gikk ut fra at det uten hinder av en eventuell factoringavtale kunne overføres til dem.»*

#### **4.6.2.5 Kunnskap på grunnlag av synsobservasjoner**

Lilleholt legger til grunn at synsobservasjoner kan virke inn på undersøkelsesplikten. Han skriver at dersom B ser «at ein fast eiendom eller ein lausøyreting blir brukt av andre enn eigaren, bør han undersøkje meir om vilkåra for uregistrerte bruksrettar».<sup>88</sup>

At B`s synsobservasjoner ved kjøp av fast eiendom kan medføre kunnskap som leder til en særlig undersøkelsesplikt, illustreres i dommene i Rt. 1909 s. 183 og Rt. 1962 s. 162.

I dommen i Rt. 1909 s. 183 var det spørsmål om kjøperen av en eiendom måtte respektere en nabos utinglyste rett til å ha en vannledning over eiendommen. Vannledningen ble vist til kjøperen i forkant av kjøpet, noe som etter Høyesteretts mening måtte medføre en plikt til å undersøke rettsforholdene vedrørende vannledningen nærmere.

I dommen i Rt. 1962 s. 162 oppstod det spørsmål om kjøpserververne av en parsell måtte respektere bestemte utinglyste reguleringsrettigheter tilknyttet en nærliggende dam. Erververne anførte at siden rettighetene ikke var tinglyst som heftelse på et aktuelt hovedbruk, måtte de gjennom kjøpet ha ekstingvert reguleringsrettighetene. Høyesterett kom til at de ikke hadde ekstingvert rettighetene og uttalte at:

*«Hensett til størrelse og plassering kan den som kommer den vanlige vei til Mylla neppe unngå å bli oppmerksom på demningen og dermed på at vannet har vært og overveiende sannsynlig fremdeles er regulert.»<sup>89</sup>*

#### **4.6.2.6 Henblikk til vurderingstemaene under punkt 4.5 og 4.6.1**

Dommene i Rt. 1909 s. 183 og Rt. 1962 s. 162 kaster dessuten lys over vurderingsmomentene som vi var inne på under punkt 4.5 (hvor lett det er å forhindre at A er legitimert) og 4.6.1 (avtalesituasjonen).

---

<sup>88</sup> Jf. Lilleholt, *Allmenn formuerett* (2012), s. 246

<sup>89</sup> Jf. Rt. 1962 s. 162

Når det gjelder avtalesituasjonen er dommene kilde til det samme problemet som mindretallet var inn på i dommen Rt. 1992 s. 492. Nemlig at erverver kan tjene på å være lemfeldig; jo færre observasjoner B gjør seg, jo mindre vil sjansen være for at det konstateres en undersøkelsesplikt vedrørende eldre rettigheter på en aktuell eiendom.

Når det gjelder vurderingsmomentet om hvor lett det er å forhindre at A er legitimert, kan dommene anses for å stå i kontrast til utgangspunktet i forarbeidene til tinglysningsloven § 27 om at den som står nærmest til å oppdage og rette feil i grunnboken, bør stå nærmest til å bære tapet.

#### ***4.6.2.7 Kunnskap om formuesgoder som står i nær sammenheng med formuesgodet som det er aktuelt å ekstingvere rettigheter til***

Dommen i Rt. 1990 s. 500 illustrerer at særlig kunnskap om formuesgoder som står i nær sammenheng med formuesgodet som det er aktuelt å ekstingvere rettigheter til, kan få betydning for hvilke undersøkelser B må foreta.

Saksforholdet i dommen var som følger: Periscopus A/S kjøpte i 1981 et kombinert bo- og forretningslokale. Tilknyttet 4 leiligheter i lokalet var det tinglyst spesifikke leievilkår som skulle gjelde 60 år fremover i tid fra 1955. Leievilkårene oppstilte blant annet grenser for prisøkning og rett til fremleie. Til en av leilighetene hørte det med en garasje som var underlagt lignende leievilkår. Leievilkårene tilknyttet garasjen var ikke tinglyst. Høyesterett fant allikevel at Periscopus A/S ikke hadde ekstingvert leievilkårene tilknyttet garasjen etter tinglysningsloven § 21 da de kjøpte lokalet. Retten uttalte at:

