

INTERKREDITORAVTALER

*En juridisk analyse av sentrale
bestemmelser i interkreditoravtaler*

Kandidatnummer: 172873

Veileder: Vidar Løhre

Antall ord: 13 171



JUS399 Masteroppgave/JUS398 Masteroppgave
Det juridiske fakultet

UNIVERSITETET I BERGEN

10. desember 2013

Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse	1
1 Innledning.....	2
1.1 Om emnet	2
1.2 Finanskrisen.....	2
1.1 Interkreditoravtaler i praksis.....	4
1.2 Oppgavens formål, avgrensning og videre fremstilling	6
2 Juridisk analyse av sentrale bestemmelser i en interkreditoravtale.....	7
2.1 Avtaler om panteprioritet.....	7
2.1.1 Panteprioritet etter bakgrunnsretten	7
2.1.2 Avtalt prioritet	10
2.1.3 Tvangsfullbyrdelse	17
2.1.4 Pant i tingsinnbegrep	21
2.2 Avtaler om subordinering	27
2.2.1 Bakgrunnsrettens regler om fordeling av debtors midler ved konkurs	28
2.2.2 Ulike subordineringsstrukturer.....	29
2.2.3 Subordineringsavtalens rettslige stilling ved subordinert kreditors konkurs	31
2.3 Opptrinnsrett og opplåning.....	36
2.3.1 Bakgrunnsrettens regler om opptritt	38
2.3.2 Bakgrunnsrettens regler om opplåning	40
2.3.3 Avtale om opplåning	42
2.3.4 Opplåningsrettens forhold til opptrinnsretten	43
Litteraturliste	45

1 Innledning

1.1 Om emnet

Interkreditoravtaler har eksistert i lange tider, og representerer således i utgangspunktet ikke noe nytt. Behovet for sikkerhet og forutsigbarhet er sentralt for et velfungerende låne- og kapitalmarked. Vi har de siste årene sett en markant utvikling i dokumentasjon for transaksjoner på dette området. Etter finanskrisen har lånedokumentasjonen blitt mer kompleks og detaljert, ikke minst som følge av at det har vært til dels store strukturelle endringer i låne- og kapitalmarkedet hvor en låntaker nå, i større grad enn tidligere, henter inn forskjellige typer lånekapital fra ulike kreditorer.

En interkreditoravtale regulerer forholdet mellom to eller flere kreditorer som har felles debitor eller debitorer. Ofte benytter man i stedet begrepet koordineringsavtale, da avtalene i hovedsak går ut på å koordinere forholdet mellom kreditorene. Når låntaker har flere kreditorer kan det være viktig for kreditorene, både som et kreditorfellesskap og som konkurrenter, å ha klare regler for hva som skal gjelde mellom kreditorene, særlig dersom låntaker misligholder sine forpliktelser ovenfor en eller flere av dem. I mangel av avtale mellom långiverne vil bakgrunnsretten regulere forholdet mellom disse. Det er imidlertid ikke alltid at bakgrunnsretten er tilstrekkelig klar eller gir de løsninger som långiverne foretrekker. Formålet med en interkreditoravtale er således i hovedsak å avtaleregulere mellomværendet mellom långiverne på en annen måte enn det som følger av bakgrunnsretten.

1.2 Finanskrisen

En betydelig årsak til interkreditoravtalenes utbredelse de siste årene er utvilsomt følgene av finanskrisen som herjet i årene 2007 – 2010. En utløsende årsak til denne krisen var ratingbyråene i markedet som undervurderte risiko for mislighold ved lån, noe som åpnet for svært risikable finansieringsprosjekter uten tilstrekkelig sikkerhet for investeringen¹. Såkalte

¹ http://no.wikipedia.org/wiki/Finanskrisen_2007%E2%80%932010

subprimelån, omsettelige høyrentelån gitt til personer med dårlig kreditthistorikk², ble svært populære i USA.

Subprimelån ble vanligvis gitt med sikkerhet i låntakernes egen bolig. Långiverne foretok imidlertid ikke grundige nok vurderinger av låntakernes betalingsevne da man antok at boligprisene ville fortsette å stige. Låntakerne lånte mer enn de hadde råd til ettersom disse også baserte seg på en fortsatt vekst i boligmarkedet, og antok at man kunne refinansiere boligen til en høyere pris på et senere tidspunkt. Denne optimismen i boligmarkedet førte til en oppgang i boligbyggebransjen, og plutselig fantes det flere boliger enn folk som var villige til å kjøpe dem. Som et naturlig resultat av dette sank boligprisene kraftig. Folk med boliglån satt nå med lån høyere enn boligens verdi, og uten mulighet for å refinansiere. Låntakerne klarte ikke lengre å betjene sine lån, og uten en mulighet for å refinansiere ble svært mange lån misligholdt³.

Subprimelån ble vanligvis strukturert til obligasjonspakker og videre solgt over hele verden. Slik ble verdensmarkedet direkte påvirket av den amerikanske boligkrisen. Da prisfallet i det amerikanske boligmarkedet var et faktum ble obligasjonspakkene nedgradert av ratingbyråene og flere hedgefond ble nedlagt med store tap for bankene som administrerte fondene. Kreditorne ble tvunget til å selge seg ned, og som en følge av dette sank prisene ytterligere. Det tok ikke lang tid før finanskrisen var et faktum over store deler av verden. I Europa opplevde man nå en lavkonjunktur⁴ med stigende arbeidsledighet.

I kjølvannet av finanskrisen strammet bankene kraftig inn på långivningspolitikken. Det ble dyrere for bankene å låne inn penger i interbankmarkedet, noe som fikk relativt store konsekvenser for bankenes tilgang på kapital og kapitalkostnaden. I Europa realiserte disse konsekvensene seg blant annet i at obligasjonsmarkedet nå vokste seg frem som et stadig mer aktuelt alternativ til tradisjonell bankfinansiering.

Obligasjonslån er en form for privat lånefinansiering fordelt på flere parter hvor låntakerne låner penger direkte av obligasjonseierne. Lånet forvaltes imidlertid av en profesjonell mellommann, ofte benevnt som trustee eller tillitsmann.

² http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/fair_housing_equal_opp/lending/subprime

³ <http://georgewbush-whitehouse.archives.gov/news/releases/2008/09/20080924-10.html>

⁴ Begrep i konjunkturanalysen som betegner at den økonomiske aktiviteten er lavere enn en trendmessig utvikling ville tilsi.

1.1 Interkreditoravtaler i praksis

I motsetning til tiden før 2007 hvor bankene stod for nærmere 80 % av all lånefinansiering, har det som nevnt etter finanskrisen blitt en økende trend at låntaker innhenter lånekapital og/eller finansielle tjenester fra flere långivere. Denne lånestrukturen har resultert i et større behov for å regulere forholdet mellom det økende antallet kreditorer i et kredittforhold.

De ulike långiverne finansierer ofte ulike forhold. For eksempel kan en bank stille med kassekreditt, et privat finansieringsselskap med leasingtjenester eller sikringstjenester (derivater) og langtidsfinansieringen kan være tatt opp i obligasjonsmarkedet. De forskjellige långiverne kan ha ulik risikoappetitt, som gjenspeiler seg i hvilke avkastningskrav de har for sine investeringer. Bankene har minst risikoappetitt av nesten alle långiverne og krever normalt å ha prioritet foran andre finanskreditorer. Investorene i obligasjonslånemarkedet eller det såkalte mezzaninemarkedet tar gjerne litt større risiko og aksepterer å ha prioritet etter bankene. Eierne av låntaker tar gjerne størst risiko av alle og aksepterer ofte å stå bakerst i køen.

Den største gjeldsposten i et kredittforhold omtales ofte som seniorgjeld. Denne typen gjeld kjennetegnes ved at den er sikret i debtors eiendeler, den har høyeste pante- og betalingsprioritet og nedbetales vanligvis med løpende avdrag. Videre finner man underordnet gjeld som mezzaninegjeld, obligasjonslån og "second lien debt" (subordinert gjeld)⁵. Løpetiden på denne gjelden er vanligvis lengre enn på seniorgjelden og har også dårligere prioritet. Normalt avtales det at debitor ikke skal betale avdrag på underordnet gjeld før seniorgjelden er fullstendig innfridd.

Resultatet av at kreditorene har ulik risiko- og avkastningsprofil blir ofte at låntaker får tilgang til mer lånekapital enn det han ellers ville gjort. En forutsetning er imidlertid at de ulike kreditorene får de rettigheter og forpliktelser som risikoprofilen tilsier – hvilket ofte fordrer en interkreditoravtale.⁶

⁵ Ulf Axelson mfl. *Borrow cheap, buy high? The determinations of leverage and pricing in buyouts*, 2010 s. 43

Eksempel: En typisk strukturering av lånefinansiert oppkjøp

Kjøpesum 100 %	Egenkapital 17 %
	Internlån 20 %
	Mezzaninelån 13 %
	Seniorlån 50 %

Interkreditoravtaler inngås ikke bare for de komplekse transaksjonene som beskrevet ovenfor, men benyttes i mange forskjellige typer kredittforhold. Et godt eksempel er tilfellene hvor ulike banker finansierer ulike deler av et varelager, noe som for eksempel er vanlig i bilbransjen. Her har alle kreditorene lik risiko- og avkastningsprofil, men de har en klar interesse i den bestemte delen av varelageret som de selv har finansiert. En slik interesse kan kreditorene til dels verne om ved avtale, noe som vil gjøres rede for under pkt. 2.1.4.

En typisk interkreditoravtale inneholder et utall av forskjellige bestemmelser, avhengig av hvilken kontekst den skal benyttes i. Det er imidlertid noen bestemmelser som går igjen i de fleste av dem, og det er disse jeg vil se nærmere på i denne fremstillingen.

1.2 Oppgavens formål, avgrensning og videre fremstilling

Interkreditoravtaler utarbeides i de aller fleste tilfeller fordi man ønsker å fravike den løsning bakgrunnsretten gir. I denne oppgaven vil jeg derfor ta for meg deler av bakgrunnsretten for å fastslå hvilken løsning denne gir. Deretter vil jeg ta for meg de mest sentrale delene i en interkreditoravtale og analysere virkning og rekkevidden av dem, sett i lys av bakgrunnsrettens løsninger og begrensninger.

Formålet med oppgaven er å klarlegge det praktiske og juridiske behovet vi har i dag for interkreditoravtaler ved siden av bakgrunnsrettens regler, samt se nærmere på hvilken avtalerettslig adgang partene i et kredittforhold har til å avtale seg bort fra de løsninger som ellers følger av bakgrunnsretten.

På bakgrunn av oppgavens størrelse, har jeg for den panterettslige del valgt å fokusere på avtalepant i fast eiendom ettersom denne typen formuesgode vanligvis utgjør den største delen av debtors formuesmasse. Avtalepant i fast eiendom er også klart den mest praktiske typen pant. Der hvor panteretten behandles gjelder dette altså avtalepant i fast eiendom med mindre noe annet er uttrykkelig påpekt.

Under punkt 2.1 skal det gjøres rede for spørsmål knyttet til avtaler om prioritet i pant.

Punkt 2.2 vil inneholde en gjennomgang av avtaler om subordinering med fokus på subordineringsavtalens rekkevidde ved den subordinerte kreditors konkurs.

Under punkt 2.3 vil opptrinnsretten og retten til opplåning behandles.

2 Juridisk analyse av sentrale bestemmelser i en interkreditoravtale

2.1 Avtaler om panteprioritet

Den vanligste klausulen i en interkreditoravtale er en klausul hvorved partene avtaler pant- og dekningsprioritet. Panteretten er den viktigste formen for sikkerhet i kredittforhold, og fungerer som et verdiskapende verktøy da debitor ved å kunne tilby pantesikkerhet ofte vil bli tilført økonomiske midler på vilkår som han ellers ikke ville ha fått.

Panteretten gir panthaver en særrett til å søke dekning for et underliggende krav i ett eller flere bestemte formuesgoder⁷. Dersom det ikke er særlig hjemmel for annet, kan ethvert krav sikres med avtalepant. Med avtalepant menes panterett som er stiftet ved avtale mellom panthaver og pantsetter. Adgangen til å etablere avtalepant reguleres av lov 8. februar 1980 nr. 2 om pant (panteloven eller pantel.) § 1-2 andre ledd. Det følger av denne bestemmelsens andre ledd at det bare kan etableres avtalepant i formuesgoder som det er lovhjemmel for å etablere avtalepant i. Dette omtales som det panterettslige legalitetsprinsipp. En panteavtale som ikke har lovhjemmel mangler beskyttelse mot tredjeperson (rettsvern) og er i tillegg ugyldig mellom partene⁸.

Panteretten er sterkt legislativt begrunnet i de tilfeller hvor den kreditt som ytes blir benyttet til nyinvestering, og långiver får panterett i det formuesgodet som blir anskaffet. Her går ikke avtalen utover de øvrige kreditorene da debtors totale formuesmasse ikke blir forringet av panteretten.

