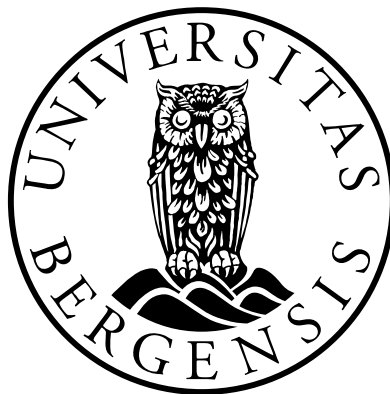


Eiendomsoverdragelse uten hjemmelsovergang

*I hvilken grad kan en erverver av fast eiendom sikre
seg mot ekstinksjon uten å tinglyse
hjemmelsovergang?*

Kandidatnummer: 142

Antall ord: 14 759



JUS399 Masteroppgave
Det juridiske fakultet

UNIVERSITETET I BERGEN

10.12.2021

Innholdsfortegnelse

1. INNLEDNING	- 3 -
1.1 TEMA OG PROBLEMSTILLING	- 3 -
1.2 BAKGRUNN OG AKTUALITET	- 3 -
1.3 AVGRENSNINGER	- 4 -
1.4 METODISKE SPØRSMÅL	- 4 -
1.5 FREMSTILLINGEN VIDERE	- 5 -
2. TINGLYSING OG RETTSVERN	- 6 -
2.1 RETTSVERNSREGISTER	- 6 -
2.2 LEGISLATIVE HENSYN	- 7 -
2.2.1 <i>Legitimasjon</i>	- 7 -
2.2.2 <i>Notoritet</i>	- 8 -
2.2.3 <i>Publisitet</i>	- 9 -
2.3 GODTROERERV	- 9 -
2.4 KREDITOREKSTINKSJON	- 9 -
3. RETTSVERNSSURROGATENE	- 12 -
3.1 BLANCOSKJØTE	- 13 -
3.2 URÅDIGHETSERKLÆRING	- 14 -
3.3 SIKRINGSPANT	- 15 -
3.3.1 <i>Sikringspant i rettspraksis</i>	- 19 -
3.3.2 <i>Innvendinger mot sikringspant</i>	- 23 -
3.4 KJØPEKONTRAKT	- 27 -
3.5 GENERALFULLMAKT	- 29 -
3.6 HJEMMELSELSKAP	- 32 -
3.7 SPESIALFORETAK	- 34 -
3.8 RETTSVERNSHEVD	- 35 -
3.8.1 <i>Kreditorekstinksjon</i>	- 36 -
3.8.2 <i>Godtroerverv</i>	- 39 -
3.8.3 <i>Bortfall av hevdet rettsvern</i>	- 40 -
3.9 BORTFALL AV RETTSVERN	- 41 -
4. AVSLUTTENDE REFLEKSJONER	- 42 -
5. KILDEREGISTER	- 45 -

1. Innledning

1.1 Tema og problemstilling

Denne masteroppgaven behandler hvilke muligheter en kjøper av fast eiendom har for å beskytte sin rett mot andre kjøpere og selgers kreditorer. Problemstillingen som reises er «*i hvilken grad kan en erverver av fast eiendom sikre seg mot ekstinksjon¹ uten å tinglyse hjemmelsovergang*». Grunnen til at kjøper ikke tinglyser hjemmelsovergang kan være for å unngå dokumentavgift, unngå offentlighet, at det foreligger en tinglysingshindring (for eksempel påvente av konsesjon) eller at det enda ikke er avklart hvem som skal stå som eier i grunnboken.

Det er tale om «*dobbelsuksjonskonflikten*», som kjennetegnes ved at konkurrerende rettigheter i ett og samme formuesgode utledes fra én person til to uavhengige personer.² Hvem som hevder å ha ekstingvert kjøpers rett er avgjørende for hvilke regler som gjelder. Den ene konflikttypen er godtroerverv, altså en avtaleerverver som hevder å ha vunnet rett til den samme faste eiendommen som første kjøper. Den andre er kreditorekstinksjon, som innebærer at selgers kreditorer tar beslag i den faste eiendommen.

Oppgaven handler om hvilke ulemper unnlatt tinglysing av hjemmelsovergang innebærer etter gjeldende rett og i hvilken grad ulempene kan reduseres eller fjernes ved å bruke rettsvernssurrogater³. Herunder hvilke krav som stilles til rettsvernssurrogatene for at de skal beskytte kjøpers rett.

1.2 Bakgrunn og aktualitet

Det er et gammelt prinsipp i formueretten om først i tid – best i rett, dette var avgjørende fra gammelt av da det ikke var noe skille mellom rett og rettsvern^{4,5}. Rett og rettsvern har siden starten av 1900-tallet utviklet seg til å bli to separate rettslige fenomener.⁶ Risikoovergangene for eiendomsrett til fast eiendom og rettsvern er knyttet til ulike tidspunkter. Hovedregelen er

¹ «Ekstinksjon» er definert som «utsletting; det forhold at rette eiers rett utslettes (ekstingveres)» se Gulbrandsen (1993) s. 59, se også Lilleholt (2018) s. 26.

² Lilleholt (2018) s. 28 og 34.

³ Begrepet «rettsvernssurrogat» menes her som alternative sikringsmetoder til tinglysing av hjemmelsovergang.

⁴ «Rettsvern» er definert som den beskyttelse lovgivningen på visse vilkår gir en rettighet mot å falle bort eller bli redusert, se Gulbrandsen (1993) s. 178.

⁵ NUT 1961:1 Rådsegn 6 side 6.

⁶ Salvesen (2021) s. 78.

at kjøper av fast eiendom får rettsvern for eiendomsretten først når rettsvervet blir registrert på kjøperen, se tinglysingsloven⁷ (tingl.) § 20. Grunnbokshjemmel til fast eiendom oppnås ved tinglysing av skjøte, oppfylt kjøpekontrakt eller rettskraftig dom, jf. tingl. § 14 (2). Til illustrasjon går risikoen for skade på en bruktbolig over på kjøper ved bruksovertagelse, se avhendingsloven⁸ (avhl.) § 2-4.

Ettersom det er frivillig å tinglyse hjemmelovergang, er det i juridisk teori og det praktiske liv etablert teorier om rettsvernssurrogater. Omsetning av fast eiendom er stadig aktuelt og er den klart største transaksjonen de fleste er involvert i igjennom livet. Selv om tinglysing av hjemmelovergang er det vanligste, er det interessant å se på hva som skal til for at en kjøper kan sikre sine interesser ved å avstå fra tinglysing av hjemmelovergangen.

1.3 Avgrensninger

En forutsetning for oppgaven er at erverver/kjøper har kjøpt eiendommen ved en lovlig handel fra en selger som før handelen var reell eier og hadde grunnbokshjemmel. Arvinger, eksproprianter og tvangssalgskjøpere, vil ikke bli behandlet særskilt. Formuesgodet som er aktuelt er fast eiendom, andre objekter vil ikke bli behandlet.