*«Selv om den ankende part ved tinglysningsen av sitt skjøte ikke hadde fått kjennskap til enkelthetene vedrørende dette leieforholdet, hadde han på dette tidspunkt kjennskap til de spesielle leievilkår for leilighetene og også til at det fulgte garasje med den ene leiligheten. I denne situasjon hadde han en klar oppfordring til nærmere å undersøke leievilkårene for garasjen, slik at han ikke kan sies å ha vært i aktsom god tro med hensyn til disse når han unnlot dette».*<sup>90</sup>

To forhold blir trukket frem som begrunnelse for at det kreves undersøkelser: 1) at B var kjent med de spesielle leievilkårene tilknyttet leilighetene, og 2) at B var kjent med at garasjen

---

<sup>90</sup> Jf. Rt. 1999 s. 500 på side 510

hørte til den ene leiligheten. Man kan se det slik at disse forholdene medførte at Periscopus A/S hadde særlig kunnskap, som måtte medføre en skjerpet undersøkelsesplikt.

Dommen viser igjen at grunnboken har klare begrensninger som legitimasjongiver. Det kan imidlertid hevdes at det forelå svært sterke grunner til at B måtte foreta ytterligere undersøkelser slik forholdene var i dommen. Med tanke på at garasjen hørte til den ene leiligheten, kan en se det slik at garasjen ikke kunne ses som en adskilt eiendomsenhet. Dermed ville det være naturlig for B å spørre seg om de spesielle leievilkårene også knyttet seg til garasjen.

### **4.6.3 Partenes stilling og kyndighet**

#### **4.6.3.1 Partenes stilling**

Hvorvidt B er en profesjonell part eller ikke, kan få konsekvenser for undersøkelsesplikten. I forarbeidene til godtroervervloven uttales det at «[man bør] generelt kunne stille strengere krav til en næringsdrivende i den aktuelle bransje enn til en vanlig privatperson».<sup>91</sup> Det samme utgangspunktet fremgår av Brækhus sin lærebok:

*«Foregår omsetningen i et profesjonelt miljø med sakkyndige parter, det gjelder f.eks. en verdipapirhandel mellom store investorer, må kravene til aktsomhet stilles høyt. For en huskjøper som for første gang gir seg inni eiendomsmarkedet, må listen legges lavere, man må kanskje se bort fra omstendigheter som ville ha gitt en kyndigere person et vink om at selgerens hjemmel var suspekt, men som denne kjøper har oversett.»<sup>92</sup>*

I dommen i Rt. 1992 s. 492 som vi gjennomgikk under punkt 4.6.2.2, oppstilte imidlertid ikke flertallet krav om at en profesjonell part verken måtte være kjent med factoringpantordningen, eller sjekke løsreregisteret for om det forelå en avtale om factoringpant. Flertallet uttalte riktignok at «det må stilles strenge krav til aktsomheten ved slike disposisjoner mellom forretningsdrivende»,<sup>93</sup> men kom på tross av dette frem til at B var i god tro. Mindretallet

---

<sup>91</sup> Jf. Ot.prp.nr.56 (1976-77) s. 41

<sup>92</sup> Jf. Brækhus, *Omsetning og kreditt 3 og 4* (1998), s. 290

<sup>93</sup> Jf. Rt. 1992 s. 492 på side 497

mente på den annen side at parten måtte være kjent med factoringpant-ordningen, blant annet fordi de var næringsdrivende.<sup>94</sup>

Skoghøy ser ut til å ville ha støttet mindretallets syn idet han skriver at:

*«Næringsdrivende må forutsettes å kjenne til Løsreregisteret, og dersom en næringsdrivende erverver en konkurrerende rett til et krav som omfattes av en avtale om factoringpant som er tinglyst i Løsreregisteret, vil han normalt ikke kunne anses å være i aktsom god tro mht. eksistensen av factoringpantavtalen».*<sup>95</sup>

Også dommen i Rt. 1990 s. 59 illustrerer at mistankens styrke og undersøkelsesplikt kan være begrenset selv om B er en profesjonell part.<sup>96</sup> I dommen la retten til grunn at B som profesjonell part ikke måtte pålegges å ha kunnskap om etablert bransjepraksis. Det ble uttalt at:

*«Slik jeg ser det, bør det som et utgangspunkt legges til grunn at når en byggherre ikke har konkrete holdepunkter for å gå ut fra at det foreligger salgspant, skal det ikke komme byggherren til skade at det i en bransje, eksempelvis stålbransjen, er vanlig å ta salgspant.»*<sup>97</sup>

#### **4.6.3.2 Partenes kyndighet**

Lilleholt legger til grunn at dersom B er subjektiv overlegen, f.eks. fordi han har særlig kunnskap om rettsstiftinger av et aktuelt slag gjennom yrke eller utdanning, må kravet til aktsomhet heves.<sup>98</sup> Et eksempel er en ingeniør som synfarer en eiendom. Ser han ledninger som går over eiendommen, kan han måtte fatte mistanke om at naboen har rett til å ha ledningene slik, i motsetning til hva som ville ha vært tilfellet for en vanlig person.<sup>99</sup>

Når det gjelder subjektiv underlegenhet skriver Lilleholt at B ikke kan unnskyldes seg med det:

*«Det nytter ikkje for B å vise til at han veit lite om slike transaksjonar, at han er spesielt godtruande av seg, eller at han var sterkt svekt eller til og med sinnssjuk da ervervet*

---

<sup>94</sup> Jf. Rt. 1992 s. 492 på side 499

<sup>95</sup> Jf. Skoghøy, *Factoring og factoringpant* (1996), s. 35

<sup>96</sup> Se punkt 4.6.1.2 for en gjennomgang av saksforholdene i dommen

<sup>97</sup> Jf. Rt. 1990 s. 59 på side 64/65

<sup>98</sup> Jf. Lilleholt, *Godtruerverv og kreditorvern* (1999) s. 151

<sup>99</sup> Jf. Lilleholt, *Allmenn formuerett* (2012) s. 247

*vart registrert. For S ville det verke urimelig om slike omstende skulle føre til at B stod sterkare enn han elles ville ha gjort».*<sup>100</sup>

Hagstrøm drøfter spørsmålet om subjektivt underlegenhet i relasjon til gjeldsbrevloven § 15 og skriver i tråd med Lilleholt sitt perspektiv:

*«Hvorvidt erververen «burde» ha mistanke, må prinsipielt bedømmes etter en objektiv målestokk: Det hjelper altså ikke erververen om han er usedvanlig uintelligent eller uvitende».*<sup>101</sup>

Falkanger ser på den annen side ut til å åpne for at subjektiv underlegenhet kan være relevant. Han hevder at spørsmålet ikke har vært vurdert i rettspraksis angående ekstinktive godtroerverv, men at subjektiv underlegenhet har blitt tillagt vekt i dommer som har angått foreldelse. Disse dommene må etter Falkangers mening ha «betydelig overføringsverdi».<sup>102</sup> Han hevder imidlertid at subjektiv underlegenhet vil spille en mindre rolle på området for godtroerverv, enn på området for foreldelse, men at det i alle tilfeller vil spille en rolle.

#### **4.6.4 Typen «ytre skinn av rett»**

Som vi var inne på under punkt 2.2.5, gir enkelte typer ytre skinn av rett større indikasjoner på at A er riktig rettighetshaver, enn det andre typer ytre skinn av rett, gjør. Er A f.eks. oppført i grunnboka som eier av en eiendom, bør B ha større grunn til å tro at A er riktig eier enn om A er i besittelse av en løsøre gjenstand. Typen ytre skinn av rett får altså innvirkning på hvor langt B kan gå i å bygge på legitimasjonen, noe som igjen må påvirke undersøkelsesplikten. Dersom B kan gå langt i å stole på legitimasjonen, blir det unaturlig om han samtidig skal pålegges en stor undersøkelsesplikt.