2.1.1 Panteprioritet etter bakgrunnsretten

Panteprioritet er utvilsomt den viktigste siden ved panteretten, og utgjør naturlig nok kjernen i svært mange interkreditoravtaler. Ved tvangsrealisering av et panteobjekt blir kjøpesummen brukt til å dekke pengeheftelsene som hviler på panteobjektet i henhold til prioritetsrekkefølgen. 1. prioritets panthaver får dekket sitt krav først, deretter

⁷ Panteloven § 1-1 første ledd

⁸ Rt. 2008 s. 1170 avsnitt 54 og Rt. 2009 s. 1502 avsnitt 61

2. prioritetslister osv., så langt salgssummen rekker, jf. Lov 26. juni 1992 nr. 86 (tvangsfullbyrdelsesloven eller tvangsl.) § 11-21 første ledd. Det er ikke uvanlig at panteobjektet er overbeheftet, og dermed at kjøpesummen ikke dekker alle kravene som hviler på panteobjektet. Pantekreditorer som i slike tilfeller ikke får dekket sitt krav i panteobjektet må søke dekning for kravet på linje med usikrede kreditorer. Slike krav dekkes vanligvis med liten eller ingen dividende av det opprinnelige kravet. Det er derfor svært viktig for en kreditor å sørge for at man har god panteprioritet.

Hovedregelen for panteprioritet i norsk rett er at en yngre rettighetshaver må respektere tidligere stiftede retter som kommer i konflikt med hans egen. Dette utgangspunktet er kommet til uttrykk i pantel. § 1-13 om forholdet mellom flere panteretter, som sier at:

"Når to eller flere har panterett i samme formuesgode, går den retten foran som først ble påheftet om ikke annet er avtalt eller følger av reglene om rettsvern."

Med "påheftet" mener man her stiftelsestidspunktet. Bestemmelsen gir uttrykk for prinsippet om først i tid - best i rett⁹. Unntak fra hovedregelen kan følge av avtale eller reglene om rettsvern.

Hva som skal til for at en panterett har rettsvern (rettsvernsakten) avhenger av panteobjektets natur. Ved avtalepant i fast eiendom er det tinglysning av panteretten i grunnboken som gir rettsvern¹⁰. Tinglysning av panteretten reguleres av lov 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysning (tinglysningsloven eller tingl.) § 20 som fastslår at

"Når et dokument er innført i dagboken, går det rettserhverv som dokumentet gir uttrykk for, i kollisjonstilfelle foran rettserhverv som ikke er innført samme dag eller tidligere."

Rettserhverv som er innført i dagboken samme dag, er likestillet; dog går utleggs- og arrestforretninger foran annet rettserhverv. Er flere utleggsforretninger innført samme dag, går den eldste foran."

Tingl. § 20 er følgelig en viktig ekstinksjonsregel sett hen på utgangspunktet i pantel. § 1-13 om at det er stiftelsestidspunktet som fastslår prioritetsrekkefølgen. Av andre ledd følger det

⁹ Rådsegn 8 s. 60 og Ot.prp. Nr. 39 (1977-1978) s. 98

¹⁰ Panteloven § 2-5 første ledd første punktum.

at rettigheter som blir tinglyst samme dag blir likestilt. For panteretter medfører dette at det ved en tvangsauksjon skal foretas en forholdsmessig dekning av kravene. Det vil si at utbyttet ved realisasjonen deles etter forholdet mellom de respektive pantavernes krav¹¹.

Rekkevidden av ekstinksjonsprinsippet i tingl. § 20 begrenses imidlertid av et krav om god tro i tingl. § 21 første ledd;

"Et eldre rettserverv går uten hensyn til § 20 foran et yngre, dersom dette er stiftet ved rettshandel og erververen da hans rett ble dagbokført, kjente eller burde kjenne til den eldre rett".

Yngre kreditor kan altså ikke ekstingvere en eldre kreditors prioritet i medhold av tingl. § 20 dersom han kjenner, eller burde kjenne til den eldre rett på tidspunktet for dagbokføringen. Det foreligger et krav til aktsom god tro, dog gjelder dette kun for frivillige avtaleerverv og ikke tvungne rettsstiftelser som utlegg og konkursbeslag. For disse er hovedregelen at man har krav på beste ledige prioritet som grunnboken gir uttrykk for, uavhengig av om han er i god tro eller ikke¹².

Prioritetsforholdet i pant fastsettes altså i utgangspunktet etter panterettens stiftelsestidspunkt etter prinsippet om først i tid - best i rett, men dersom panteretten tinglyses vil denne få beste utinglyste prioritet selv om den ble stiftet på et senere tidspunkt, forutsatt at erververen var i god tro da hans rett ble dagbokført.

Hvor det eksisterer to krav i samme formuesobjekt lar prioritetsrekkefølgen seg enkelt avklare basert på de reglene som nettopp er gjennomgått. Mer komplisert blir det dersom det eksisterer tre eller flere pantekrav i samme formuesgode;

Eksempel: Den eldste avtalte panteretten (A) er ikke tinglyst; den neste avtalte panteretten (B) er tinglyst (men B kjenner til panteretten A); og den tredje avtalte panteretten (C) er tinglyst i god tro om eksistensen av panterett A. Her vil A vinne over B men tape for C, B vil vinne over C, men tape for A, mens C som vinner over A vil tape for B. Problemet blir her å avgjøre hvem som har best rett.¹³

Bakgrunnsrettens prioritetsregler gir i slike prioritetskonflikter ingen klar løsning på prioritetsrekkefølgen og det oppstår spørsmål om blant annet forholdet til dekningsprinsippet i

¹¹ NOU 1982:17 s. 128

¹² Tinglysingsloven § 20 andre ledd

¹³ Borgar Høgetveit Berg, "Tre trekanta prioritetskonflikter i fast eiendom", *Jussens venner*, 2001 s. 28-29

tvangsfullbyrdelsesloven (se pkt. 2.1.3) samt opptrinns- og opplåningsretten (pkt. 2.3).

Trekantede prioritetskonflikter er et tema med svært mange problemstillinger. Av hensyn til oppgavens størrelse vil jeg derfor kun gå inn på noen ytterst få av disse som knytter seg til oppgavens tema, nemlig interkreditoravtaler.

Da panteloven åpner for å endre prioritetsrekkefølgen ved avtale vil en slik fastsettelse av prioritetsforholdet ofte fremstå som et mer attraktivt alternativ for kreditorene enn lovens rettslige utgangspunkt. En prioriteringsavtale vil også normalt være i debitors interesse da et ryddig kreditorforhold vil være av betydning for en kreditor som vurderer å yte kreditt til debitor.

I forhold til pantelovens utgangspunkt om først i tid – best i rett, samt unntaksregelen i tingl. § 20, jf. § 21 vil jeg videre se på hvilken adgang som foreligger for partene til å avtale en annen panteprioritet enn den som følger av reglene her. Jeg skal se nærmere på hvilke samtykker som må foreligge og hvilke konsekvenser det har at partene har inngått en prioritetsavtale når det skal skje en tvangsfullbyrdelse av panteobjektet.

2.1.2 Avtalt prioritet

Det vil ofte foreligge et behov for partene i et kredittforhold å endre prioritetsrekkefølgen som fremgår av panterettens stiftelsestidspunkt. Dette kan typisk være tilfellet hvor en kreditor B bare kan eller vil yte lån mot en viss prioritet. Dersom panteobjektet allerede er beheftet til fordel for kreditor A, kan det hende at B bare vil gi debitor lån dersom A vedtar å stå bak B i prioritet. Årsaken til at A vedtar å stå prioritetsmessig etter B kan være av ren velvillighet, men som regel er vedtakelsen begrunnet i forretningsmessige motiver.

Det forekommer at panteobjektets eier ønsker å forbeholde seg retten til å pantsette formuesgode på foranstående prioritet selv om det allerede er beheftet med pant. Bakgrunnen for dette kan være at debitor vil holde mulighetene åpne for å tilby kreditor førsteprioritets sikkerhet ved en senere anledning.

Hvilken type sikkerhet kreditor vil ha for sitt lån beror i stor grad på typen kreditt som gis. Det ligger for eksempel i driftstilbehørets natur at dette egner seg godt for å sikre en varierende kassekreditt, mens pant i fast eiendom egner seg bedre som sikkerhet for de langsiktige lån. Likevel ønsker ofte kreditorene å ha en tinglyst sikkerhet i flere av debitors formuesgoder, men betinger seg ulik prioritet for de enkelte delene av formuesmassen. Det

forekommer også at samme kreditor har gitt både et kortsiktig og et langsiktig lån, og ønsker å sikre disse kravene med forskjellig prioritet i ulike deler av debtors formuesmasse. Man ser her klart behovet for en prioritetsavtale for å sikre at de ulike lånene gis den sikkerhet og prioritet som egner seg best.

Eksempel på avtale om prioritet:

Deknings-/ prioritetsrekkefølge ved realisasjon av Pantesikkerhetene

Engasjementene er sikret med pant i følgende aktiva, heretter benevnt samlet som "Pantesikkerhetene":

Gnr 50 bnr 5 og gnr 1 i xxx kommune

Låntakerens driftstilbehør

Låntakers varelager og fordringer (factoring)

Långiverne og Låntaker er enige om at følgende deknings- og prioritetsrekkefølge skal legges til grunn ved en eventuell frivillig eller tvungen realisasjon uavhengig av pantedokumentenes pålydende og tinglyste prioritet, forutsatt at lånene er rettsgyldig pantesikret;

Gnr 50 bnr 5 og gnr 1 i xxx kommune samt driftstilbehør

1.	Privatkreditt	Lån nr. 123.123.123	kr. 10 000 000	(sidedilt 1. pri)
1.	Bankkreditt	Lån nr. 456.456.456	kr. 8 000 000	(sidedilt 1. pri)
2.	Bankkreditt	Kortsiktig kreditt	kr. varierende	(2. pri)

Varelager og fordringer (factoring)

1.	Bankkreditt	Kortsiktig kreditt	kr. varierende	(1. pri)
2.	Privatkreditt	Lån nr. 123.123.123	kr. 10 000 000	(sidedilt 2. pri)
2.	Bankkreditt	Lån nr. 456.456.456	kr. 8 000 000	(sidedilt 2. pri)

I eksempelet over ser man at avtalen gjelder to kreditorer hvorav den ene har ytt både kortsiktig og langsiktig kreditt. Banken har gjennomgående best prioritet i sikkerheten, med førsteprioritet i varelager og fordringer og delt førsteprioritet i den faste eiendommen¹⁴.

¹⁴ Om likestilt prioritet, se punkt 2.1.3

Årsaken til dette vil typisk være at banken har betinget seg en viss prioritet for å gi lån til debitor begrunnet i risikobetraktninger. Den private kreditor har større risikoappetitt og således samtykket i å være delvis etterstående. Prioritetsrekkefølgen er her nøye regulert, noe som utvilsomt vil forenkle en avklaring av den prioritet som skal legges til grunn ved en realisasjon av pantesikkerhetene.

Samtykkeproblematikken

Ved prioritetsavtaler foreligger det usikkerhet omkring hvilke samtykker som må foreligge for at avtalen skal stå seg ovenfor de øvrige kreditorene dersom disse ikke er part i avtalen, og særlig i forhold til tredjepersoner. På bakgrunn av dette søker kreditorene å løse prioritetskonflikten på andre måter enn ved slike prioritetsavtaler.

Et mulig alternativ vil være å inngå en avtale om etteroppgjør/omfordeling av midlene ved realisering av panteobjektet. 1. prioritets panthaver forplikter seg til å overføre en forholdsmessig del av kjøpesummen som faller på ham til panthaver på 2. prioritet etter at tvangsrealiseringen er gjennomført. Ettersom avtalen ikke berører panteprioriteten, men kun får virkninger for de kontraherende parter etter at tvangsrealisering er gjennomført, vil det ikke være aktuelt å kreve samtykke fra verken debitor eller øvrige kreditorer.

Det er imidlertid ikke alltid en avtale om etteroppgjør vil være tilstrekkelig adekvat for å sikre 2. prioritets panthavers interesse. Dette kommer tydelig frem i de tilfeller hvor panterett på 2. prioritet er større enn panterett på 1. prioritet.

For å bedre sikre at en panthaver på 2. prioritet får full dekning for sitt krav ved tvangsrealisering, vil en prioritetsvikelse være en bedre løsning. Ved å vike prioritet gir man fra seg den prioritet man har til fordel for en rettighetshaver med etterstående prioritet. En prioritetsvikelse kan inngås på forhånd eller etter at panteretten er stiftet. Fordelen med en slik prioritetsvikelse er at det foreligger adgang til å tinglyse en slik endring av panteretten. Tinglysningen gjennomføres ved at vikelsen påtegnes det aktuelle pantedokumentet som deretter tinglyses på nytt, eller ved at den som viker utsteder en egen erklæring om prioritetsvikelsen, som tinglyses etter de vanlige regler om tinglysing av rettsstiftelser.

Det skal i det videre behandles den samtykkeproblematikk som knytter seg til prioritetsvikelser og andre prioritetsavtaler. Hovedproblemstillingen er hvilke samtykker som

må kreves for at en prioritetsvikelse og andre prioritetsavtaler skal få den tiltenkte rettslige virkning.

Krav om samtykke fra debitor til prioritetsvikelser

Man kan argumentere for at en prioritetsvikelse ikke fordrer debitors samtykke da den kun får konsekvenser for kreditorene. Dette er likevel ikke helt riktig, da en prioritetsvikelse også berører debitors rettigheter ovenfor rettighetshaver i hans formuesgode. Det vil for eksempel være av betydning for debitors om et langsiktig lån har prioritet foran et kortsiktig lån, og dersom debitor har inngått en låneavtale på gode vilkår vil det være særlig viktig for ham at denne långiveren får en god prioritet. Dersom debitor har gitt en kreditor pantesikkerhet på 2. prioritet, bør følgelig ikke denne kreditor i samråd med en annen rettighetshaver kunne endre dette prioritetsforholdet.