Rettsvernssurrogatene som behandles er ikke uttømmende. Utvalget er gjort på bakgrunn av hvilke rettsvernssurrogater som ofte brukes i praksis og hvordan de er behandlet i juridisk teori og rettspraksis. Når det gjelder sikringspant er det hele veien tale om pant i den faste eiendommen som overdras. Sikringspant i andre eiendeler enn dette vil ikke behandles. Diskusjonen om pant i eget formuesgode vil heller ikke behandles.⁹ Det samme gjelder opptrinnsretten og gjenopplåning av panterett.

Utførlig behandling av god tro og ulovfestet ekstinksjon faller utenfor oppgaven.

1.4 Metodiske spørsmål

Oppgavens formål er å kartlegge hva som etter gjeldende rett skal til for at rettsvernssurrogatene skal dempe eller fjerne ulempene som unnlatt tinglyst hjemmelovergang medfører. Innledningsvis vil de lovfestede rettsreglene for tredjemanns- og kreditorvern redegjøres for. Videre vil de respektive rettsvernssurrogatene presenteres. Ved å studere loven,

⁷ LOV-1935-06-07-2.

⁸ LOV-1992-07-03-93

⁹ Se Brækhus (2005) s. 238-239.

rettspraksis, forarbeider, juridisk teori og legislative hensyn er målet om å si noe om hvor god beskyttelse rettsvernssurrogatene gir, hva som konkret skal til for at de skal gi beskyttelse og hvilke begrensninger de har.

Ekstinksjonshjemlene som behandles følger av lov, men utover dette løses ikke oppgavens problemstilling direkte av loven. Lovtekst og forarbeider vil trekkes inn der de regulerer temaene. Juridisk teori vil, tross at den har mindre rettskildeværdi, brukes aktivt for å redegjøre for de aktuelle rettsvernssurrogatene. Dette fordi løsningene ikke kan søkes utelukkende i mer viktige rettskilder. Den høyesterettspraksisen som foreligger, spiller en sentral rolle for å fastslå rekkevidden av kjøpers sikkerhet ved de aktuelle rettsvernssurrogatene.

Oppgaven dreier seg i hovedsak om kjøpers mulighet til å sikre seg. Enkelte viktige samfunnsmessige innvendinger mot de ulike sikringstiltakene vil også behandles for å fremme balansert drøftelse. Eksempelvis skår i grunnbokens troverdighet og hvitevaskingsproblematikk.

1.5 Fremstillingen videre

I punkt 2 vil det redegjøres for hva som etter gjeldende rett er utgangspunktene for tinglysing, rettsvern og ekstinksjon. På bakgrunn av at rettsvernssurrogatene bygger på tinglysings- og rettsvernsvirkningene er avgjørende å si noe tinglysing og rettsvern innledningsvis. Videre vil ulempene og risikoen knyttet til unnlattelse av tinglyst hjemmelsovergang redegjøres for. Dette er grunnsteinen i oppgaven, mens problemstillingen går ut på om man kan avhjelpe disse ulempene og hvor god beskyttelse de aktuelle rettsvernssurrogatene gir. Ulempene kan generelt karakteriseres ved tap av eiendomsrett, tap av kjøpesum og investeringer i den faste eiendommen, samt at man ikke kan råde juridisk over eiendommen uten hjemmel eller hjemmelsmannens samtykke.

I punkt 3 vil rettsvernssurrogatene behandles. Generelt skal det redegjøres for hva som er formålet med de respektive arrangementene, hvilken risiko rettsvernssurrogatene innebærer og hvor godt beskyttet kjøper er mot ekstinksjon. Avslutningsvis drøftes om rettsvernet kan falle bort ved passivitet.

Til slutt vil oppgaven oppsummeres med sammenfattende refleksjoner om rettsvern og rettsurrogatene i punkt 4.

2. Tinglysing og rettsvern

2.1 Rettsvernsregister

Tinglysing som sådan defineres ikke i tinglygingsloven (tingl.), men i utkastet til ny tinglygingslov ble det gjort et forsøk:

«Tinglysingen er en offentlig registrering av dokumenter for å sikre rettsvern for rettsstiftelser som dokumentene inneholder. Tinglysing er uten betydning for rettsstiftelsenes gyldighet mellom partene.»¹⁰

Partene er bundet allerede av avtalen, jf. Norske Lov¹¹ (NL.) 5-1-1. Der to eller flere rettigheter kolliderer er det behov for et regelsett for hvem som vinner rett, det er her rettsvern kommer inn. Rettsvern er vern mot senere konkurrerende rettsstiftelser, jf. Prop. 6 L (2016-17) s. 37. Rettigheter i fast eiendom må «registreres» for at man har etablert rettsvern for en rettighet, jf. tingl. §§ 20 og 23.

Enkelte rettigheter har rettsvern uten registrering, for eksempel har en hevdet rett i fast eiendom rettsvern mot godtroende tredjemann og kreditorbeslag uten registrering, jf. tingl. § 21 (2) annet punktum. Lovbestemt pant (legalpant) står også i en særstilling, noen typer legalpant har rettsvern uten tinglysing, jf. panteloven¹² (pantel.) § 6-1 (4) første punktum. Eksempelvis kommunens krav på eiendomsskatt, avfallsgebyr, feieavgift og vann- og kloakkavgifter, jf. pantel. § 6-1 første til tredje ledd. Andre typer legalpant må tinglyses, for eksempel pant for kjøpesum der man ikke får hjemmel, jf. avhl. § 2-9 og pant for festeavgift, jf. tomtefesteloven¹³ (tfl.) § 14.

Det er rettsvern som er hovedformålet med tinglysing.¹⁴ Konsekvensene av at man har tinglyst og følgelig har rettsvern, er at rettigheten må respekteres av selgers suksessorer og kreditorer. Der tinglygingsloven bruker «registrering» er det sikker rett at det er tale om tinglysing i grunnboken for fast eiendom. Da man først har sikret seg rettsvern for eiendomsrett, foreldes som hovedregel ikke tredjemanns- eller kreditorvervet, eller eiendomsretten, ettersom dette

¹⁰ NOU 1982:17 §1.

¹¹ LOV-1687-04-15.

¹² LOV-1980-02-08-2.

¹³ LOV-1996-12-20-106.

¹⁴ Falkanger og Falkanger (2016) s. 614.

ikke er en «fordring» etter foreldelsesloven¹⁵ (fl.) § 1 (1).¹⁶ Det er unntak, se punkt 3.9 om bortfall av rettsvern.

Grunnboken for fast eiendom er et rettsregister, som betyr at registeret er tillagt rettsvernsvirkninger overfor tredjemenn.¹⁷ Et kjennetegn for rettsregistre er at de er tillagt positiv/negativ troverdighet.¹⁸ Positiv troverdighet vil si at man kan stole på det som er ført i grunnboken. Negativ troverdighet innebærer at man kan se bort fra det som ikke står oppført i grunnboken. Tinglysingsloven har ikke gjennomført den negative troverdigheten fullt ut da det er gjort unntak for avtaleerververe som kjente eller burde kjenne til den eldre, utinglyste retten, jf. tingl. § 21 (1).¹⁹ I tillegg er det forutsatt i forarbeidene til tinglysingsloven at grunnboken ikke har full positiv troverdighet og at det kan skyldes ugyldige dokument²⁰ eller uriktig innføring i grunnboken, jf. Ot.prp. nr. 9 (1935) s. 29.