Forarbeidene til tinglysingsloven stadfester utgangspunktet om at B burde kunne gå langt i å stole på grunnbokens legitimasjon: «[u]tkastet oppstiller - forsåvidt angår tinglyste dokumenter - den hovedregel at ugyldighetsinnsigelser avskjæres. Hensynet til grunnlovens troverdighet tilsier dette.»<sup>103</sup>

---

<sup>100</sup> Jf. Lilleholt, *Allmenn formuerett* (2012) s. 247

<sup>101</sup> Jf. Hagstrøm, *Obligasjonsrett* (2011) s. 914

<sup>102</sup> Jf. Falkanger, *God tro* (1999), s. 196

<sup>103</sup> Jf. Ot.prp.nr 9 (1935) s. 42

Forarbeidene bygger altså på et utgangspunkt om at grunnbokens legitimasjon står svært sterkt. Dette utgangspunktet står i samsvar med Brækhus sin teoretiske fremstilling. Brækhus legger til grunn at det normalt må anses tilstrekkelig å forholde seg til det som fremgår av grunnboken ved kjøp av fast eiendom.<sup>104</sup> Verken befarung av eiendommen, eller innhenting av informasjon fra naboer bør oppstilles som krav for ekstinktive godtroerverv.<sup>105</sup>

#### **4.6.5 Typen formuesgode**

##### **4.6.5.1 Verdien på formuesgodet**

Typen formuesgode kan også virke inn på undersøkelsesplikten. Dreier det seg f.eks. om formuesgoder av stor verdi, kan undersøkelsesplikten bli mer omfattende. Falkanger skriver at:

*«Dersom man kjøper en verdifull fast eiendom, må man være mer påpasselig enn om man kjøper en billig løsøreting. Dette gjelder både i forhold til om det foreligger ugyldighetsgrunner og i forhold til om selgeren virkelig er eier.»<sup>106</sup>*

Forarbeidene til godtroervervloven uttrykker det samme prinsippet idet det uttales at «det er (...) rimelig at det kreves større aktsomhet når det dreier seg om kostbare ting enn når det dreier seg om ting av mindre verdi».<sup>107</sup>

##### **4.6.5.2 Formuesgoder som typisk er beheftet med eldre rettigheter**

Det kan få betydning for undersøkelsesplikten om det gjelder et formuesgode som typisk er beheftet med eldre rettigheter. Forarbeidene til godtroervervloven uttaler at:

*"Når det kjøpes ting av en art som ofte blir solgt på avbetaling, kan det også bli tale om skjerpet aktsomhetskrav. Dette vil i realiteten innebære at erververen vil få plikt til å foreta nærmere undersøkelse om avhenderens rett utover det som kan utledes av selve avhendingssituasjonen.»<sup>108</sup>*

---

<sup>104</sup> Jf. Brækhus, *Omsetning og kreditt 3 og 4* (1998), s. 292

<sup>105</sup> Jf. Brækhus, *Omsetning og kreditt 3 og 4* (1998), s. 292

<sup>106</sup> Jf. Falkanger, *God tro* (1999), s. 169

<sup>107</sup> Jf. Ot.prp.nr.56 (1976-77) s. 40

<sup>108</sup> Jf. Ot.prp.nr.56 (1976-77) s. 40

Lilleholt skriver at det samme kan gjelde om det dreier seg om løsøre som det er vanlig å kjøpe på kreditt mot salgspant.<sup>109</sup>

#### **4.6.5.3 Undersøkelsesplikten ved kjøp av bruktbil**

I forarbeidene til godtroervervloven foretas det en særlig drøftelse av hvilke undersøkelser som kreves fra B`s side ved kjøp av bruktbil.<sup>110</sup> Det legges til grunn at det ofte vil gjelde et strengt aktsomhetskrav ved omsetning av bruktbil, både fordi bruktbiler ofte blir kjøpt på avbetaling, og fordi de er vanlige tvangsinndrivelsesobjekt når pengekrav blir misligholdt. Forarbeidene uttaler derfor at det bør stilles strenge krav til undersøkelser i motorvognregisteret og personregisteret for å få klarhet i eldre rettigheter tilknyttet bruktbiler. Imidlertid fremgår det at for vanlige forbrukerkjøp kan ikke kravene stilles for høyt. Grunnene til dette er flere:

«For det første er det begrenset hvor mange som overhodet kjenner de typer registre som her er aktuelle, t d personregisteret. For det andre er det begrenset hva man kan finne ut av slike registre. Enkelte heftelser vil normalt endog ikke framgå av noe register.»<sup>111</sup>