På den andre siden er det ikke et vilkår for tinglysning av en prioritetsvikelse at samtykke fra debitor foreligger, noe som trekker i retning av at debitors samtykke ikke er nødvendig. Det er imidlertid kun av praktiske grunner at man har valgt en slik løsning, da man ikke ønsker å pålegge registerføreren en undersøkelsesplikt. Ved tinglysning skal registerføreren kunne anta at debitors samtykke foreligger uten å foreta nærmere undersøkelser¹⁵.

I NOU 1982:17 (Utkast til ny tinglysningslov, heretter omtalt som utkastet) ble det foreslått å innta en egen bestemmelse i tinglysningsloven om prioritetsvikelser. Utvalget mente prioritetsvikelser ofte reiste spørsmål som det var vanskelig å gi klart svar på, eller som i alle fall ville kreve atskillig kunnskap og omtanke rundt for å nå frem til konklusjonen¹⁶. Utvalget ville altså la gjeldene rett komme til uttrykk ved denne foreslåtte lovbestemmelsen. Utkastet ble ikke tatt til følge, men flere av forslagene ble imidlertid brukt som mal for lovendringer i senere tid, blant annet i lov 11. juni 1993 nr. 101 om luftfart (luftfartsloven) § 3-28 om prioritetsvikelser.

Utkastets merknader om prioritetsvikelser tar for seg forholdet til debitor og konkluderer med at debitor må samtykke for at en tinglyst prioritetsrekkefølge skal kunne endres¹⁷. Behovet for debitors samtykke kommer tydelig frem i de tilfellene hvor den kreditor som vikelsen

¹⁵ NOU 1982:17 s. 142

¹⁶ NOU 1982:17 s. 140

¹⁷ NOU 1982:17 s. 141 - 142

gjøres til fordel for, ikke har opptrinnsrett. Her er det åpenbart at debitor må samtykke for at han skal kunne tre opp på prioritetsvikende kreditors plass.

Uten debtors samtykke vil følgelig ikke de materielle betingelser for en effektiv prioritetsvikelse være til stede. Et krav om debtors samtykke til prioritetsvikelse antas i utkastet å stemme med gjeldende rett, noe som også er konklusjonen her.

Krav om de øvrige kreditorenes samtykke til prioritetsvikelsen

Da det etter dette er klart at debitor må samtykke i kreditors prioritetsvikelse, vil det være naturlig å vurdere om også de øvrige kreditorene må samtykke til vikelsen. For å ta stilling til dette må vi se nærmere på virkningen av en prioritetsvikelse ovenfor de øvrige kreditorene.

Dersom to etterstående kreditorer inngår avtale om prioritetsvikelse vil ikke denne ha noen betydning for de øvrige prioritetsgjeldende ettersom deres rettsstilling ikke berøres av at de etterstående kreditorene skifter plass. Dersom avtalen derimot inngås mellom førsteprioritetshaver A og annenprioritetshaver B, vil den kunne ha betydning for etterstående kreditorer dersom B sitt krav er større enn A sitt krav og/eller inngått på mer tyngende vilkår. I motsatt fall kan det også få betydning for etterstående kreditor dersom B sitt krav er mindre enn A's, da B muligens kan kreve tvangsrealisering på et tidligere tidspunkt enn A, jf. dekningsprinsippet¹⁸. Dette kan slå uheldig ut for etterstående kreditor.

Problemene knyttet til prioritetsvikelsen kommer imidlertid enda klarere frem i forhold til de mellomliggende rettsstiftelser. Det er her samtykke fra mellomstående kreditor som er til vurdering.

Eksempelvis; På eiendommen hviler pant til A med 50, til B med 30 og til C med 60. Dersom A viker prioritet til fordel for C må hensikten være at rekkefølgen blir C, B, A. Dette medfører imidlertid at B må respektere en heftelse på 60 foran seg i stedet for 50, noe som vil være tvilsomt om han må finne seg i. Dersom A's og C's heftelser er likeverdige kan ikke B uten videre hindre prioritetsvikelsen fra A. Det vil likevel kun unntaksvis forekomme at A's og C's krav er identiske.

¹⁸ Se pkt. 2.1.3 om dekningsprinsippet

B må dermed finnes seg i at C rykker inn på A's plass så langt A's panterett rekker, forutsatt at C's lån ikke er mer tyngende enn A's. En slik løsning kan sammenliknes med vanlig konvertering av A's lån, noe B klart måtte ha funnet seg i¹⁹. Den resterende del av C's krav går foran A's krav men etter B. Dersom man bruker eksempelet over blir rekkefølgen slik; C 50, B 30, C 10, A 50.

Etter dette vil det være naturlig å trekke den konklusjon at så lenge prioritetsvikelsen ikke får virkning for mellomstående rettighetshavere trenger man heller ikke innhente dennes samtykke.

I motivene til utkastet påpekes det imidlertid at det gjeldende utgangspunkt for prioritetsvikelser er at det foreligger et krav om samtykke fra tinglyste mellomstående rettighetshavere. Det ble ikke funnet grunnlag for å unnta fra samtykkekravet de vikelser som må være likegyldige, eller til og med til fordel for mellomstående rettighetshaver²⁰.

Det må etter dette kreves samtykke fra mellomstående rettighetshaver for enhver prioritetsvikelse.

Dersom hensikten med vikelsen er at også mellomstående rettighetshaver skal vike, slik at B må stå bak 110 mot opprinnelige 50 som i eksempelet over, må han i tillegg samtykke til dette og foreta en vikelse til fordel for A²¹. En prioritetsvikelse fra A til fordel for C endrer ikke B's rettslige posisjon uten at B samtykker til dette.

Tredjepersons forhold til prioritetsavtaler

En prioritetsvikelse kan oppfattes som en avtale inngått mellom kreditor A og B, verken mer eller mindre. Vikelsen får da "obligatorisk virkning", det vil si bare virkning mellom partene, men ikke i forhold til andre som har rettigheter i panteobjektet. Forutsetningen her er likevel fremdeles at mellomstående rettighetshavere må samtykke, jf. drøftelsen over. I praksis er imidlertid en avtale om prioritetsvikelser forstått som noe mer enn en avtale med "obligatorisk

¹⁹ NOU 1982:17 s. 141

²⁰ NOU 1982:17 s. 143

²¹ NOU 1982:17 s. 142

virkning", nemlig en vikelse som også får betydning ovenfor tredjeperson²². Avtalen får det vi kaller "tinglig virkning".

Man finner også støtte for en slik forståelse av vikelsen i prinsippene om tinglysing. Rettsvirkningen av tinglysing er for det første at den skaper rettsvern ovenfor tredjepersoner. Av dette følger det at det som er tinglyst i kollisjonstilfelle går foran det som er utinglyst, og at det som tinglyses først går foran det som tinglyses på et senere tidspunkt²³.

De større prioritetsavtaler hvor kreditorene inngår avtale om forskjellig prioritet i ulike deler av debtors formuesmasse, som vist i eksempelet over, kan på sin side ikke tinglyses, jf. tingl. § 12. Ettersom avtalen ikke kan tinglyses og dermed få rettsvern på samme måte som en prioritetsvikelse kan det stilles spørsmål om en tredjeperson som stifter en rett i debtors eiendeler vil måtte respektere denne avtalen.

Da det kreves at debitor må samtykke til prioritetsvikelser må utvilsomt det samme gjelde for de mer kompliserte prioritetsavtaler som her nevnt.

I lov 17. februar 1939 nr.1 om gjeldsbrev (gjeldsbrevlova eller gbl.) § 25 finner man det rettslige utgangspunkt for rettigheter knyttet til avhendelse av enkle pengekrav:

"Når nokon avhender eit enkelt gjeldsbrev får ikkje mottakaren betre rett enn avhendaren, om inkje anna fylgjer av særlege rettsreglar."

Bestemmelsen gir uttrykk for et alminnelig prinsipp i norsk rett og får således anvendelse for alle pengekrav, også de som ikke er knyttet til gjeldsbrev²⁴. Av prinsippet følger det at en mottaker ikke kan påberope seg en større rett i forhold til det overdratte kravet, enn det som avhenderen hadde.

Det må antast at debitor ved sitt samtykke til prioritetsavtalen har bundet seg ovenfor de kontraherende rettighetshaverne til ikke å stifte nye rettigheter i panteobjektet som strider mot prioritetsavtalens innhold. Dersom debitor dermed inngår avtale med tredjeperson om en rettighet i hans formuesgoder som er i strid med prioritetsavtalen, vil partene i

²² NOU 1982:17 s. 141

²³ Ot.prp. nr. 9 (1935) s. 35.

²⁴ Viggo Hagstrøm, *Obligasjonsrett*, Oslo 2003 s. 869

prioritetsavtalen kunne komme med innsigelser. Dette gjelder selv om tredjeperson var i god tro²⁵.

Konklusjonen blir således her at en tredjeperson som erverver en rettighet i debitors formuesmasse, som en naturlig konsekvens, må respektere prioritetsavtalen.

2.1.3 Tvangsfullbyrdelse

Betydningen av prioritetsforholdet viser seg særlig når panteobjektet skal realiseres. Dersom debitor misligholder sine forpliktelser ovenfor kreditor kan det være aktuelt å søke dekning gjennom pantesikkerheten. I prinsippet foretas det da et generaloppgjør for pengeforpliktelsene som hviler på panteobjektet, mens de øvrige heftelser i utgangspunktet ikke berøres av tvangssalget²⁶. Hvordan tvangsdekning skal gjennomføres, reguleres først og fremst av tvangsfullbyrdelsesloven.

I praksis er det namsmyndigheten som tar seg av tvangsfullbyrdelsen og fordeler salgssummen til de berettigede rettighetshaverne. Før det pantesikrede kravet er misligholdt kan det som hovedregel ikke gyldig avtales at tvangsdekningen skal skje på annen måte enn gjennom namsmyndighetene²⁷.

Dekningsprinsippet

Det følger av tvangsl. § 11-20 at tvangsfullbyrdelse bare kan gjennomføres dersom alle heftelser med bedre prioritet enn kravet til den rettighetshaver som begjærer dekning (saksøkeren) blir dekket av salgssummen²⁸. Regelen representerer en begrensning i etterstående kreditors rett til å kreve tvangsfullbyrdelse og gir uttrykk for et sikkert prinsipp i norsk rett – dekningsprinsippet. Bedre prioriterte heftelser skal ikke lide skade som følge av

²⁵ Hagstrøm s. 870

²⁶ Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger, *Tingsrett*, 6. utgave Oslo, 2007 s. 686

²⁷ Tvangsl. § 1-3 andre ledd

²⁸ Tvangsl. § 11-20 første ledd første punktum

at etterstående kreditor krever tvangsrealisering. Det er ikke adgang til å omgå bestemmelsen ved å innhente samtykke fra foranstående rettighetshaver eller stille sikkerhet for slike krav²⁹.

Rent praktisk gjennomføres dekningsprinsippet ved at foranstående pengeheftelser med renter og kostnader fullt ut skal dekkes av kjøpesummen. I tillegg følger det av bestemmelsens første ledd andre punktum at kjøpesummen i tillegg må dekke utgifter til rettsgebyr og medhjelpers godtgjørelse. Dersom tingretten finner det klart at det ikke kan oppnås bud som er stort nok til å oppfylle dekningsprinsippet sine minstekrav, skal tvangsfullbyrdelse ikke gjennomføres.

Forholdet til dekningsprinsippet ved prioritetsavtaler

Det er ovenfor avklart at en tredjeperson må respektere prioritetsavtalen inngått mellom debtors kreditorer. Det skal imidlertid her tas stilling til om namsmyndigheten må gjøre det samme i forbindelse med en begjæring om tvangsrealisering av debtors eiendeler i vurderingen av om dekningsprinsippet er tilstrekkelig iaktatt. Jeg ser i det videre bort i fra de tinglyste prioritetsvikelser, da disse utvilsomt utgjør grunnlaget for namsmannens vurdering i tråd med de tinglyse virkninger³⁰.

Eksempel: Kreditor A har tinglyst førsteprioritet, men inngått prioritetsavtale med kreditor B som har tinglyst 2. prioritet om at A skal vike til fordel for B. Debitor misligholder deretter B's krav, og det blir aktuelt for B å rekvirere tvangssalg. Det oppnås imidlertid ikke en kjøpesum som dekker både A og B's krav. Kan salget gjennomføres på grunnlag av prioritetsavtalen som gir B førsteprioritet, eller må namsmannen forholde seg til den tinglyste prioritet i vurderingen av om dekningsprinsippet er ivaretatt?

Det naturlige utgangspunkt for namsmannen vil være å se i grunnboken og klarlegge prioritetsrekkefølgen som følger her for sin vurdering. Grunnboken gir uttrykk for de rettsstiftelser som hefter ved eiendommen, og utgjør utvilsomt et rettslig utgangspunkt for prioritetsrekkefølgen. Begrunnelsen for at det ved rettsstiftelser i fast eiendom kreves tinglysing for å oppnå rettsvern, er at man ønsker å unngå kreditorsvik³¹, noe som åpenbart også gjør seg gjeldende for tvangsl. § 11-20.