2.2 Legislative hensyn

Legitimasjons-, notoritets- og publisitetshensynet er hjelpebegreper som ikke gjenfinnes i lovgivningen, men som er oppstilt for å finne system ved analysering av formuerettslige regler.²¹ Selv om man skal være varsom med å tillegge begrepene rettslig betydning, bør man legge vekt på hensynet til system og konsekvens når man tar stilling til vanskelige rettsspørsmål, følgelig får de betydning som reelle hensyn.²² Begrepene brukes av Høyesterett, og bidrar til å gjøre formuerettslige problemstillinger lettere tilgjengelig.

2.2.1 Legitimasjon

Legitimasjon bygger på det ytre skinn av rett, den rett en person synes å ha utad.²³ Den som står oppført som eier i grunnboken for fast eiendom er *legitimert* og dette gir omverden en god pekepinn angående det reelle eierforholdet.²⁴ Det er likevel ikke slik at den legitimerede alltid har den retten som det ser ut til. En vesentlig forutsetning for at en avtaleerverver skal kunne

¹⁵ LOV-1979-05-18-18.

¹⁶ Salvesen (2021) s. 258.

¹⁷ Salvesen (2021) s. 188.

¹⁸ Salvesen (2021) s. 188.

¹⁹ Berg og Bråthen-Otterbech (2009) s. 235.

²⁰ En godtroende avtaleerverver kan ekstingvere reelle eiers rett dersom selger var legitimert på grunn av et ugyldig dokument og sterke ugyldighetsgrunner ikke kan påberopes, jf. tingl. § 27 (1), jf. (2).

²¹ Lilleholt (1996) s. 69.

²² Lilleholt (1996) s. 70.

²³ Falkanger og Falkanger (2016) s. 589.

²⁴ Falkanger og Falkanger (2016) s. 594.

innrette seg etter legitimasjonen er at vedkommende ikke har kjent eller burde ha kjent til de reelle forhold, jf. tingl. § 20 (1), jf. § 21 (1).²⁵ Omsetningshensyn taler for at en godtroende erverver skal kunne stole på selgers legitimasjon. I en situasjon der selger svikaktig har solgt samme eiendom to ganger er konsekvensen at registreringstidspunktet er avgjørende for hvem av de to kjøperne som vinner rett. Dette synspunktet må likevel ikke trekkes for langt, det er ikke nødvendigvis slik at den ene parten har større omsetningsinteresse enn den andre.²⁶

God tro er aktuelt i godtroerverv, men aldri i kreditorekstinksjon.²⁷ Man bør være tilbakeholden med å tøyne en selgers ytre skinn av rett, til en rettslig legitimasjon i forhold til kreditorene.²⁸ Tungtveiende hensyn taler mot en legitimasjonsregel for kreditorer, for eksempel interesser hjemmelsmannen kan representere i tilfelle *hjemmelsmannskonflikt*. Falkanger og Falkanger mener *de lege ferenda* at legitimasjonshensyn bare kan være aktuelt der erververen har vært i god tro og at det kunne vært aktuelt for utleggskreditorer, men ikke ved konkurs.²⁹ *De lege lata* gjelder det ikke krav om god tro da utleggspant eller konkurs ikke er «stiftet med rettshandel», jf. tingl. § 21 (1).

2.2.2 Notoritet

Notoritetshensynet går ut på om en rettslig disposisjon er kontrollerbar.³⁰ En disposisjon er ikke enten notorisk eller ikke, det er snarere tale om grader av hvor notorisk en disposisjon er.³¹ Det er flere variabler som kan påvirke hvor god notoritet en disposisjon innebærer. Det kan for eksempel være skriftlige dokumenter som underbygger disposisjonen, om partenes atferd, elektronisk beviselige pengestrømmer og om nøytrale tredjeparter har vært involvert og kan bekrefte disposisjonen. På grunn av at staten, representert ved Statens Kartverk, er ansvarlig for føring av grunnboken, jf. tingl. § 1 (1) – gir tinglysing av rettigheter i fast eiendom særlig god notoritet. Spørsmålet er når disposisjonen ble foretatt, hva den gikk ut på, og hvem som foretok den.³²

²⁵ Falkanger og Falkanger (2016) s. 590.

²⁶ Falkanger og Falkanger (2016) s. 591.

²⁷ Lilleholt (2018) s. 36.

²⁸ Falkanger og Falkanger (2016) s. 595.

²⁹ Falkanger og Falkanger (2016) s. 595.

³⁰ Falkanger og Falkanger (2016) s. 590.

³¹ Falkanger og Falkanger (2016) s. 590.

³² Falkanger og Falkanger (2016) s. 590.

2.2.3 Publisitet

Publisitetshensynet bygger på hvor tilgjengelig opplysninger om en disposisjon er for allmennheten.³³ Det er tale om grader av publisitet. Dette hensynet har betydning i legitimasjonsvurderingen – hvis ikke legitimasjonen er synbar (publik) har ikke eventuelle avtaleerververe like beskyttelsesverdig grunn til å innrette seg etter den.³⁴ Publisitetshensynet skal også ivareta kreditorenes interesser. Der det er oppstått et kredittforhold, er det viktig for skyldnerens kreditorer å kunne følge med på utviklingen av debtors økonomi.³⁵ Hensynet til de øvrige kreditorene ivaretas ved at de kan følge med på eventuelle rettsstiftelser og om nødvendig begjære utlegg eller konkurs i tide, jf. HR-2021-2248-A (Aurstad Maskinutleige).³⁶

2.3 Godtroerverv

Reglene om rettsregistrering kan sies å være ekstinksjonsregler, hvor utgangspunktet *først i tid – best i rett* bare fremgår forutsetningsvis.³⁷ Hovedregelen for ekstinksjon i dobbeltsuksjonstilfellene er at et «registrert»³⁸ dokument går foran rettserverv som ikke er registrert samtidig eller tidligere, jf. tingl. § 20 (1). Et unntak gjelder dersom erververen av det yngste ervervet «kjente eller burde kjenne til» den eldre retten, jf. tingl. § 21 (1).³⁹ Ekstinksjon er kun aktuelt i tilfeller hvor det er tale om rettighetskollisjoner – rettigheter som utelukker hverandre, for eksempel to som pretenderer å ha eiendomsrett. Det er adgang til å vektlegge rimelighet og reelle hensyn i spørsmålet om godtroerverv i motsetning til kreditorekstinksjon.

Det klare utgangspunktet er at kjøper ved å unnlate å tinglyse hjemmelsovergangen risikerer at hjemmelshaver selger eiendommen igjen, eller på annen måte frivillig avhender eiendommen eller rettigheter i denne. Er «kjøper» nummer to i god tro og tinglyser hjemmelen på seg ekstingveres første kjøpers rett, jf. tingl. § 20 (1), jf. § 21 (1).