Forarbeidene legger imidlertid til grunn at dersom en bil skal kjøpes hos en bruktbilforhandler, bør kjøperen normalt henvende seg til forhandleren og forhøre seg om heftelser på bilen.<sup>112</sup> Det presiseres imidlertid at kravene ikke må bli for strenge. Noe krav til å søke fagkyndig hjelp for å avklare om det eksisterer heftelser på bruktbiler, kan det etter forarbeidene ikke oppstilles. Dette ville stride både mot hva som er vanlig praksis, og ville dessuten kunne medføre uforholdsmessige utgifter for B.

#### **4.6.6 Typen rettighet det er tale om å ekstingvere**

Dommen i Rt. 1992 s. 492 som ble gjennomgått under punkt 4.6.2.2. illustrerer at typen rettighet som det er tale om å ekstingvere kan virke inn på mistanken B bør ha om at det eksisterer mangler ved A`s rett. Flertallet pekte på at det dreide seg om et såkalt «sovende factoringpant».<sup>113</sup> Det vil si at parter som inngår økonomiske avtaler med pantsetter, skal

---

<sup>109</sup> Jf. Lilleholt, *Godtruerverv og kreditorvern* (1999) s. 151

<sup>110</sup> Jf. Ot.prp.nr.56 (1976-77) s. 40-41

<sup>111</sup> Jf. Ot.prp.nr.56 (1976-77) s. 41

<sup>112</sup> Jf. Ot.prp.nr.56 (1976-77) s. 41

<sup>113</sup> Jf. Rt. 1992 s. 492 på side 497



forholde seg nettopp til pantsetter og ikke til panthaver. Dermed vil factoringpantet i utgangspunktet være usynlig for slike parter. Blant annet på grunnlag av dette, kom flertallet til at B ikke hadde tilstrekkelig mistanke om manglene ved A`s rett til at det forelå en undersøkelsesplikt.

#### ***4.6.7 Forholdet mellom partene***

Lilleholt skriver at når A og B er nærstående «går ein ofte ut frå at ervervaren bør kjenne kjenne rettforholda kring formuesgodet.»<sup>114</sup>

Dommene i Rt. 1976 s. 638 og Rt. 1976 s. 269 som vi var inne på under punkt 4.4, kan tas til inntekt for at dersom A og B er nærstående, kan de ikke unnskyldes seg med at de ikke var kjent med de faktiske rettsforhold. I begge dommene ble det lagt til grunn at barna måtte ha undersøkt rettsforholdene med den aktuelle forelderen.

Falkanger og Falkanger skriver at dersom A er en fremmed, kan det måtte stilles høyere krav til undersøkelser fra B`s side enn om A er en som B har kjent i årevis, og som han aldri har hørt noe galt om.<sup>115</sup>

---

<sup>114</sup> Jf. Lilleholt, *Godtruerverv og kreditorvern* (1999) s. 152

<sup>115</sup> Jf. Falkanger og Falkanger, *Tingsrett* (2012) s. 638

## 5 AVSLUTNING

Som vi har sett er det en rekke ulike vurderingsmomenter som kan være bestemmende for B`s undersøkelsesplikt. Det er viktig å huske på at disse vurderingsmomentene ikke er vilkårlig skapt, men at de har vokst frem for å tjene en funksjon. Denne funksjonen er å ivareta hensynene som ligger bak adgangen til ekstinktive godtroerverv. Dette er hensyn som vi har vært inne på gjennom hele oppgaven. Falkanger skriver i sin doktoravhandling at:

*«Et grunnleggende synspunkt som bør ligge i bunnen ved enhver vurdering av om det foreligger undersøkelsesplikt, er at en slik plikt ikke må være så omfattende at den går ut over berettigede interesser, som f.eks at omsetningslivet skal flyte noenlunde lett».*<sup>116</sup>

Det er også viktig å huske på at hvorvidt det pålegges B en undersøkelsesplikt, får reelle konsekvenser for de involverte parter. Kommer en til at B ikke har oppfylt sin plikt til undersøkelser, blir resultatet vindikasjon, og B kan tape store verdier. Kommer en til at B på den annen side kan nøye seg med å bygge på legitimasjonen, blir resultatet ofte ekstinksjon, og opprinnelig rettighetshaver kan tape store verdier. Fastsettingen av undersøkelsesplikten er dermed ikke noe en rettsanvender kan ta lett på.