²⁹ Ot.prp. nr. 65 (1990 – 1991) s. 222

³⁰ NOU 1982:17 s. 141

³¹ Thor Falkanger, "Prioritetsforholdet mellom heftelser i fast eiendom", *Tidsskrift for rettsvitenskap*, 1973 s. 195

Formålet med dekningsprinsippet er å ivareta hensynet til debtors øvrige kreditorer. Uten en slik begrensning for kreditorenes adgang til å kreve tvangsfullbyrdelse ville en etterstående kreditor kunne kreve tvangssalg med tapsvirkning for de bedre prioriterte kreditorer. Dette ville åpenbart vært en uakseptabel risiko for kreditorene. Dekningsprinsippet gir altså uttrykk for en lovfestet lojalitet ovenfor debtors øvrige kreditorer.

For at en prioritetsavtale skal få full virkning må både debitor og de øvrige kreditorene samtykke. Dersom en av kreditorene tar ut søksmål om tvangsfullbyrdelse, vil han være forpliktet til å opplyse namsmyndigheten om alle uregistrerte rettigheter i formuesgodet som saksøkeren kjenner til, jf. tvangsl. § 11-6. Namsmyndigheten vil følgelig få kunnskap om prioritetsavtalen som foreligger ved begjæring om tvangsfullbyrdelse. Dersom saksøker ikke opplyser om avtalen vil jeg anta at en av de andre kreditorene, særlig de med interesse i at prioritetsavtalen blir hensyntatt, vil informere namsmyndigheten om denne. Forutsatt at alle samtykker foreligger, og da særlig debtors, tilsier dette at namsmyndigheten skal se på avtalen i sin vurdering av tvangsl. § 11-20.

Da tinglyste prioritetsvikelser utvilsomt må tas hensyn til ved vurderingen av om dekningsprinsippet er tilstrekkelig ivaretatt, vil det være urimelig om en prioritetsavtale som inneholder alle de nødvendige samtykker ikke skulle få tilsvarende virkning.

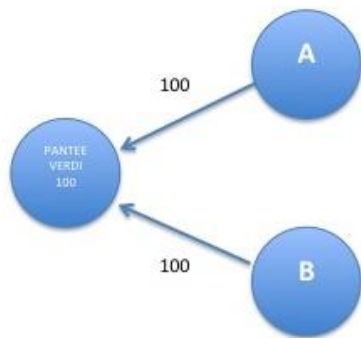
Det legges etter dette til grunn at namsmyndigheten må respektere prioritetsavtaler inngått mellom debtors kreditorer, forutsatt at alle påkrevde samtykker foreligger.

Hvordan slår dekningsprinsippet ut for krav med avtalt likestilt prioritet?

I prioritetsavtaler er det vanlig at kreditorene betinger seg likestilt prioritet i debtors formuesgoder. Ifølge tvangsl. § 11-20 gjelder dekningsprinsippet kun for *bedre* heftelser. Bestemmelsen sier ingenting om forholdet til likestilte krav. Vil dekningsprinsippet dermed gjøre det problematisk for pantavere med avtalt likestilt prioritet å kreve tvangssalg?

Det tema som jeg skal ta for meg her er således i hvilken grad man skal ta hensyn til det likestilte krav i vurderingen av om dekningsprinsippet er iaktatt, dersom en av de likestilte kreditorene tar ut søksmål om tvangsrealisering.

Eksempel: Kreditor A og B er likestilte. Kjøpesummen dekker ikke begge kravene.



Det følger av tvangsl. § 11-21 at

”Pengeheftelser med prioritet ved siden av eller etter saksøkerens krav, dekkes etter prioritet så langt kjøpesummen rekker.”

Bestemmelsen sier ingenting om forholdet til dekningsprinsippet i tvangsl. § 11-20. Den sier likevel noe om i hvordan kjøpesummen skal fordeles, og forutsetter at likestilte krav dekkes *etter* saksøkerens krav, så langt kjøpesummen rekker. Den naturlige forståelsen av bestemmelsen her vil da være at det krav som er likestilt med saksøkerens krav skal anses for å være etterstående, også i forhold til dekningsprinsippet.

Tvangsfullbyrdelseslovens forarbeider³² angir derimot at man skal foreta en forholdsmessig deling av salgssummen mellom likestilte krav. Dette tyder på at lovgiver har forutsatt en likestilling mellom kravene også i forhold til dekningsprinsippet. Dette trekker i retning av at man skal ta hensyn til en forholdsmessig del av det krav som er likestilt med saksøkerens krav når namsmannen vurderer om salget kan gjennomføres, jf. tvangsl. § 11-20.

Falkanger/Falkanger gir uttrykk for en mer ordlydstro forståelse av tvangsl. § 11-20³³.

Dersom den ene likestilte kreditor går til realisasjon, bør det ikke tas hensyn til den andre likestilte kreditors panterett når man vurderer om dekningsprinsippet er iakttatt. En slik

³² Ot.prp. nr. 65 (1990 – 1991) s. 224 – 225

³³ Falkanger/Falkanger, s.603

løsning virker fornuftig med tanke på de retstekniske hensyn, og den må også sies å være i tråd med lovens system når man ser hen på sammenhengen mellom tvangsl. §§ 11-20 og 11-21 som nevnt ovenfor.

For panteretter med avtalt likestilt prioritet skal det ikke tas hensyn til det likestilte krav i vurderingen av om dekningsprinsippet er tilstrekkelig iaktatt. Dekningsprinsippet er således ikke til hinder for at en likestilt prioritetshaver krever tvangssalg av panteobjektet.

2.1.4 Pant i tingsinnbegrep

Tingsinnbegrepspant er en særlig form for pant hvor en næringsdrivende debitor kan pantsette bestemte deler av løsøret i virksomheten som en samlet masse. Hjemmel for tingsinnbegrepspant finner man i panteloven §§ 3-4 (driftstilbehør), 3-11 (varelagerpant) og 4-10 (factoring). I tillegg finnes det særbestemmelser for pant i landbruksløsøre og for pant i fiskeredskaper i pantel. §§ 3-9 og 3-10.

Rettsvern for løsøre oppnås i utgangspunktet ved overlevering, det vil si at eieren fratras rådigheten over løsøret. Dette betegnes som håndpant, jf. pantel. § 3-2. Ved pant i tingsinnbegrep underpantsettes imidlertid løsørekomplekset i sin helhet, og panteretten får rettsvern ved tinglysing på eierens blad i løsøreregisteret³⁴.

Hovedregelen for tingsinnbegrepspant er at panteretten omfatter formueskomplekset i sin helhet og slik det til enhver tid er³⁵. Driftstilbehør består hovedsakelig av maskiner, redskaper, innbo og annet utstyr som brukes i næringsvirksomheten. I tillegg kommer visse rettigheter som er av betydning for virksomheten, slik som rett til varemerke, patent og mønster. Varelager består av råvarer, uferdige og ferdige varer og handelsvarer som virksomheten har på lager til enhver tid, samt emballasje, drivstoff og andre varer som forbrukes under virksomheten³⁶.

³⁴ Panteloven § 3-6

³⁵ Se panteloven §§ 3-4 femte ledd, 3-8 femte ledd, 3-9 femte ledd, 3-10 tredje ledd og 3-11 tredje ledd

³⁶ Panteloven § 3-11 (2)

Det er ikke sjeldent at driftstilbehør omfatter enkeltgjenstander som utgjør størstedelen av driftstilbehørets totale verdi. Ved å pantsette disse enkeltgjenstander sammen med resten av driftstilbehøret som et tingsinnbegrepspant får ikke debitor utnyttet dette formuesobjektets fulle potensiale som sikkerhet for lån. Det vil derfor være i debitors interesse å holde denne enkeltgjenstanden utenfor tingsinnbegrepspantet for å tilby gjenstanden som sikkerhet for annen kreditt. Man ser her et klart behov for å dele opp tingsinnbegrepspantet. Spørsmålet som skal behandles her er således i hvilken utstrekning debitor kan pantsette slike enkeltgjenstander som i utgangspunktet inngår i tingsinnbegrepspant.

Jeg vil i det videre gjøre rede for ulike muligheter til å dele opp eller begrense et tingsinnbegrepspant. De forhold som skal vurderes er (i) adgangen til å inngå avtaler om særpanterett i ulike deler av tingsinnbegrepspantet, (ii) avtaler om forskjellig prioritet for ulike deler av tingsinnbegrepspantet og (iii) avtaler om etteroppgjør ved tingsinnbegrepspant. De mest praktiske tilfellene av tingsinnbegrepspant er pant i driftstilbehør og varelager. Jeg har derfor valgt å fokusere på disse.

Løsøre som etter sin art kan registreres i løsreregisteret³⁷ faller utenfor objektet for tingsinnbegrepspant, slik at det avgrenses mot disse formuesgoder.

Avtale om særpanterett (håndpant) i ulike deler av et tingsinnbegrepspant i et løsrerekompleks

I utkastet til panteloven³⁸ ble det foreslått å innta en bestemmelse i panteloven som uttrykkelig åpner for å begrense omfanget av driftstilbehørspant ved avtale. På denne måten kunne debitor inngå avtale om driftstilbehørspant, men utelate en eller flere enkeltgjenstander av driftstilbehøret som ellers ville inngått i pantet. Justiskomiteen gikk imidlertid i mot proposisjonens forslag om en slik adgang til å begrense omfanget av driftstilbehørspantet, og mente at driftstilbehør alltid bør pantsettes i sin helhet. Tilsvarende ble uttalt i forhold til pant i varelager³⁹.

³⁷ Panteloven § 3-3

³⁸ Ot.prp. nr. 39 (1977-1978) s. 54

³⁹ Ot.prp. nr. 39 (1977-1978) s. 112

Gjeldende rett er således at det ikke foreligger adgang til å avtale at panteobjektet skal ha et annet omfang enn det loven angir⁴⁰. Begrunnelsen for at partene ikke har adgang til å begrense omfanget av panteobjektet ved avtale, ligger dels i retts tekniske hensyn, dels i at driftstilbehørspant i hovedsak består av gjenstander som danner en funksjonell masse⁴¹. En avtale om at tingsinnbegrepspant skal ha et snevrere eller videre omfang enn det loven angir vil både mangle rettsvern og være ugyldig mellom parten, jf. pantel. § 1-2 andre ledd⁴².

Det er likevel ingenting i veien for at debitor pantsetter enkelte deler av driftstilbehøret etter de vanlige regler for pantsettelse av løsøre⁴³. Dersom debitor pantsetter ulike deler av driftstilbehøret, og på et senere tidspunkt inngår avtale med ny kreditor om driftstilbehørspant, må den kreditor som tar pant i løsørekomplekset som en helhet respektere den eldre panterett som allerede er etablert i driftstilbehørets enkeltgjenstander. Tingsinnbegrepspanthaver vil dermed ha 2. prioritet i det løsøre som allerede er pantsatt. Dette følger av det alminnelige utgangspunkt i pantel. § 1-13 om prioritetsforholdet mellom flere panteretter. Særpanthaver kan selvsagt inngå avtale om at han skal stå tilbake for den yngre panthaver, men uten en slik avtale vil hans rett måtte respekteres av tingsinnbegrepspanthaver.

I motsatt fall må det i tilfeller hvor det først er etablert et tingsinnbegrepspant være adgang til å etablere en særpanterett i enkelte deler av tingsinnbegrepspantet, hvor det avtales at tingsinnbegrepspanthaveren viker prioritet for særpanthaveren.

Tilfellene med særpanterett er imidlertid lite praktisk da rettsvernsakten for pant i løsøre er overlevering. Dette fordrer at eieren av de ulike løsøredelene i driftstilbehøret må oppgi sin råderett over tingen for at panteretten skal ha rettsvern⁴⁴.

⁴⁰ Innst. O. nr. 19 (1979-1980) s. 13

⁴¹ Jens Edvin A. Skoghøy, *Panteloven*, 2. utgave, Oslo 2003 s.246

⁴² Se også Rt. 2008 s. 1170 avsnitt 54, Rt. 2009 s. 1502 avsnitt 61

⁴³ Panteloven kapittel 3

⁴⁴ Panteloven § 3-2 fjerde ledd

Videre vil en særpanterett i tingsinnbegrepspant skape problemer i forhold til en realisering av panteobjektet. En realisasjon av driftstilbehør bør som hovedregel foretas ved samlet salg da dette vanligvis gir størst utbytte. Dersom deler av tingsinnbegrepspantet er beheftet med særpanterett kan dette være til hinder for en samlet realisasjon, noe som vil være både problematisk for tingsinnbegrepspanthaver og samfunnsøkonomisk uheldig.

På den annen side kan man si at de enkeltgjenstander som eventuelt er beheftet med særpanterett ikke har en slik tilknytning til de øvrige driftstilbehørgjenstandene at de utgjør et naturlig hele ettersom de fysisk er overlevert panthaver. Dette forenkler realiseringsprosessen noe, selv om utbyttet ved en samlet realisasjon kunne ha blitt høyere.

Likevel vil avtale om særpanterett i enkeltgjenstander være en praktisk mulighet for debitor dersom han ikke er avhengig av å beholde råderetten over gjenstanden. Slike avtaler vil heller ikke være problematiske i forhold til gjeldende rett om at tingsinnbegrepspant ikke kan ha et annet omfang enn det loven angir, da tingsinnbegrepspanthaver uansett vil ha pant i løsørekomplekset som en helhet og slik det til enhver tid fremstår. Avtale om særpanterett (håndpant) i ulike enkeltgjenstander av et tingsinnbegrep kan således gyldig inngås med hjemmel i pantel. § 3-2, jf. § 1-2.