2.4 Kreditorekstinksjon

Kreditorekstinksjon er konflikten mellom en avtaleerverver og selgerens kreditorer. Det kan være tale om utlegg eller konkurs. Hovedregelen for beslagsretten er at det kan tas beslag i

³³ Falkanger og Falkanger (2016) s. 590.

³⁴ Falkanger og Falkanger (2016) s. 594.

³⁵ Falkanger og Falkanger (2016) s. 597.

³⁶ Avsnitt 49.

³⁷ Lilleholt (2018) s. 150.

³⁸ Ordlyden «registrert» erstattet «innført i dagboken» for å inkludere elektronisk tinglysing, jf. lovendring 45/2014, jf. Prop. 53 L (2013-2014) og Innst. 192 L (2013-2014).

³⁹ Ordet «dette» i tingl. § 21 (1) sikter til det yngre rettservervet, jf. Rt. 1959-1208.

ethvert formuesgode som «tilhører skyldneren» på beslagstiden, jf. dekningsloven⁴⁰ (deknl.) § 2-2. En alminnelig forståelse av ordlyden tilsier at kreditor kan ta beslag i alle eiendeler som reelt tilhører skyldneren. Videre er det presisert i forarbeidene at den nærmere grensen for beslagsretten i forhold til tredjemann ikke kan trekkes opp etter dekningsloven, men må løses blant annet etter reglene om rettsvern, jf. NOU 1972:20 side 255. Dette underbygges av HR-2021-2248-A (Aurstad Maskinutleige) som gjaldt spørsmål om en advokat hadde vært erstatningsbetingende uaktsom i sin rådgivning. Det avgjørende var om et arrangement med salg og tilbakeleie gjeldt et krav om overlevering som rettsvernakt for ikke-realregistrerbart løsøre. Flertallet besvarte dette bekreftende og advokaten kom derfor i ansvar. Flertallet uttaler om forholdet mellom deknl. § 2-2 og rettsvernsreglene at:

«Spørsmål om erververens vern mot skyldnerens kreditorer for formuesgoder på vei ut fra skyldnerens sfære må i dag løses på grunnlag av rettsvernsreglene. Disse står på egne ben og supplerer dekningsloven § 2-2, jf. Andenæs, Konkurs, 3. utgave side 245»⁴¹

Utlegg (utleggspant) er den enkleste formen for gjeldsforfølgning. Det innebærer at kreditor for et krav søker dekning for kravet, men for å få utlegg kreves et tvangskraftig tvangsgrunnlag – typisk en dom for kravet eller et særlig tvangsgrunnlag som kan være så enkelt som en faktura, jf. tvangsfyllbyrdelsesloven⁴² (tvangsl.) § 7-2 bokstav e.⁴³ Det er ordinært namsmannen som treffer beslutning om utlegg, men det samme kan tingretten, se pantel. § 5-1. For at en rett i fast eiendom skal stå seg mot utlegg må den være registrert senest dagen før utlegget er registrert, jf. tingl. § 20 (3), jf. (1). Systemhensyn taler sterkt mot å gi utleggstaker større beslagsadgang enn et konkursbo. Det ville være uheldig og ledet til et dekningskappløp som konkursinstituttet er ment å forhindre.⁴⁴

Konkurs er den viktigste formen for samlet gjeldssøking og har til hensikt å omgjøre skyldnerens verdier i penger og fordele verdiene mellom kreditorene. Vilkårene for å åpne konkurs er at det må begjæres av skyldner eller en fordringshaver og at skyldner er «insolvent», jf. konkursloven⁴⁵ (kk.l.) § 60. For at et erverv av fast eiendom skal stå seg mot konkurs må eiendomsretten være registrert senest dagen før konkursåpning, jf. tingl. § 23 (1) første

⁴⁰ LOV-1984-06-08-59.

⁴¹ Avsnitt 48.

⁴² LOV-1992-06-26-86.

⁴³ Lilleholt (2018) s. 129.

⁴⁴ Marthinussen (2019) s. 202-203.

⁴⁵ LOV-1984-06-08-58.

punktum. Til sammenligning stiller ikke tingl. § 23 vilkår om at konkursboet må registrere boåpningen, slik utleggstaker må, jf. tingl. § 20 (3). Det stilles ikke vilkår om god tro for konkurs i tingl. § 23.

Virkeområdet for tingl. § 23 er «rett som er stiftet ved avtale». Dette er tolket utvidende til å omfatte «frivillig stiftet rett», jf. HR-2017-33-A Forusstranda. Ekspropriasjon, utlegg og lovbestemte rettigheter faller utenfor ordlyden, det samme gjør rettigheter som nevnt i tingl. §§ 21 (3) og 22.⁴⁶

Legitimasjonssynspunktet gjør seg ikke gjeldende ved kreditorekstinksjon, et eksempel er proforma-tilfellene⁴⁷. Kreditorer kan ikke ta beslag i formuesgoder som skyldneren bare er proformaeier av, jf. Rt. 1935-981 (Bygland) og Rt. 2015-979 (IF Skadeforsikring). Til sammenligning ekstingverer godtroende avtaleerververer reelle eiers rett ved proforma, så lenge selger ikke var legitimert som følge av sterke ugyldighetsgrunner, jf. tingl. § 27. Legitimasjon er ikke avgjørende i tilfelle kreditorekstinksjon i *dobbeltuksesjonskonflikten*, beslag kan skje om skyldneren har vært eier, men aldri hatt grunnbokshjemmelen, jf. Rt. 2008-586 (Fagutleie).⁴⁸ At kreditorer i visse tilfeller kan ta beslag i formuesgoder som skyldneren ikke eier på beslagstidspunktet, begrunnes i andre hensyn enn legitimasjonssynspunktet – nemlig notoritets- og publisitetshensyn.⁴⁹

Faren for kreditorsvik skal dempes ved hensynene til notoritet og publisitet som begrunner at eiendomserverv skal tinglyses i grunnboken. Faren for kreditorsvik er ansett for å være så stor at bevis- eller tolkningsregler om eiendomsretten ikke strekker til, derfor er det behov for skarpskårne og retts teknisk enkle rettsvernsregler i kreditorekstinksjonstilfellene.⁵⁰ Formålet er å unngå at bobehandling og utleggsforretninger blir ressurskrevende, tvisteskapende og for å unngå fare for kreditorsvik. Etter gjeldende rett må kjøper av fast eiendom etablert rettsvern ved tinglysing for å oppnå beskyttelse mot selgers kreditorer, jf. tingl. §§ 20 (1) og 23 (1). Hvorvidt beslag i det aktuelle tilfellet fører til et rimelig resultat eller ikke har ingen betydning, rettsstilstanden oppsummeres i HR-2021-2248-A (Aurstad Maskinutleige):

⁴⁶ Berg og Bråthen-Otterbech (2009) s. 291-292.

⁴⁷ Pro-forma innebærer at en annen enn reell eier står som hjemmelshaver.

⁴⁸ Avsnitt 34-35.

⁴⁹ Falkanger og Falkanger (2016) s. 595.

⁵⁰ Berg og Bråthen-Otterbech (2009) s. 292.