Undersøkelsesplikten kan variere ut fra konflikttype, og noen ganger er det usikkert hvor langt undersøkelsesplikten rekker.<sup>117</sup> Dette har å gjøre med at konfliktene som oppstår kan være svært forskjellige, og at omfanget av konflikter er for stort til å undergis en fullstendig rettsregulering. Dermed vil det ofte være mangel på detaljerte regler, slik at rettskildene i mange tilfeller overlater mye ansvar til rettsanvenderens skjønn.<sup>118</sup> For å sikre forutberegnelighet ved slik skjønnsutøvelse, er det viktig at den juridiske teori synliggjør og systematiserer vurderingsmomenter som rettsanvenderen skal forholde seg til. Det er en slik synliggjøring og systematisering som er forsøkt gitt gjennom denne oppgaven.

---

<sup>116</sup> Jf. Falkanger, *God tro* (1999) s. 148

<sup>117</sup> Jf. Falkanger, *God tro* (1999) s. 148

<sup>118</sup> Jf. Brækhus, *Omsetning og kreditt 3 og 4* (1998), s. 289

# LITTERATURLISTE

## Lover

Lov av 27. mai 1932 nr. 2 om vekslar (vekselloven)

Lov av 27. mai 1932 nr. 3 om chekker (sjekkloven)

Lov av 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysning (tinglysingsloven)

Lov av 17. februar 1939 nr. 1 om gjeldsbrev (gjeldsbrevlova)

Lov av 6. april 1978 nr. 37 om godtroerverv av løssøre (godtroervervloven)

Lov av 13. juni 1997 nr. 44 om lov om aksjeselskaper (aksjeloven)

## Bøker og artiklar

Brækhus, Sjur; Omsetning og kreditt 3 & 4, (Oslo, 1998).

Brækhus, Sjur og Hærem, Axel; Norsk tingsrett (Oslo, 1964).

Falkanger, Thor og Falkanger, Aage; Tingsrett, 7. utgave (Oslo, 2012).

Fleischer, Carl August; Tinglysning, (Jussens Venner, 1968) s. 269 – 321.

Hagstrøm, Viggo; Obligasjonsrett, 2. utgave (Oslo, 2011).

Johansen, Johnny; Om vindikasjon av surrogater. Høyesteretts dom i Høyfjellsutviklingssaken (Rt-1993-679), (Lov og Rett 1994) s. 242.

Kinander, Morten; Ekstinksjon av aksjer? Om prinsipper for ekstinksjon og vindikasjon av uregistrerte aksjer, (Tidsskrift for forretningsjus, 2011) s. 193 – 220.

Lilleholt, Kåre; Godtruerverv og kreditorvern, (Oslo, 1999).

Lilleholt, Kåre; Allmenn formuerett, (Oslo, 2012).

Lilleholt, Kåre; Legitimasjon, publisitet og notoritet, (Jussens Venner, 1996) s. 69-97.

Skoghøy, Jens Edvin A; Factoring og factoringpant, (1996) s. 1-43.

Tørum, Amund Bjørganger; Konsekvens i formueretten, (Jussens Venner, 2002) s. 314-339.

## **Høyesterettsavgjørelser**

Rt. 1908 s. 178

Rt. 1909 s. 183

Rt. 1928 s. 12

Rt. 1956 s. 1219

Rt. 1962 s. 162

Rt. 1976 s. 269

Rt. 1976 s. 638

Rt. 1986 s. 1210

Rt. 1990 s. 59

Rt. 1990 s. 500

Rt. 1991 s. 352

Rt. 1991 s. 574

Rt. 1992 s. 352

Rt. 1992 s. 492

Rt. 1995 s. 1182

## **Forarbeider**

Ot.prp.nr 9 (1935-1936) Om lov om tinglysing

Ot.prp.nr. 56 (1967-1977) Om lov om godtroerverv av løsøre

Ot.prp.nr. 39 (1977-1978) Om pantelov