Avtale om forskjellig prioritet for ulike deler av et tingsinnbegrepspant i et løsørekompleks

Det foreligger utvilsomt adgang for debitor til å pantsette driftstilbehør og varelager til flere kreditorer med det omfang som følger av pantelovens regler. Partene får da prioritet etter pantel. § 1-13 eller etter rettsvernsreglene, jf. tingl. §§ 20 og 21, jf. tingl. § 34 tredje ledd.. Vurderingstema her er om det i forholdet mellom flere tingsinnbegrepspanthavere kan avtales at prioritetsforholdet mellom dem skal være forskjellig for ulike deler av tingsinnbegrepspantet. På denne måten begrenser man ikke panteobjektets omfang, men avtaler kun hvilket prioritetsforhold som skal gjelde for de ulike delene av løsørekomplekset.

Ofte vil kreditorene ha en interesse i en bestemt del av debtors driftstilbehør eller varelager. Et godt eksempel er, som nevnt innledningsvis, bilbransjen hvor ulike banker finansierer bestemte deler av varelageret og dermed har en naturlig interesse i denne delen av varelageret.

Kan kreditorene da ta pant i varelageret som en helhet og samtidig inngå avtale om ulik prioritet for de forskjellige delene av varelageret som de har en særlig interesse i?

Eks. Bank 1 finansierer Ford, bank 2 finansierer Mazda og bank 3 finansierer BMW, alle deler av samme varelager. I løsreregisteret står Bank 1 oppført med panterett i debitors varelager på førsteprioritet, bank 2 står oppført med pant på 2. prioritet og bank 3 står oppført med pant på 3. prioritet. Deretter inngår bankene en avtale om at bank 1 skal ha førsteprioritet i alle Ford-biler som finnes på varelageret til enhver tid, bank 2 skal ha førsteprioritet i Mazda og bank 3 skal ha førsteprioritet i BMW.

Det finnes ingen generelle bestemmelser i bakgrunnsretten som regulerer adgangen til å inngå en slik prioritetsavtale. Ettersom panteloven åpner for å avtale en særpanterett i enkeltdeler av et tingsinnbegrepspant slik dette er gjennomgått over, trekker dette i retning av at man også bør godta at kreditorene inngår en avtale om forskjellig prioritet i ulike deler av pantet.

Det å ha en særpanterett i en bestemt del av et formuesgode kan også på mange måter sammenliknes med det å ha førsteprioritet i en del av et formuesgode. Man har i begge tilfellene avtalt en prioritert rett til dekning i ett bestemt formuesgode.

Ser man på de retts tekniske hensyn skiller særpanteretten seg likevel klart fra prioritetsavtalen på ett viktig punkt; forholdet til dekningsprinsippet i tvangsl. § 11-20. Ved tvangsrealisering kan det dermed oppstå komplikasjoner i forhold til om saksøker har rett til å kreve tvangsfullbyrdelse av tingsinnbegrepspantet som en helhet dersom det er avtalt at pantehaverne skal ha forskjellig prioritet til ulike deler av panteobjektet.

Prioritetsavtalen kan videre etterlate tolkningstvil på generelt grunnlag, men også særlig i forhold til hvilke gjenstander som tilhører de ulike delene av tingsinnbegrepspantet.

Komplikasjoner i forhold til tvangsrealiseringen er noe lovgiver har tatt sikte på å unngå ved at loven selv definerer omfanget av tingsinnbegrepspant i løsurekompleks.

Konklusjonen må etter dette bli at partene i et kredittforhold med sikkerhet i driftstilbehørs- eller varelagerpant hos debitor, ikke kan inngå avtale om forskjellig prioritet for ulike deler av tingsinnbegrepspantet.

Avtale om justerende etteroppgjør

Bakgrunnen for at man åpnet for en generell adgang for næringsdrivende til å underpantsette driftstilbehør og varelager var at en stadig større del av den kapital som investeres i næringsvirksomhet er knyttet til løst produksjonsutstyr, varer og tjenester som produseres

eller omsettes i virksomheten⁴⁵. Næringsvirksomhet er blitt stadig mer kapitalkrevende, og det oppstod et tydelig behov for debitor å kunne stille tilfredsstillende sikkerhet for lånekapital. Det er imidlertid nødvendig å begrense en slik adgang for pantsettelse av tingsinnbegrep blant annet av hensyn til panterettens effektivitet, noe som er gjort rede for i avsnittene over.

Etter dette ser vi at avtale om særpanterett i enkeltgjenstander er den eneste muligheten debitor har til å dele opp et panteobjekt som er gjenstand for tingsinnbegrepspant. For de tilfellene at en avtale om særpanterett ikke vil være praktisk mulig eller fremstår som en lite tilfredsstillende løsning for partene må man se seg om etter andre løsninger. Et mulig alternativ vil her være en avtale om etteroppgjør mellom partene.

Når tvangsfullbyrdelse av et panteobjekt er gjennomført vil ikke de pantrettslige hensyn gjøre seg gjeldende lengre, og dermed står partene fritt til å avtale en fordeling av kjøpesummen.

I praksis inngår kreditorene fortrinnsvis en avtale om likestilt prioritet i tingsinnbegrepspantet, men avtaler at den enkelte panthaver skal ha fortrinnsrett til dekning i ulike gjenstander av tingsinnbegrepspantet. Det kan også forekomme at kreditorene ikke er likestilte, men dette vil klart representere en større risiko for de etterstående panthaverne.

Ved tvangsrealisering vil den tinglyste prioritet som følger av løsreregisteret⁴⁶ legges til grunn ved fordelingen av kjøpesummen som utbetales til de berettigede. Når tvangsfullbyrdelsesprosessen er avsluttet foretar kreditorene et justerende etteroppgjør basert på fordelingsnøkkelen i avtalen de har inngått. Kreditorene opptrer her klart innenfor panterettens rammer. Avtalen forutsetter imidlertid et godt samarbeid og tillitsforhold mellom kreditorene.

For eksempelet i bilbransjen som nevnt over, vil bankene ved tvangsrealisering av debtors varelager få dekket sitt krav av kjøpesummen så langt denne rekker, etter prioritetsforholdet som ligger til grunn. Bankene må deretter klarlegge hvor stor del av varelageret som omfattet de enkelte bilmerkene, og deretter foreta en verdimessig etterjustering seg i mellom.

En avtale om justerende etteroppgjør er således et godt alternativ for kreditorene som vil ha sikkerhet i den del av varelageret eller driftstilbehøret som de selv finansierer.

⁴⁵ Hagstrøm s. 230 og 299

⁴⁶ Panteloven §§ 3-6 og 3-12 for driftstilbehørspant og varelagerpant

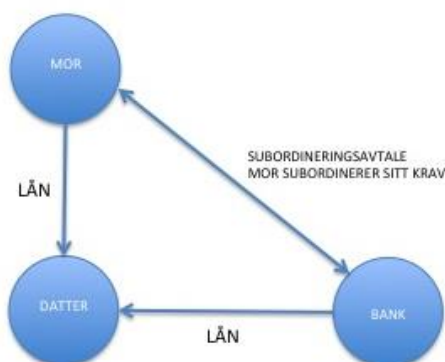
2.2 Avtaler om subordinering

I et kredittforhold finnes det hovedsakelig to måter å avtale prioritet på. Den ene er for panteretter slik dette er gjennomgått i pkt. 2.1. Den andre er prioritet for pengekrav, som det vil gjøres rede for her.

Subordinering innebærer at kreditorene inngår avtale om at en kreditors krav mot debitor for alle tilfeller skal være etterstående i forhold til den/de andre kreditoren(e). Gjeld som er subordinert ved avtale betegnes som juniorgjeld, og den prioriterte betegnes som seniorgjeld, jf. punkt 1.1. Subordineringen får særlig praktisk betydning ved konkurs. En kreditor kan være fullstendig subordinert, eller han kan være delvis subordinert. Det er imidlertid sjeldent at en kreditor er fullstendig subordinert, da dette gir en dårligere resultat for den prioriterte kreditor ved et konkursoppgjør.

En avtale om subordinering inngås først og fremst for å kontrollere og begrense risiko ved kredittforhold. Særlig nyttig er slike avtaler i konsernforhold hvor datterselskap er låntaker, og morselskap er en av långiverne. Her vil datter ha en særlig sterk tilknytning til en av kreditorene, mor, noe som representerer en risikofaktor for en utenforstående kreditor.

Eks. Subordineringsavtale med mor i konsern



Et annet praktisk tilfelle for subordinering er et kredittforhold hvor kreditor har sikkerhet for sitt krav hos en garantist. Ved mislighold hos debitor må garantisten innfri lånet hos kreditor og garantisten vil da få et regresskrav mot debitor for det krav han har innfridd⁴⁷. For å sikre

⁴⁷ Jf. alminnelige regressrettslige prinsipper

mest mulig av debtors formuesmasse til de usikrede kreditorene ved en eventuell konkurs vil det være i disse kreditorenes interesse at et slikt regresskrav subordineres.

Bakgrunnen for at en kreditor vil samtykke til subordinering kan være at den subordinerte kreditor har en særlig interesse i at debitor tilføres ny kapital. Dette er vanlig i konsern hvor mor ikke kan eller vil tilføre datter mer egenkapital, men hvor det likevel er i mors interesse at datter får tilført nye midler, og samtykker i å subordinere sine fordringer mot datter.

I det videre vil det gjøres rede for den praktiske betydningen av subordineringsavtaler sett opp mot bakgrunnsrettens regler. Deretter vil jeg ta stilling til enkelte konkursrettslige spørsmål som oppstår ved den subordinerte kreditors konkurs.

2.2.1 Bakgrunnsrettens regler om fordeling av debtors midler ved konkurs

Konkurs innebærer en fellesforfølgning og et generalbeslag i debtors formue. Konkurs er basert på tanken om at hvis skyldneren er insolvent, bør alle hans fordringshavere bære sin forholdsmessige del av tapet ved at det ikke er nok til alle⁴⁸.

I lov 8. juni 1984 nr. 58 om gjeldsforhandling og konkurs (konkursloven eller kkl.) § 60 heter det:

"Er skyldneren insolvent skal vedkommende bo tas inn under konkursbehandling når det begjæres av skyldneren eller en fordringshaver."

Insolvens foreligger når debitor ikke kan oppfylle sine forpliktelser etter hvert som de forfaller, og hans eiendeler og inntekter til sammen ikke kan gi full dekning for alle hans forpliktelser, jf. kkl. § 61.

Lov 8. juni 1984 nr. 59 om fordringshavernes dekningsrett (dekningsloven eller deknl.) kap. 9 regulerer rekkefølgen for dekning av dividendefordringer i konkurs. Dividende er den prosentdel av fordringene fra debtors kreditorer som blir innfridd ved konkurs⁴⁹.

⁴⁸ Mads Henry Andenæs, *Konkurs*, 3. utgave, Oslo 2009 s. 13

⁴⁹ <http://www.konkursradet.no/Dividende/>

Kreditorer som har sikret sitt krav med panterett i debtors formuesgoder får dekket sine fordringer gjennom tvangssalg av panteobjektet. Dersom panteobjektets verdi ikke er tilstrekkelig stor til å dekke hele den pantsikrede fordringen, kan fordringshaveren kreve dividende av den del av fordringen som ikke dekkes av pantet⁵⁰. Dersom panteobjektets verdi overstiger panteretten skal det overskytende inngå i konkursboets fordringsmasse⁵¹.

Etter at de sikrede kreditorer har fått dekket sine fordringer så langt panteretten rekker, dekkes i første omgang massekrav og likestilte fordringer i boet, jf. dekn. § 9-2. Det vil si de krav som er oppstått etter konkursåpningen. Fordi dette er krav som er knyttet til boet som sådan er det naturlig at disse dekkes før det blir dividende til konkurskreditorene.

Deretter dekkes fortrinnsberettigede krav av førsteklasse, jf. dekn. § 9-3 og videre fortrinnsberettigede krav av andre klasse, jf. dekn. § 9-4. Dersom det er midler igjen i boet etter dette skal disse fordeles med en lik dividende på de uprioriterte kreditorene, jf. dekn. § 9-6. Det er dette vi kaller alminnelige dividendefordringer. Helt til slutt dekkes etterprioriterte krav, jf. dekn. § 9-7. Det vil imidlertid sjeldent være nok verdier i boet til at slike etterstående krav blir dekket.

2.2.2 Ulike subordineringsstrukturer

Kreditorene har ikke anledning til å inngå avtale en annen prioritetsrekkefølge for dekning av sine krav enn den som følger av dekningslovens regler⁵². Dersom en kreditor subordinerer seg fullstendig ovenfor de øvrige kreditorene vil han bli behandlet som en etterstående kreditor etter dekn. § 9-7 (3) og har ikke lenger rett til å melde sitt krav om dividende i boet etter dekn. § 9-6. Som følge av dette øker dividenden tilsvarende for de øvrige kreditorene

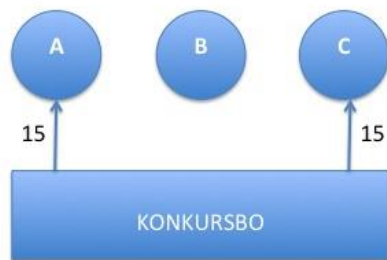
Eksempel; Hver av kreditorene har et krav mot debitor på 100. Dividenden er 10. Uten en subordineringsavtale vil alle få 10. B har subordinert sitt krav til fordel for A.