*«Rettsvernsreglene er nødvendigvis preseptoriske, og må som det klare utgangspunkt gjelde absolutt, jf. HR-2021-1773-A avsnitt 64 med videre henvisninger til HR-2017-33-A, Rt-1998-268 og Rt-1997-1050. For å få rettsvern, er det ikke tilstrekkelig at disposisjonens notoritet og publisitet godtgjøres på annen måte enn ved den foreskrevne rettsvernsakten».*⁵¹

Kjøperen som ikke har sikret rettsvern for sin eiendomsrett risikerer at selgers kreditorer tar beslag i eiendommen. Rettsvern mot selgers kreditorer får kjøper først dagen etter rettsstiftelsen er tinglyst, jf. tingl. §§ 20 (3) og 23 (1).

3. Rettsvernssurrogatene

Rettsvernssurrogat menes her som alternative sikringsmetoder til tinglysing av hjemmelsovergang. Hensikten med disse alternative sikringsarrangementene er å bøte på risiko og ulemper unnlattelse av tinglysing av hjemmelsovergang innebærer. Risikoen er dobbeltsalg og kreditorstinksjon, og ulempene er begrensninger en eier uten grunnbokshjemmel møter i situasjoner disponering av eiendommen krever samtykke fra hjemmelshaver.

I et ordinært salg av fast eiendom beror eiendomsrettens overgang på en tolkning av kjøpekontrakten. Det er kjøpekontrakten som er utgangspunktet for hvordan oppgjøret skal gjennomføres, den kan betraktes som en kvittering på den inngåtte avtalen.⁵² Hovedregelen ved kjøp og salg av fast eiendom, er prinsippet om ytelse mot ytelse og når kjøpesummen betales har kjøperen krav på sin motytelse – skjøte og bruksovertakelse, jf. avhl. § 2-3⁵³ og § 5-5. Et skjøte er et dokument som gir uttrykk for en ensidig privat dispositiv erklæring, det benyttes ofte ved overdragelse av eiendomsrett i fast eiendom.⁵⁴ Alternativt kan man bruke en oppfylt kjøpekontrakt, mer om dette under punkt 3.3. Grunnbokshjemmel får kjøper ved å tinglyse skjøte eller en oppfylt kjøpekontrakt, jf. tingl. § 14 (2).

Lilleholt uttrykker at kjøper av fast eiendom må vente med å betale kjøpesummen til dagen etter at hjemmelsovergangen er registrert for å unngå usikret kreditt.⁵⁵ For selger forhindres usikret kreditt ved å vente til kjøpesummen er godskrevet selgers betalingsinstitusjon eller

⁵¹ Avsnitt 50

⁵² Lyngtveit-Petersson (2019) s. 10-11.

⁵³ Prinsippet om ytelse mot ytelse følger bare indirekte av bestemmelsen, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 68.

⁵⁴ Berg og Bråthen-Otterbech (2009) s. 143.

⁵⁵ Lilleholt (2015) s. 43.

konto før skjøtet overleveres til tinglysing.⁵⁶ Samtidig utveksling av ytelsene hindrer følgelig ikke usikret kreditt, det kreves noe mer.⁵⁷ Går selger konkurs og kjøper ikke får rett til eiendommen kan kjøper heve avtalen, jf. dekl. § 7-7 (1) og avhl. § 6-3. Kjøperen har liten glede av slik heving dersom kjøpesummen er betalt helt eller delvis da den går inn i boet og man sitter igjen med et dividende krav, jf. dekl. § 7-7.⁵⁸ Risikoen ved usikret kreditt i eiendomshandler kan forhindres av rettsvernssurrogater.

3.1 Blancoskjøte⁵⁹

Ettersom det ikke er tinglysingsplikt, står partene fritt til å avtale at eiendommen skal overdras med et blancoskjøte. Det er ingen lovregulering for bruk av skjøter der eiendomshandelen skjer uten megler. Der eiendomshandelen skjer via megler er hovedregelen i norsk rett er at skjøtet skal tinglyses, jf. Eiendomsmeglingsloven⁶⁰ (emgll.) § 6-9 (1) nr. 1.⁶¹ Unnlatelse av tinglysing kan tenkes der kjøperen har gitt bud med forbehold om blancoskjøte og selgeren har akseptert dette, jf. «*med mindre kjøper og selger ønsker noe annet*» i emgll. § 6-9 (1) og Eiendomsmeglingsforskriften⁶² (emf.) § 6-5 (2).

Et blancoskjøte er et eiendomsskjøte som ikke er fullstendig utfylt. Som det ligger i ordet “blanco” har man latt enkelte felt stå utfylte. Det typiske er at det ikke fylles ut hvem som er kjøper av eiendommen. Skjøtet undertegnes av hjemmelshaver (selger) og overleveres kjøper (eller megler). Dette medfører at erververen unngår dokumentavgift, men samtidig sitter med et skjøte som kan overdra hjemmelen til seg eller brukes ved videresalg av eiendommen.

Blancoskjøte gir ingen form for beskyttelse for ervervet av eiendommen, man får ikke rettsvern ved å tilegne seg et skjøte. Derfor er det ikke et rettsvernssurrogat, men kun et alternativ til et ferdig utfylt skjøte. Megler må som en del av omsorgsplikten sørge for at partene er informerte om risikoen ved blancoskjøte.⁶³ Den aktuelle risikoen for kjøper er faren for dobbeltsalg og kreditorbeslag på selgersiden. I tillegg til dette er det en ulempe ved bruken av eiendommen, det er en rekke disposisjoner en eier uten hjemmel ikke får gjort. For å bøte med risikoen kan

⁵⁶ Lilleholt (2015) s. 44.

⁵⁷ Lilleholt (2015) s. 44.

⁵⁸ Lilleholt (2015) s. 43.

⁵⁹ Også kalt «in-blancoskjøte».

⁶⁰ LOV-2007-06-29-73.

⁶¹ Lyngtveit-Petersson (2019) s. 99.

⁶² FOR-2007-11-23-1318.

⁶³ Lyngtveit-Petersson (2019) s. 99.

blancoskjøte kombineres med rettsvernssurrogater, og det utstedes typisk generalfullmakt for at kjøper kan disponere juridisk over eiendommen.

En bieffekt ved bruk av blancoskjøter er at eiendommens reelle eier ikke blir synlig for offentligheten, det etterlater skår i grunnbokens troverdighet. Dette medfører at blancoskjøter innebærer en forhøyet risiko for hvitvasking. Jens Christian Leonthin i Statens Kartverk uttalte i en artikkel i Dagens Næringsliv at de ikke har informasjon om omfanget av blancoskjøter.⁶⁴ Det er varslet at regjeringen høsten 2021 vil utrede lovverket og vurdere tiltak mot bruk av blancoskjøter for å forhindre hvitvasking og skatteunndragelser i eiendomsmarkedet.⁶⁵

Eiendomsmeglingsforetak er underlagt hvitvaskingsregelverket, og er rapporteringspliktige, jf. hvitvaskingsloven⁶⁶ (hvv.) § 4.⁶⁷ I så måte foregår det en viss kontroll også ved eiendomshandler hvor hjemmelen ikke overføres, da eiendomsmegler ved mistanke plikter å rapportere inn forholdet til Økokrim, jf. hvv. § 26. Bruk av megler er frivillig og der det ikke brukes er det en latent risiko for at bruk av blancoskjøter kan bidra til hvitvasking av penger, uten at det oppdages. Nettopp fordi det ikke er noen garantier for at det gjøres vurderinger knyttet til hvitvasking.

3.2 Urådighetserklæring

Dersom hjemmelsovergangen ikke tinglyses, kan en legitimert selger etter eiendomsrettens overgang disponere avtalerettslig over eiendommen ved eksempelvis å overdra, pantsette osv. Hvis vilkårene for godtroerverv er oppfylt, jf. tingl. § 20 (1) og § 21 (1), risikerer kjøper at en tredjeperson ekstingverer eiendomsretten. Det samme gjelder dersom selger pantsetter eiendommen før kjøper har etablert rettsvern. Selv om kjøper skulle ha et rettmessig krav ved selgers svikaktige disposisjoner, er det ingen garantier for at selger har aktiva som kan dekke kravet. Det er denne risikoen tinglyst urådighetserklæringen skal forhindre.⁶⁸

En urådighetserklæring er en forpliktelse fra hjemmelshaver om å ikke disponere avtalerettslig over eiendommen uten rettighetshavers samtykke. Rettighetshaver kan for eksempel være kjøper eller megler. Rekkevidden av hjemmelshavers begrensede rådighet over eiendommen beror på tolkning av urådighetserklæringen. Urådighetserklæringen kan tinglyses alene, men

⁶⁴ Sæter, Kjetil og Gjernes, Knut; "Ingen oversikt over blankoskjøter i Norge", Dagens Næringsliv, 15.06.21.

⁶⁵ Sæter, Gjernes og Blich Bakken; "Regjeringen vurderer blanko-grep", Dagens Næringsliv, 17.06.21.

⁶⁶ LOV-2018-06-01-23.

⁶⁷ Lyngtveit-Petersson (2019) s. 50.

⁶⁸ Falkanger (2013) s. 209.

den tas oftest inn i et pantedokument som også inneholder sikringspant.⁶⁹ Urådighetserklæringen føres i den delen av pantedokumentet som tinglyses, og kommer til uttrykk under både hjemmel og heftelser.

En mulig formulering kan være «*Eiendommen kan ikke disponeres over uten samtykke fra [eiendomsmeglingsforetaket, eller navn på kjøper]*».⁷⁰ Tinglyst urådighetserklæring med slik formulering hindrer fradeling, sammenslåinger, tinglysing av avtalepant og overskjøting.⁷¹ Tinglyst urådighetserklæring hindrer ikke utlegg og konkurs, den tar kun sikte på å beskytte kjøper mot selgers frivillige disposisjoner over eiendommen.⁷²

3.3 Sikringspant⁷³

Avhendingsloven legger opp til at kjøper må betale kjøpesummen til selger før kjøper har krav på utlevering av skjøte (prinsippet om ytelse mot ytelse), jf. avhl. § 2-3. Det legges følgelig opp til at kjøper må yte usikret kreditt før rettsvern kan etableres.⁷⁴ På denne bakgrunn utstedes ofte sikringspant som tinglyses, for å lempe risikoen kjøper løper ved eiendomshandler.⁷⁵ Sikringspant kommer til uttrykk under heftelser i grunnboken, men det står ikke at det er noe annet enn en alminnelig panterett på x kroner.

Sikringspant er en vanlig panterett i fast eiendom. «*Panterett*» er legaldefinert som en «*særrett til å søke dekning for et krav (pantekravet) i ett eller flere bestemte formuesgoder*», jf. pantel. § 1-1 (1). «*Definisjonen tar ikke sikte på annet enn å gi en generell karakteristikk av området for loven og å vise sammenhengen mellom 3 av dens mest sentrale begreper*», jf. Ot.prp. nr. 39 (1977-78) s. 77. Panteretten må være knyttet til et underliggende krav og har som formål å sikre oppfyllelsen av dette kravet.⁷⁶ At panteretten gir panthaver en «*særrett til å søke dekning*»

⁶⁹ Falkanger (2013) s. 196.

⁷⁰ Lyngtveit-Petersson (2019) s. 38.

«*Eiendommen kan ikke selges, pantsettes, utleies eller på annen måte avtalemessig forføyas over uten samtykke fra [navn på eiendomsmeglingsforetaket, eller navn på kjøper]*» var ordlyden i urådighetserklæringen i Rt. 2012-335 (Notar). Denne hindrer neppe fradeling fordi det ikke er en avtalemessig forføyning, men en eventuell fradelt teig er fortsatt beheftet med urådighet.

⁷¹ Lyngtveit-Petersson (2019) s. 38.

⁷² Lyngtveit-Petersson (2019) s. 38.

⁷³ Tradisjonelt har begrepet «sikringsobligasjon» blitt brukt om det som nå skal behandles. Begrepet er misvisende da det ikke er tale om «pantobligasjon» fordi sikringspantet i dag ikke oppfyller kravet om negotiabilitet som forutsettes for gjeldsbrev, jf. gjeldsbrevlova § 11 (2) nr. 3, men et «pantedokument» hvor det underliggende kravet fremgår av oppdragsavtalen for meglers vederlag og kjøpekontrakten for kjøpers vederlag. Derfor vil «sikringspant» brukes her.

⁷⁴ Lilleholt (2015) s. 42

⁷⁵ Lyngtveit-Petersson (2019) s. 38.

⁷⁶ Skoghøy (2018) s. 19.

innebærer en fortrinnsrett fremfor pantsetterens øvrige kreditorer til få dekt sitt krav. Det er dette «*dekningsprivilegium*» som panteretten gir, som kjennetegner, og gir den verdi.⁷⁷

Det er avgjørende at det er fastsatt et konkret beløp eller et høyeste beløp som panteretten skal sikre for at det kan etableres rettsvern, jf. det panterettslige spesialitetsprinsipp som kommer til uttrykk i pantel. § 1-4 (1). Det følger av ordlyden og forarbeidene at angivelsesvilkåret er et rettsvernsvilkår, hvis det ikke er angitt et beløp er panteretten kun bindende partene imellom og kan ikke tinglyses, jf. Ot.prp. nr. 39 (1977–78) s. 22 og Ot.prp. nr. 65 (1990–91) s. 335.⁷⁸ Sikringspantets pålydende begrenser hva som er sikret og bør derfor være minimum kjøpesummen.⁷⁹

Hensynet til de øvrige kreditorene som ikke vil få full dekning på bekostning av en pantesikret kreditor, begrunner at det må stilles visse krav til panteretten. Panteretten er følgelig regulert av rettsverns- og prioritetsregler, som igjen bygger på hensynet til notoritet, publisitet og faren for at panteretter diktes opp (faren for kreditorsvik).⁸⁰ Hovedregelen om rettsvern for panterett i fast eiendom er tinglysing i grunnboken, jf. pantel. § 2-5 (1) første punktum.