⁵⁰ Dekningsloven § 8-14

⁵¹ Andenæs s. 39

⁵² Dekningsloven § 9-1

Dekningsresultat ved avtale om fullstendig subordnering:

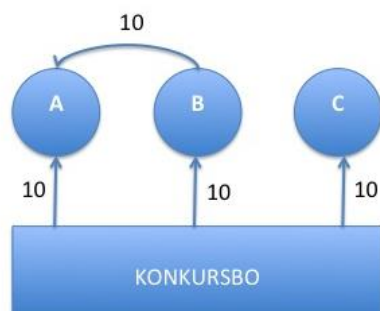


Ved en fullstendig subordnering må altså subordinert kreditor stå tilbake for de andre kreditorenes dividendekrav, jf. dekl. § 9-7 (3). Vi ser her at subordneringen resulterer i en fordel for alle de øvrige kreditorene med krav på dividende, til tross for at B kun har subordinert sitt krav til fordel for A. Årsaken til dette er at konkursboet ikke vil forholde seg til avtaler som bestemmer en annen fordelingsprioritet enn den som loven åpner for etter dekl. kap. 9. Dersom boet skulle tatt hensyn til slike subordneringsavtaler ville dette medført store praktiske gjennomføringsproblemer.

Det foreligger utvilsomt et praktisk behov for å kunne kreve at en bestemt kreditor skal være subordinert en annen i et kredittforhold. Spørsmålet blir således om det foreligger adgang for kreditorene å avtale en slik subordnering som lar seg gjennomføre ved debtors konkurs.

De aktuelle kreditorene kan i stedet for å inngå en ordinær subordneringsavtale vedta at den kreditor som skal være subordinert melder sitt krav i boet på vanlig måte, men være forpliktet til å overføre den dividende han får utbetalt til den kreditor subordneringen er gjort til fordel for. Det foreligger ikke her en subordneringsavtale i vanlig forstand, men en avtale om etteroppgjør i likhet med det som ble gjennomgått under punkt 2.1.4. Vanligvis vil den subordinerte kreditor også være etterstående i det løpende gjeldsforholdet som nevnt over, og man betegner derfor et tilfelle som dette for delvis subordnering.

Dekningsresultat ved avtale om delvis subordinering og etteroppgjør:



Vi ser at A her får 20 i stedet for 15, som i tilfellet over, når B melder sitt krav i boet og deretter overfører sin dividende til A.

Det er etter dette klart å foretrekke en delvis subordinering med avtale om etteroppgjør ved debitors konkurs for en prioritert kreditor.

2.2.3 Subordineringsavtalens rettslige stilling ved subordinert kreditors konkurs

For de tilfeller at den subordinerte kreditor tas under konkursbehandling oppstår det flere konkursrettslige spørsmål i forbindelse med subordineringsavtalen. Det som skal behandles her hvilket utslag det gir for subordineringsavtalen at den subordinerte kreditor går konkurs.

Dersom subordineringsavtalen faller bort ved den subordinerte kreditors konkurs vil det følgelig kunne påstås at det har lite for seg å inngå slike avtaler.

Ved konkurs skal bostyreren ifølge kkl. § 85 første ledd tredje punktum nr. 2, innfordre boets utestående fordringer. Dette innebærer at forfalte fordringer skal inndrives og uforfalte fordringer skal så vidt mulig bringes til forfall ved oppsigelse⁵³. En subordineringsavtale som konkursdebitor har inngått for en av sine fordringer vil følgelig kunne skape problemer for hans konkursbo ved inndrivelsen av denne. Vurderingstema her er om boet må respektere subordineringsavtalen eller kan innfordre kravet uten de begrensninger som følger av avtalen.

⁵³ Andenæs s. 34

Konkursboet kan ta beslag i *"ethvert formuesgode som tilhører skyldneren på beslagstiden"* jf. dekl. § 2-2. Ved konkursbeslag i pengekrav trer boet inn i skyldnerens fordringer og blir med dette forpliktet på de samme vilkår som skyldneren. Dette følger av prinsippet i gbl. § 25 om at en mottaker ikke kan påberope seg en større rett i forhold til det overdratte kravet, enn det som avhenderen hadde⁵⁴. Lovens utgangspunkt er således at konkursboet er bundet av skyldnerens avtaler knyttet til de fordringer boet trer inn i.

Det må etter dette vurderes om det finnes unntak som kommer til anvendelse her.

Subordineringsavtalen er i likhet med prioritetsavtaler av en slik art at den ikke kan tinglyses, jf. tingl. § 12. Ekstinksjonsbestemmelsen i tingl. § 23 kommer således ikke til anvendelse her.

Dekningsloven kapittel 7 regulerer skyldnerens kontraktmessige forpliktelser ved konkurs. Det følger av dekl. § 7-3 at

"Kommer skyldnerens bo under konkursbehandling, har konkursboet rett til å tre inn i de gjensidig tyngende avtaler skyldneren har sluttet. Konkursboet kan velge om det vil tre inn i en avtale, selv om avtalen har løpt videre etter åpningen av en forutgående gjeldsforhandling. Den annen part kan kreve at konkursboet uten ugrunnet opphold tar stilling til om det vil benytte sin rett.

Bestemmelsene i foregående ledd griper ikke inn i den annen parts rett til å påberope insolvensen som opphørsgrunn etter avtalens art. Avtalebestemmelse som gir den annen part en videre adgang til å heve på grunn av skyldnerens insolvens, er ikke bindende for boet."

Boet har etter dette en valgfri rett til å tre inn i de gjensidig tyngende avtaler skyldneren har sluttet før konkursåpningen. Det kan således spørres om boet her kan velge å ikke tre inn i subordineringsavtalen.

Boets inntredelsesrett betyr at boet kan kreve avtalen gjennomført mot den annen parts vilje⁵⁵. For subordineringsavtalens tilfelle vil situasjonen være den omvendte, altså at boet *ikke* trer inn i avtalen mot den annen parts vilje.

⁵⁴ Jf. punkt 2.1.2 om gbl. § 25

⁵⁵ Andenæs s. 212

Ofte er det skyldnerens uheldige avtaler som er årsaken til konkursen. Dersom boet ikke skulle ha en valgfrihet i forhold til å tre inn i disse avtaler kunne man risikere at boet også går konkurs. Dette tyder på at boets kan velge å ikke tre inn i subordineringsavtalen.

Det er videre boet som avgjør om inntredelsesretten skal benyttes, den annen part kan ikke kreve at boet trer inn⁵⁶.

En gjensidig tyngende avtale er i utgangspunktet en avtale hvor begge parter skal yte noe ovenfor hverandre. En subordineringsavtale hvor den subordinerte part har samtykket i at dennes krav skal være etterstående ovenfor den prioriterte parts krav, faller således noe utenfor ordlydens kjerne.

Til tross for at subordineringsavtalen fremstår som ensidig tyngende, kan det likevel argumenteres for at den subordinerte kreditor får en gjenytelse i form av større utsikter til dekning av egen fordring dersom debitor blir tilført ytterligere kreditt. Dette vil være tilfellet hvor subordineringsavtalen er et vilkår for prioritert kreditors ytterligere kreditt.

Det følger imidlertid av dekl. § 7-1 at de generelle reglene om gjensidig tyngende avtaler er av subsidiær karakter og står tilbake "vedkommende rettsforholds egenart". Bakgrunnen for unntaket om rettsforholdets egenart er at de alminnelige reglene i dette kapittelet er en generalisering som gjelder for en del viktige kontraktstyper, og det kan således tenkes at reglene ikke lar seg anvende på sterkt avvikende kontraktstyper.

En avtale om subordinerings er utvilsomt sterkt avvikende fra de vanlige kontraktstyper med gjensidige bebyrdende følger. Videre kan subordineringsen kan etter sin art tolkes dithen at den er et vedtatt vilkår i låneavtalen mellom fordringens debitor og konkursdebitor.

Rettigheter etter låneavtalen må boet utvilsomt respektere, jf. gbl. § 25.

Subordineringsavtalen er etter dette av en slik art at dekningslovens kapittel 7 ikke kommer til anvendelse, jf. dekl. § 7-1. Boet har således ikke en valgfrihet i forhold til inntreden i subordineringsavtalen.

Konklusjonen er følgelig at konkursboet må respektere subordineringsavtalen.

⁵⁶ Andenæs s. 212

Omstøtelse av subordineringsavtalen

For å hindre at debitor foretar disposisjoner som forringer hans formuesmasse i tiden før konkursåpning har man en særlig gruppe bestemmelser i dekningsloven kapittel 5 om omstøtelse av slike disposisjoner. Dersom subordineringsavtalen omfattes av omstøtelsesreglene vil altså avtalen ikke bli opprettholdt ved boets inndrivelse av kravet som avtalen er knyttet opp mot.

Dekningslovens omstøtelsesregler består av en objektiv del og en subjektiv del. For de objektive reglenes del må det vurderes om deknl. § 5-2 kommer ikke til anvendelse her. Bestemmelsen gjelder omstøtelse av gaver og fastslår i første ledd at

"Gave som skyldneren har fullbyrdet senere enn ett år før frisdagen, kan omstøtes."

Det følger av lovens forarbeider⁵⁷ at gavebegrepet i deknl. § 5-2 skal bygge på det tradisjonelle gavebegrepet utledet gjennom langvarig praksis og teori, nemlig at det ved en gavedisposisjon må foreligge en formuesforskyvning i den hensikt å berike mottakeren.

Det er klart at gaver utenfor de vanlige tilfellene kan bestå i at giveren ettergir sin fordring på mottakeren⁵⁸. En subordineringsavtale kan på mange måter sammenliknes med en ettergivelse av fordringen.

En subordineringsavtale faller likevel utenfor det tradisjonelle gavebegrepet da det ikke bærer særlig preg av gavmildhet. Subordineringsavtalen er normalt forretningsmessig begrunnet og er ikke foretatt i den hensikt å berike mottakeren.

Omstøtelse etter deknl. § 5-2 kommer således ikke til anvendelse her.

I deknl. § 5-9 finner man den subjektive omstøtelsesregel som bestemmer at:

"Disposisjoner som på en utilbørlig måte begunstiger en fordringshaver på de øvriges bekostning eller unndrar skyldnerens eiendeler fra å tjene til dekning for fordringshaverne eller forøker skyldnerens gjeld til skade for dem, kan omstøtes dersom skyldnerens økonomiske stilling var svak eller ble alvorlig svekket ved disposisjonen, og den annen part kjente eller burde kjent til skyldnerens vanskelige økonomiske stilling og de forhold som gjorde disposisjonen utilbørlig."

⁵⁷ Ot.prp.nr.50 (1980-1981) s. 160

⁵⁸ Andenæs s. 293

Det må her tas stilling til om subordineringsavtalen "på en utilbørlig måte [...] unndrar skyldnerens eiendeler fra å tjene til dekning for fordringshaverne".

De typiske unndragelsestilfellene er vederlagsfrie disposisjoner uten hensikt å berike mottakeren slik at disposisjonen av denne grunn ikke kan omstøtes etter dekl. § 5-2, jf. drøftelsen over. Slike disposisjoner kan være tilfeller hvor debitor betaler en annens gjeld uten at betalingen har gavepreg⁵⁹, men det kan også skje ved at debitor plasserer midlene på en slik måte at de formelt eller reelt blir unndradd fra normal gjeldsforfølgning⁶⁰.

På den ene siden kan man dermed si at subordineringsavtalen "unndrar skyldnerens eiendeler fra å tjene til dekning" ettersom den subordinerte fordringen sannsynligvis ikke vil bli dekket ved en eventuell konkurs hos fordringens debitor. Skyldneren har på denne måten plassert midler på en slik måte at de vil være vanskelig å få inndrevet.

På den andre siden kan det vanskelig argumenteres for at en subordineringsavtale kan være "utilbørlig" etter dekl. § 5-9. Subordineringsavtaler inngås vanligvis fordi den kreditor som subordinerer seg, ønsker å legge til rette for at andre kreditorer tilfører debitor ny kapital. Motivene for dette kan være at kreditor ikke ønsker å tilføre debitor ytterligere kapital selv, men ser at det kan lønne seg i forhold til eget krav dekningsutsikt dersom noen andre gjør det. Subordineringen fremstår som nevnt forretningsmessig motivert. Formålet med en subordineringsavtale tilsier følgelig at en slik disposisjon vanskelig kan være "utilbørlig" i seg selv.

I forhold til utilbørlighetsvurdering vil tidspunktet for inngåelsen av subordineringsavtalen også være av betydning⁶¹. Utilbørligheten ligger i forholdet mellom den som oppnår en fordel ved disposisjonen, og de øvrige fordringshaverne som må nøye seg med en desto lavere dividende ved boets fordeling av midler⁶². Dersom konkursdebitor har inngått avtale om subordinering for et krav han har mot en annen motivert av sannsynligheten for egen konkurs i nær fremtid, vil dette trekke i retning av at disposisjonen er "utilbørlig" etter dekl. § 5-9.

⁵⁹ Rt. 1932 s. 662

⁶⁰ NOU 1972:20 s. 298

⁶¹ Andenæs s. 362

⁶² Andenæs s. 361

Rettspraksis har imidlertid lagt seg på holdningen at disposisjoner som fremtrer som naturlige i forholdet mellom skyldner og den andre part sjeldent er "utilbørlig[e]" etter dekl. § 5-9⁶³. Det er videre trukket frem at "utilbørlig" er et belastende begrep som skal forbeholdes de mer kritikkverdige forhold hvor det foreligger press eller en åpenbar hensikt om unndragelse av midler⁶⁴.