Utgangspunktet for prioritetsrekkefølgen er avtalefrihet, men dette forutsetter at prioritetsplassen er ledig for at rettighetshaveren skal ha krav på den.⁸¹ Hvis det ikke er avtalt noe faller man tilbake på prinsippet om først i tid – best i rett, jf. pantel. § 1-13. Kolliderer det som er avtalt eller følger av stiftelsestidspunktet med andres rettigheter, avgjøres prioriteten av reglene om rettsvern.⁸² Hovedregelen om tinglysingsvirkningen følger av tingl. § 20 (1), hvor det er registreringstidspunktet som er avgjørende.

For panterett som er sikret rettsvern, gjelder et prinsipp om at panteretten skal være uberørt av et konkursbeslag, dette er forutsatt i deknl. § 8-14 (1).⁸³ Dette innebærer at panteretten kan utnyttes på vanlig måte, selv om debitor er konkurs. Det gjelder viktige unntak, et tvangssalg

⁷⁷ Skoghøy (2018) s. 19.

⁷⁸ Et særlig formål er å informere andre mulige panthavere, slik at de kan vurdere eierens kredittverdighet og om en eventuell etterfølgende panterett vil kunne få dekning, se Ot.prp. nr. 65 (1990–91) s. 24.

⁷⁹ Lyngtveit-Petersson (2019) s. 38.

⁸⁰ Falkanger: Introduksjon til panteretten (2013) s. 54.

⁸¹ Skoghøy (2018) s. 206.

⁸² Skoghøy (2018) s. 206.

⁸³ Falkanger: Introduksjon til panteretten (2013) s. 73.

av debtors eiendeler de seks første månedene etter konkursåpningen er betinget av konkursboets samtykke, jf. kkl. § 17 (2).⁸⁴

Sikringspant er et «gjort pantedokument».⁸⁵ I eldre juridisk teori er det oppstilt et skille mellom gjorte og reelle pantobligasjoner.⁸⁶ Et gjort pantedokument skiller seg fra et reelt pantedokument ved at det ikke gir uttrykk for det virkelige gjeldsforholdet.⁸⁷ I realiteten er de fleste panteretter gjorte, fordi de ikke nedjusteres etter hvert som de underliggende kravene blir betalt ned. Skillet mellom gjorte og reelle panteretter er oppstilt i teorien og gjenfinnes ikke i lovgivningen, Marthinussen argumenterer for at et slikt skille er unødvendig.⁸⁸ Det har ikke noe fornuftig for seg å oppstille et slikt skille i dag, det fremstår som kunstig og teoretisk.

Sikringspant kan benyttes i en eiendomshandel mellom en kjøper og selger, i et slikt tilfelle vil selger være pantsetter og kjøper panthaver. Der en megler bistår i eiendomshandelen utstedes tradisjonelt sikringspant fra selger til megler, hvor hovedformålet er å beskytte kjøpers krav fra oppgjør til skjøte er tinglyst.⁸⁹ Det er et virkemiddel for å sørge for en trygg gjennomføring av en eiendomshandel.⁹⁰ Når megler er oppført som panthaver, må det følge av en pantsettelseserklæring fra selger at sikringspantet skal dekke krav som kjøper har eller får som følge av eiendomshandelen.⁹¹ Slik pantsettelseserklæring tas typisk inn i kjøpekontrakten.

Pantsetter og panthaver kan avtale hvilke krav panteretten skal sikre.⁹² Hvilke krav panteretten konkret skal sikre beror på en tolkning av avtalen som i dette tilfellet er kjøpekontrakten og pantsettelsesbestemmelsen.⁹³ Eksempelvis kan bruk av sikringspant sikre krav som kjøper ikke kan sikre gjennom tilbakehold av egen ytelse, men som kan falle inn under panteretten.⁹⁴ Foreldelse av det underliggende kravet har ikke betydning for en panterett, jf. fl. § 27 (3).⁹⁵

Det kreves ikke etter lov eller forskrift at det skal tinglyses sikringspant der megler bistår i eiendomshandelen. Indirekte stilles likevel slikt krav da megleren er pålagt å stille sikkerhet,

⁸⁴ For sterkt pantsatte formuesgoder har konkursloven flere regler, se kkl. §§ 117a-c.

⁸⁵ Falkanger (2013) s. 201.

⁸⁶ Se eksempelvis Brækhus (2005) s. 318.

⁸⁷ Brækhus (2005) s. 318.

⁸⁸ Marthinussen (2010) s. 29 med videre henvisninger i fotnote 39.

⁸⁹ Rosén og Torsteinsen (2008) s. 382 og Falkanger (2013) s. 199.

⁹⁰ Lyngtveit-Petersson (2019) s. 38.

⁹¹ Rosén og Torsteinsen (2008) s. 383.

⁹² Falkanger (2013) s. 202.

⁹³ Lilleholt (2015) s. 56.

⁹⁴ Falkanger (2013) s. 203.

⁹⁵ Falkanger og Falkanger (2016) s. 815.

jf. emgll. § 2-7.⁹⁶ Enten det er advokater eller eiendomsmeglerforetak, plikter de å ha forsikring, jf. emf. § 2-2, jf. emgll. § 2-7 (2). Forsikringselskapene som stiller denne lovpålagte sikkerheten, krever av meglere at det brukes sikringspant ved eiendomshandler.⁹⁷ I tillegg kom reklamasjonsnemda for eiendomsmeglingstjenester til at det er i strid med god meglerskikk etter Finanstilsynets rundskriv nr. 6/2010⁹⁸ at det ikke er tinglyst sikringspant med urådighetserklæring, jf. RFE-2019-66. Følgelig er eiendomsmeglingsforetaket indirekte pålagt å tinglyse sikringspant.⁹⁹

Sikringspant tinglyses typisk på avtaleinngåelsestidspunktet, men kjøpers behov for beskyttelse under sikringspantet er størst ved overlevering av kjøpesummen. Bransjepraksis for meglere har vært at kjøpesummen ble utbetalt til selger da kjøper overtok boligen, samtidig som skjøtet ble sendt til tinglysing. Nå er dette i strid med emgll. § 6-9 (3) første punktum, der det følger at kjøper skal ha fått rettsvern for sitt erverv før kjøpesummen disponeres på vegne av selger. Etter annet punktum følger det at departementet kan gi nærmere regler i forskrift, herunder unntak fra regelen i første ledd.

I emf. § 6-5 (1) fremkommer det at megler kan fravike emgll. § 6-9 (3) første punktum dersom det er avtalt av partene og forhold på kjøpers side hindrer etablering av rettsvern innen rimelig tid, jf. første ledd. Hva slike forhold kan være er redegjort for i Rundskriv fra Finanstilsynet¹⁰⁰:

«Dette kan for eksempel være manglende konsesjon eller andre godkjenninger som er nødvendig for rettsvernsregistreringen, og som er avtalt å være kjøpers risiko. I disse tilfellene må det normalt tinglyses sikringsobligasjon eller etableres annen sikkerhet for kjøpesummen»¹⁰¹

For det annet kan det gjøres unntak der kjøper har forbeholdt seg hjemmelsdokument uten tinglysing (*blancoskjøte*), jf. emf. § 6-5 (2).