De subordineringsavtaler som klart er forretningsmessig motivert vil derfor etter min mening ikke oppfylle utilbørlighetsvilkåret, og kan således ikke omstøtes etter dekl. § 5-9.

2.3 Opptrinnsrett og opplåning

En panteretts pålydende samsvarer ikke alltid med det underliggende kravet den skal sikre. I enkelte tilfeller finnes det heller ikke et eksisterende krav bak panteretten. Man står i slike tilfeller ovenfor en helt eller delvis "tom" panterett. Slike "ledige prioriteter" har skapt mye problemer. Vanskelighetene oppstår når flere rettighetshavere krever å ha besatt den ledige prioriteten.

Årsakene til at panterettens pålydende ikke alltid samsvarer med det underliggende kravet kan være mange. Et lån blir sikret med en panterett som i utgangspunktet samsvarer med pantelånets pålydende. Lånet nedbetales deretter delvis, men uten at det foretas en tilsvarende nedkvikning på pantobligasjonen. Etter hvert som pantelånet nedbetales oppstår det et sprik mellom panterettens pålydende og pantelånets reelle verdi. Ledige prioriteter kan også oppstå der en panterett er etablert for å sikre et krav som enda ikke er oppstått, men som kan eller vil oppstå på et senere tidspunkt⁶⁵.

Dersom det oppstår "ledig prioritet" under en pantobligasjon, forekommer det at panthaver ønsker å "fylle opp" panteretten til sikkerhet for nye krav. Det er dette vi kaller opplåning. Fordelen med opplåning er at panthaver på denne måten beholder sin prioritet, og man trenger

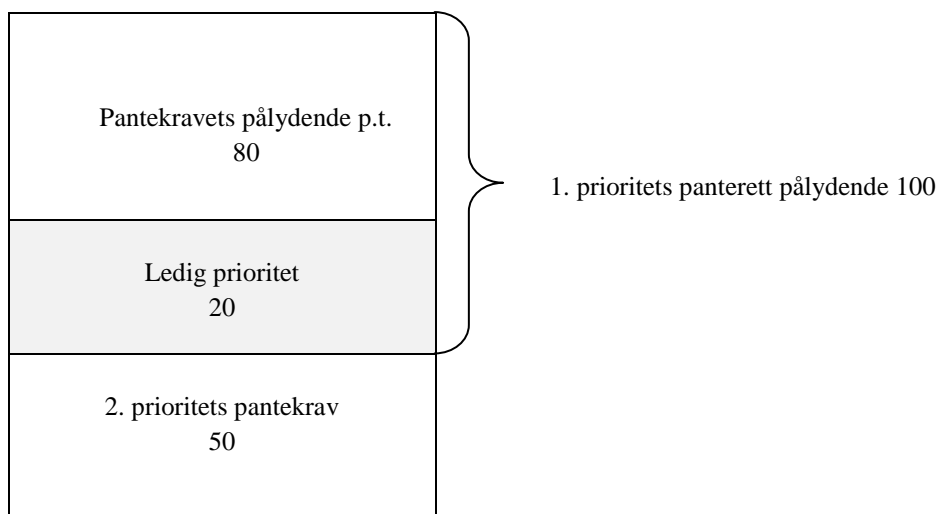
⁶³ Rt. 1994 s. 792

⁶⁴ Rt. 1995 s. 259 (Kjells Markiser)

⁶⁵ Thomas Horn og Henrik Garmann, *Opplåning og prioritet*, Oslo 2000 s. 12

verken utstede eller tinglyse en ny pantobligasjon⁶⁶ for det nye krav. Problemene oppstår i forhold til de såkalte konkurrerende rettsstiftelser. Tredjemann som stifter en rett i panteobjektet etter at det foranstående pantekrav delvis er nedbetalt men før opplåningstidspunktet, vil påstå at han har besatt den ledige prioritet som har oppstått som følge av debtors nedbetaling av foranstående pantekrav. Panthaver som ønsker å foreta en opplåning vil imidlertid påstå at han fremdeles har besatt den ledige prioritet og derfor kan låne den opp igjen uten innsigelser fra etterstående panthaver.

Eksempel på ledig prioritet:



Spørsmålet er her hvem som har krav på den ledige prioriteten. Rykker 2. prioritetsshaver opp for den ledige del, eller har 1. prioritetsshaver rett til å gjenopplåne innenfor rammen av panteretten til fortregning for den etterstående panthaver? Eller kanskje plassen står ledig til debtors disposisjon? Hva hvis debitor går konkurs, vil denne delen av panteverdien tilfalle boet, prioriterte kreditorer eller kreditorfellesskapet?

Vurderingstema i det følgende er hvordan de problemstillinger og usikkerhet som knytter seg til opplåning og opptrinnsrett, kan løses ved avtale mellom kreditorene. Først må bakgrunnsretten gjennomgås for å klarlegge hvilke regler som følger her.

⁶⁶ Horn/Garmann s. 13

2.3.1 Bakgrunnsrettens regler om opptrinn

Av prinsippet om først i tid best i rett, jf. pantel. § 1-13 skulle man anta at ethvert nytt krav får prioritet etter de eldre heftelsene. Hva som da skjer med den ledige plassen som oppstår i prioritetsrekkefølgen dersom et foranstående pantekrav blir helt eller delvis innfridd er imidlertid usikkert. Vi har ingen eksplisitt og generell lovbestemmelse om retten til opptrinn. Man må derfor se hen på spesiallovgivningen, lovforarbeider, praksis og teori.

I utkastet til ny tinglysningslov⁶⁷ ble det foreslått å innta to bestemmelser i tinglysningsloven som lovfestet retten til henholdsvis opplåning og opptrinn. Utvalget ønsket å innta disse bestemmelsene her ettersom en rekke regler og rettsinstitutter har tinglysningsreglene som et felles område⁶⁸. Bestemmelser som inntas i tinglysningsloven kan derfor få betydning for andre rettsregler. I både luftfartsloven og lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag (burettslagslova) ble det inntatt bestemmelser om opptrinns- og opplåningsrett som svarte til utvalgets forslag i utkastet.

Det følger av bestemmelsen om opptrinnsretten i luftfartsloven § 3-29 at

"Når ikke annet er avtalt eller følger av stiftelsesgrunnlaget eller av § 3-30, rykker etterstående rettsstiftelser opp, uten endring av den innbyrdes prioritet, i den utstrekning en foranstående heftelse faller bort ved innfrielse. Bortfall av rettsvernet etter § 3-34 ansees ikke som innfrielse."

Tilsvarende burettslagslova § 6-9:

"Når ikkje anna er avtala eller følgjer av stiftingsgrunnlaget eller av § 6-10, stig etterstående rettar opp utan endring av den innbyrdes prioriteten, i den grad ein rett med betre prioritet fell bort ved innfriing."

Bestemmelsene gir uttrykk for en felles juridisk norm angående opptrinnsretten, og det er derfor nå ansett for å være sikker norsk rett at etterstående rettsstiftelser rykker opp når

⁶⁷ NOU 1982:17 s. 192, jf. s. 146 ff.

⁶⁸ NOU 1982:17 s. 10

foranstående heftelser blir brakt til opphør. Dette gjelder også utenfor spesialbestemmelsenes område⁶⁹.

Når en rettsstiftelse blir brakt til "opphør" er imidlertid noe usikkert. I følge Falkanger/Falkanger⁷⁰ og Skoghøy⁷¹ må det samme utgangspunkt om opptrinnsrett gjelde dersom den foranstående heftelse blir kjent ugyldig, ettergitt eller av andre grunner faller bort. Man bør imidlertid skille mellom avtaleerververe som har fått den prioritet de skal ha, og avtaleerververe som må stå tilbake for andre rettsstiftelser på grunnlag av rettsverns- eller ekstinksjonsregler. Det kan lettere forsvares at avtaleerververe som ikke har fått den prioritet de skal ha rykker opp dersom den kolliderende rettsstiftelse faller bort eller blir redusert, enn at en avtaleerverver som har fått og godtatt den prioritet den skal ha gjør det samme⁷². Høyesterett har likevel gjennom lengre tids praksis gitt uttrykk for at også avtaleerverver som har fått den prioritet den skal ha, i utgangspunktet rykker opp dersom en foranstående heftelse faller bort eller blir redusert i omfang⁷³.

Den opptrinnsrett som tilkommer avtaleerververe som har fått den prioritet de skal ha, begrenses imidlertid i de nevnte bestemmelsene av den rett som innehaverne av foranstående panterettshaver har til å låne opp sin panterett. En slik grunnleggende sammenheng mellom opptrinnsretten og opplåningsretten finner vi i støtte for blant annet hos Marthinussens doktorgradsfremstilling hvor han har stilt spørsmål ved panterettens selvstendighet, og som følge av det, opptrinnsrettens naturlighet i norsk panterett⁷⁴. Spørsmålet Marthinussen her stiller er mer konkret om panteretten er aksessorisk med hensyn til omfang, og dermed gir rom for opplåning innenfor den etablerte maksimumsramme. Hvis man svarer ja på dette vil spørsmålet om opptrinn ved foranstående pantekravs bortfall være mer usikkert, da panteretten fremdeles kan eksistere selv om pantekravet er innfridd.

⁶⁹ Jens Edvin A. Skoghøy *Panterett*, 2. utgave, Oslo 2008 s. 230

⁷⁰ Falkanger/Falkanger s. 773

⁷¹ Skoghøy s. 232 ff.

⁷² Skoghøy s. 231

⁷³ Se bl.a. Rt. 1890 s. 564 A, 1894 s. 11 A, 1904 s. 769 A, 1909 s. 117 A, 1930 s. 923 A og 1959 s. 1230 A.

⁷⁴ Hans Fredrik Marthinussen, *Forholdet mellom panteretten og det sikrede kravet*, Oslo 2010 s. 283

Forholdet mellom opptrinnsretten og retten til opplåning er også vurderingstema i utkastet. I motivene til § 24 om opptrinnsretten konkluderes det med at opptrinnsretten bør begrenses i den grad det bør være plass for en opplåningsrett av pantobligasjoner. Denne begrensningen får utslag i utkastets § 25 om opplåning, og opptrinnsretten må derfor hele tiden modifieres av retten til opplåning⁷⁵.

2.3.2 Bakgrunnsrettens regler om opplåning

Det eksisterer, i likhet med opptrinnsretten, ingen generell hjemmel for opplåning av panterett. For dennes rettstilstands vedkommende følger imidlertid den alminnelige rettsoppfatning også av en bestemmelse i luftfartsloven og i borettslagsloven, som er basert på utvalgets forslag til ny tinglysingslov.

I luftfartsloven § 3-30 første ledd følger det at:

"En helt eller delvis innfridd pantobligasjon kan etter avtale med hjemmelshaveren til det beheftede luftfartøy gjenopplånes (utnyttes påny), slik at den gir sikkerhet for det nye beløp med samme prioritet som det innfridde beløp. Dette gjelder dog ikke hvor innfrielsen er registrert eller det er gitt påtegning på obligasjonen om innfrielsen. Heller ikke kan en obligasjon opplånes eller gjenopplånes etter at det er registrert utlegg som pantshaveren har fått varsel om eller på annen måte kjennskap til, med mindre pantshaveren ikke godt kan avbryte kredittforholdet uten å risikere å lide tap."

Bestemmelsen hjemler en rett til opplåning innenfor panterettens maksimumsbeløp. Slik opplåningsrett krever imidlertid avtale med hjemmelshaveren. Den rettstilstand som bestemmelsen gir uttrykk for bygger på ulovfestet rett utviklet gjennom høyesterettspraksis, og samsvarer med det forslag som følger av utkastet⁷⁶.

I utgangspunktet må man således kreve at det foreligger gyldig avtale mellom kreditor og debitor for at man skal sikre seg adgang til opplåning. I kjølvannet av en slik avtale oppstår imidlertid det spørsmål om etterstående kontraktspanthaver, utleggstaker og konkursbo må respektere denne avtalen. Videre oppstår det spørsmål omkring materielle minstekrav til selve avtalen. Hva med generelle pantsettelseserklæringer som inneholder en erklæring om at panteretten skal tjene til sikring av "ethvert mellomværende", er dette tilstrekkelig for å sikre seg en rett til opplåning?

⁷⁵ NOU 1982:17 s. 146

⁷⁶ NOU 1982:17

Høyesterett har ved flere anledninger måttet ta stilling til bankenes vidtfavnende pantsettelseserklæringer, som har vært gjenstand for mye kritikk. Rettspraksis har etter dette anlagt en relativt streng linje for tolkingen av slike pantsettelseserklæringer. Dette kommer særlig klart frem i Rt. 1994 s. 775.

Yousuf-dommen

I Rt. 1994 s. 775 gjaldt saken en tvist mellom to banker om prioritetsrekkefølgen ved panterett i adkomstdokumentene til en leilighet i borettslag. Panthaver på førsteprioritet, Kredittkassen, hadde gitt Yousuf to pantesikrede lån i henholdsvis 1984 og 1985, og senere utvidet sitt engasjement med pant i de samme dokumentene i 1986. I mellomtiden hadde Sparebanken Nord-Norge, heretter Sparebanken, gitt pantelån med sikkerhet i de samme adkomstdokumentene. Hovedspørsmålet for Høyesterett var om Kredittkassen kunne utvide sitt engasjement i 1986 til fortrengsel for Sparebankens mellomkommende panterett.

Selv om panteretten gjaldt adkomstdokumenter til leilighet i borettslag, la Høyesterett til grunn at man kunne anvende de samme rettslige prinsipper som legges til grunn ved opplåning av skadesløsbrev og gjorde obligasjoner i fast eiendom. Saken er derfor også av betydning for prioritetsforholdet mellom panthavere i fast eiendom.

Førstvoterende legger til grunn en hovedregel i norsk rett om at foranstående panthaver har opplåningsrett innenfor opprinnelig prioritet, og begrunner dette i Rt. 1909 s. 117 og Rt. 1910 s. 177 samt utkastet til ny tinglysingslov, jf. NOU 1982:17. Forutsetningen er at pantedokumentet gir uttrykk for at også fremtidige krav skal være sikret under pantobligasjonen. Denne hovedregelen mente Høyesterett imidlertid ikke kunne gjelde ubetinget og oppstilte videre et krav om lojalitet mellom partene. Dette innebar at dersom opplåningen måtte anses for å være illojal ovenfor konkurrerende panthaver, var adgangen til å foreta opplåning avskåret. Begrensingen ble sammenholdt med det faktum at det her handlet om to næringsdrivende parter, hvor lojalitetsplikten gjør seg særlig gjeldende.

Vurderingen måtte da bero på om Kredittkassen hadde fått tilstrekkelig beskjed om at utvidelsen av engasjementet var i strid med den avtalen Sparebanken hadde inngått med Yousuf. Basert på brevene som ble sendt til Kredittkassen fra Sparebanken kommer førstvoterende frem til at Kredittkassen hadde fått tilstrekkelig klar beskjed, og således var uberettiget til å utvide sitt engasjement under pantet til fortrengsel for Sparebankens panterett.

Rettsstilstanden etter Yousuf-dommen

Høyesterett fastslo i denne avgjørelsen rettsstilstanden for opplåningsretten, også for avtalepant i fast eiendom. Det er etter dette klart at en kreditor kan betinge seg retten til opplåning gjennom avtale med debitor. Forutsetningen er at betingelsen fremgår uttrykkelig av det tinglyste pantedokumentet. Videre ble adgangen til opplåning noe begrenset ved at man stilte et relativt strengt krav til lojalitet ovenfor konkurrerende rettighetshavere.

2.3.3 Avtale om opplåning

Etter bakgrunnsretten vil adgangen til å foreta opplåning alene bero på om kreditor har inngått avtale med debitor om en slik rett. Uten avtale gir således bakgrunnsretten ingen rett til opplåning.

I mange interkreditoravtaler inntas likevel en klausul som begrenser kreditorenes rett til opplåning. Det kan argumenteres for at en slik klausul har lite selvstendig betydning ettersom partene uansett må betinge seg en opplåningsrett ved avtale med debitor, men den kan likevel være av betydning for partene da klausulen i utgangspunktet begrenser en kreditors rett til å inngå avtale med debitor om opplåning på et senere tidspunkt. Debitor har samtykket til forbudet mot opplåning, og kan således ikke avtale at en kreditor skal få en slik rett på et senere tidspunkt, jf. prinsippet i gbl. § 25 som omtalt under pkt. 2.1.2.

På grunnlag av den strenge lojalitetsplikten Høyesterett la til grunn i Yousuf-dommen, vil i alle tilfeller en avtale om rett til opplåning av panteretten tvilsomt kunne opprettholdes ved siden av en interkreditoravtale hvor man har inntatt et forbud mot opplåning som partene har akseptert.

I kredittforhold hvor partene på den andre siden ønsker en viss adgang til å foreta opplåning av pantobligasjonen, må det uttrykkelig fremgå av avtalen mellom debitor og kreditor at dette er partenes forutsetninger. Opplåningsadgangen er naturligvis begrenset til å gjelde innenfor panterettens angitte verdi, men innenfor disse rammene står kreditor fritt til å utvide sitt engasjement.

2.3.4 Opplåningsrettens forhold til opptrinnsretten

Som nevnt i pkt. 2.3.1 vil utgangspunktet om rett til opptrinn modifiseres av retten til opplåning. Utgangspunktet er som nevnt opptrinn når foranstående heftelser blir innfridd eller av andre grunner opphører⁷⁷, med mindre annet er avtalt eller følger av stiftelsesgrunnlaget for panteretten. For kreditt som av natur er fluktuerende vil en slik begrensning i opptrinnsretten følge av stiftelsesgrunnlaget. Det er klart at partene etter dette står fritt til å avtale at en pantobligasjon ikke skal ha opptrinnsrett. For de mer praktiske tilfellene finner man avtaler hvor kreditor betinger seg prioritet etter en bestemt sum eller en obligasjon med angitt kreditor og pantesikret beløp. En slik betingelse medfører at denne kreditor ikke rykker opp selv om foranstående pantobligasjon reduseres.

Av forholdet til opplåningsretten ser man at en avtale om rett til opplåning også vil få konsekvenser for opptrinnsretten. Dersom kreditor A har betinget seg opplåning innenfor sin tinglyste panterett på 100, kan ikke etterstående kreditor B kreve opptrinn dersom debitor helt eller delvis innfrir kreditor A's krav mot ham. Begrensningen i retten til opptrinn gjelder likevel kun i forhold til den opplåningsberettigede kreditors panterett. Dersom mellomstående rettighetshaver M ikke har betinget seg en opplåningsrett, og debitor innfrir deler av M's krav mot ham, vil etterstående kreditor B ha opptrinnsrett for den innfriende del. Dette gjelder også dersom debitor innfrir ved motregning⁷⁸.

Opptrinnsretten dersom annen enn debitor eller pantets eier innfrir

For det tilfellet at annen enn debitor eller panteobjektets eier innfrir en fordring som er sikret med pant, vil denne ha regress ovenfor debitor. Regresskravet er sikret ved at regresskreditor trer inn i pantefordringen som ble innfridd, og etterstående kreditorer vil således ikke ha noen opptrinnsrett for det innfridde kravet⁷⁹. Det samme må gjelde for intervensjonsbetalinger hvor det skjer en transport av pantobligasjonen eller det utstedes en ny obligasjon for den som betaler⁸⁰.

⁷⁷ Skoghøy s. 230

⁷⁸ NOU 1982:17 s. 147

⁷⁹ Skoghøy s. 232

⁸⁰ Prioritetsforholdet mellom heftelser i fast eiendom s. 173

Opptrinnsretten ved prioritetsavtaler

For prioritetsavtalenes tilfelle må det vurderes om disse også vil få virkning i forhold til den alminnelige opptrinnsretten. Dersom tinglyst pantlover på 1. prioritet faller bort, vil spørsmålet oppstå om det er tinglyst 2. prioritetshaver som skal rykke opp, eller om man må se på den avtalte prioritetsrekkefølgen for å avgjøre hvem som har opptrinnsrett.

Ved prioritetsvikelsener som tinglyses ved påtegning av pantedokumentet er det klart at vikelsen skjer med endelig virkning. Dette innebærer at dersom A viker til fordel for B, og også kommer etter mellomstående rettighetshaver M rykker ikke A inne på sin opprinnelige plass dersom B's panterett skulle falle bort⁸¹. Dersom A vil betinge seg en opptrinnsrett for det tilfelle at B's rett faller bort, må M samtykke til dette. I kraft av prioritetsvikelsen har B overtatt A's plass. M rykker etter dette opp og A følger etter. Dette følger av prioritetsvikelsen tinglige virkninger⁸².

Dersom det ikke forelå en mellomliggende rettsstiftelse ville imidlertid A rykke opp dersom B's rett skulle falle bort, med unntak for konverteringstilfellene⁸³.

Spørsmålet er om det samme må gjelde for prioritetsavtaler som ikke kan utledes av tinglysningsregisteret.

Dersom en foranstående tinglyst heftelse skulle bli slettet av registeret ved en feiltakelse vil etterstående heftelser ikke rykke opp⁸⁴. Årsaken til dette er at heftelsen likevel beholder sin prioritet etter pantel. § 1-13, det er kun rettsvernet som faller bort. Prioritet etter stiftelsestidspunktet likestilles med prioritet etter avtale i pantel. § 1-13. Dette tilsier at en avtalt prioritet burde få avgjørende virkning for opptrinnsretten.

Forutsatt at det foreligger alle de påkrevde samtykker for prioritetsavtalen er det ingen grunn til at denne ikke skulle få tilsvarende virkning som prioritetsvikelsene. Prioritetsavtaler får følgelig virkning i forhold til den alminnelige opptrinnsretten.

⁸¹ NOU 1982:17 s. 145

⁸² NOU 1982:17 s. 141

⁸³ Prioritetsforholdet mellom heftelser i fast eiendom s. 199

⁸⁴ Skoghøy s. 236

Litteraturliste

LITTERATUR:

Andenæs	Andenæs, Mads Henry. <i>Konkurs</i> . 3. utgave (Oslo 2009)
Falkanger/Falkanger	Falkanger, Thor og Aage Thor Falkanger. <i>Tingsrett</i> . 6. utg. Oslo, 2007.
Hagstrøm	Hagstrøm, Viggo. <i>Obligasjonsrett</i> . 1. utg. Oslo, 2003.
Horn/Garmann	Horn, Thomas og Henrik Garmann. <i>Opplåning og prioritet</i> . 1. utgave (Oslo 2000)
Marthinussen	Marthinussen, Hans Fredrik. <i>Forholdet mellom panteretten og det sikrede kravet</i> . 1. utg. Oslo, 2010.
Skoghøy	Skoghøy, Jens Edvin A. <i>Panterett</i> . 2. utg. Oslo, 2008.
Skoghøy, panteloven	Skoghøy, Jens Edvin A. <i>Panteloven. Kommentarer til lov 8. februar 1980 nr. 2 om pant og en artikkel om tilbakeholdsrett</i> . 2. utgave (Oslo 2003)

ARTIKLER:

Tre trekanta prioritetskonflikter i fast eiendom	Berg, Borgar Høgetveit. "Tre trekanta prioritetskonflikter i fast eiendom", <i>Jussens venner</i> , 2001, s. 28 (Sisert fra lovdata.no)
Prioritetsforholdet mellom heftelser i fast eiendom	Falkanger, Thor. "Prioritetsforholdet mellom heftelser i fast eiendom", <i>Tidsskrift for rettsvitenskap</i> 1973, s. 147 – 218. (Sisert fra lovdata.no)

Axelson	Axelson, Ulf, Tim Jenkinson, Per Strömberg og Michael S. Weisbach. <i>Borrow Cheap, Buy High? The Determinants of Leverage and Pricing in Buyouts</i> . 26. april, 2010. http://www.sifr.org/PDFs/AJSWApril26.pdf (3.1.2011).
---------	---

LOVER:

Tingl.	Lov om tinglysning (tinglysingsloven) av 7. juni 1935 nr. 2.
Gbl.	Lov om gjeldsbrev (gjeldsbrevlova) av 17. februar 1939 nr. 1.
Pantel.	Lov om pant (panteloven) av 8. februar 1980 nr. 2.
Kkl.	Lov om gjeldsforhandling og konkurs (konkursloven) av 8. juni 1984 nr. 58
Deknl.	Lov om fordringshavernes dekningsrett (dekningsloven) av 8. juni 1984 nr. 59.
Tvangsl.	Lov om tvangsfullbyrdelse (tvangsfullbyrdelsesloven) av 26. juni 1992 nr. 86.
Luftfartsloven	Lov om luftfart (luftfartsloven) av 11. juni 1993 nr. 101
Burettslagslova	Lov om burettslag (burettslagslova) av 6. juni 2003 nr. 39

FORARBEIDER:

Ot.prp. nr. 9 (1935)	Lov om tinglysing
Rådsegn 8	Om pant: Rådsegn 8 fra sivillovbokutvalget (1970)
Ot.prp.nr. 39 (1977-1978)	Om pantelov
Innst.O.nr. 19 (1979-1980)	Innstilling fra justiskomiteen om pantelov og lov om endringer i lov av 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysing og i en del andre lover.
Ot.prp.nr. 50 (1980-1981)	Om A) lov om gjeldsforhandling og konkurs, B) lov om fordringshavernes dekningsrett, C) lov om ikrafttredelse av ny gjeldsforhandlings- og konkurslovgivning m m.
NOU 1982:17 Forkortet "utkastet"	Ny tinglysningslov
Ot.prp.nr. 65 (1990-1991)	Om lov om tvangsfullbyrding og midlertidig sikring (tvangsfullbyrdingsloven)

RETTSPRAKSIS

Rt. 1890 s. 564 A

Rt. 1894 s. 11 A

Rt. 1904 s. 769 A

Rt. 1909 s. 117 A

Rt. 1930 s. 923

Rt. 1932 s. 662

Rt. 1959 s. 1230 A

Rt. 1994 s. 775T

Rt. 1994 s. 792

Rt. 1995 s. 259

Rt. 2008 s. 1170

Rt. 2009 s. 1502

ELEKTRONISKE KILDER (ajourført 10.12.13)

http://no.wikipedia.org/wiki/Finanskrisen_2007%E2%80%932010

http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/fair_housing_equal_opportunity/lending/subprime

<http://georgewbush-whitehouse.archives.gov/news/releases/2008/09/20080924-10.html>

<http://www.konkursradet.no/Dividende/>