Her kolliderer tilsynelatende ordlyden i emgll. § 6-9 (3) med avhl. § 2-3 første punktum. Avhendingslova er deklarasjonslova, jf. avhl. § 1-2 (1). Partene i en eiendomshandel kan følgelig avtale en annen løsning for gjennomføringen av eiendomshandelen enn ytelse mot ytelse. I

⁹⁶ Falkanger (2013) s. 196.

⁹⁷ Falkanger (2013) s. 198.

⁹⁸ Erstattet av Finanstilsynets rundskriv 7/2014.

⁹⁹ Lyngtveit-Petersson (2019) s. 39.

¹⁰⁰ RFT-2014-7.

¹⁰¹ RFT-2014-7 punkt 3.3 tredje avsnitt.

forarbeidene til emgll. § 6-9 (3) første punktum er det presisert at ordlyden omfatter også «*erverv som får rettsvern på annen måte enn ved tinglysning i grunnboken*», jf. Prop. 188 L (2012-13). Ved bruk av megler må kjøper ha fått en form for rettsvern, for eksempel med sikringspant, for at kjøpesum skal utbetales til selger, jf. emf. § 6-5 (1). Uten megler kan partene selv avtale hvordan oppgjøret skal skje.

3.3.1 Sikringspant i rettspraksis

I LE-2004-57225 (Hyttepartner) hadde kjøperen sikret rettsvern for eiendomsretten med tinglyst sikringspant, skjøtet ble ikke tinglyst før utlegget grunnet mislighold på selgersiden. Spørsmålet var om kjøper som hadde tinglyst sikringspant, kunne stoppe et tvangssalg etter dekningsprinsippet i tvangsl. § 11-20. Lagmannsretten uttalte at muligheten til å stoppe et tvangssalg etter tvangsl. § 11-20 er begrenset til de klare tilfellene. Det var her usikkerhet knyttet til eiendommens verdi og erververen kunne ikke stoppe tvangssalget på domstidspunktet. Det ble presisert at man kan stoppe et tvangssalg begjært av en utleggstaker på ethvert trinn og at det kunne bli aktuelt hvis salget ikke ville dekke mer enn kravet som er sikret under sikringspantet.

Lagmannsretten kom til at tinglyst sikringspant står seg mot utlegg. Ulempen som slik kreditorpågang representerer, selv om den ikke fører frem, er ikke til å unngå uten å tinglyse hjemmelsovergang. Dekningsprinsippet som kommer til uttrykk i tvangsl. § 11-20 (1) første punktum innebærer at bedre prioriterte heftelser ikke skal lide skade som følge av en salgsforfølgning som er iverksatt av en panthaver med etterstående prioritet, jf. Ot.prp. nr.65 (1990-91) s. 222. Det er dette som er kjernen i panteretten konkret og formueretten generelt, at bedre prioriterte rettigheter må respekteres.

I LB-2005-175564 (Oslo Kemnerkontor) var spørsmålet om tinglyst sikringspant var effektivt for et krav eller om utleggstaker kunne gjennomføre tvangssalg av eiendommen. Lagmannsretten kom til at det tinglyste sikringspantet ikke var effektivt for noe krav. Det er panthaver som har bevisbyrden for at det består et krav for at det skal tas i betraktning, jf. tvangsl. § 11-20 (1) første punktum. Det avgjørende i saken var at panthaver ikke sannsynliggjorde at han hadde et krav. At handelen var gjennomført og kjøper hadde hatt mulighet til å tinglyse sin hjemmel (men ventet i to år), kunne ikke lede til at kjøper hadde et underliggende krav. Resultatet ble tvangssalg av eiendommen. Lagmannsrettens lovanvendelse ble anket til Høyesterett, men forkastet, jf. HR-2006-487-U.

For at et underliggende krav kan sannsynliggjøres, må det forankres i kjøpekontrakten. Uten at det sies noe spesifikt om dette i dommen, synes det ikke å ha vært tilfellet. Følgelig er dommen et eksempel på hvilken risiko kjøper tar ved ikke å ikke forankre det underliggende kravet i kjøpekontrakten.

I Rt. 2008-586 (Fagutleie) som gjaldt spørsmål om et konkursbo kunne ta beslag i en eiendom som konkursdebitor hadde eid, men videresolgt og aldri hadde hatt grunnbokshjemmel til. Høyesterett kom til at tingl. § 23 kommer til anvendelse uavhengig av om konkursdebitor er eller har vært hjemmelshaver.¹⁰² Det var også tinglyst sikringspant til fordel for selger som sikkerhet for ubetalt restkjøpesum, som ikke skulle betales før nesten halvannet år etter konkursåpningen. Høyesterett uttalte generelt at «*Boet må imidlertid respektere alle tinglyste heftelser påheftet eiendommen inntil dagen før konkursåpning*»¹⁰³ og «*Når konkursboet velger å ta beslag i eiendommen, må boet respektere de tinglyste pantobligasjoner til sikkerhet for ubetalt restkjøpesum og bankens lån og garanti*»¹⁰⁴. Disse uttalelsene gir ikke rom for tvil, tinglyst sikringspant tilfredsstillt kravet til notoritet og har rettsvern. Det synes ikke å være holdepunkter i rettskildene for at tinglyst sikringspant skal stilles annerledes der den er til fordel for kjøper, enn til fordel for selger som var tilfelle i denne saken.

I Rt. 2012-335 (Notar) som gjaldt krav om erstatning mot en eiendomsmegler på grunn av sletting av tinglyst sikringspant og eventuelt på grunn av påstått manglende gjennomføring av megleroppdrag. Dissens 4-1. Flertallet kom til at megler hadde handlet erstatningsbetingende uaktsomt ved å slette sikringspantet før det tidspunkt som fulgte av kjøpekontrakten og uten å informere kjøperne om slettingen. Megler ble dømt til å betale erstatning tilsvarende salgsværdien (inkludert påkostningene), men ansvaret ble lempet med en tredjedel på grunn av at investeringene på eiendommen ikke var sikret under sikringspantet og at de derfor hadde tatt en bevisst risiko. Sikringspantet ville kun ha sikret kjøpesummen dersom det ikke ble slettet.

Sikringspant med urådighetssperre beskytter ikke bare mot hjemmelshavers rettslige disposisjoner, er vilkårene i tingl. § 23 er oppfylt «*må de forpliktelser som faller inn under det obligasjonen i henhold til kontrakten skal dekke, ha rettsvern i hjemmelshavers*

¹⁰² Avsnitt 34-35.

¹⁰³ Avsnitt 37.

¹⁰⁴ Avsnitt 42.

konkursbo»¹⁰⁵.¹⁰⁶ Det avgjørende blir dermed om sikringspantet er tinglyst i grunnboka senest dagen før konkursåpning, jf. tingl. § 23.

Grunnen til at megleren slettet sikringspantet var en oppfatning om at det ikke ga rettsvern mot selgers kreditorer – med støtte i en uttalelse i et læremiddel i eiendomsmeglerutdannelsen. Partene var før Høyesteretts behandling enige om at dette ikke var riktig forståelse av gjeldende rett, Høyesterett uttalte også at dette ikke var en rettslig holdbar forståelse.¹⁰⁷ Både flertallet (4 dommere) og mindretallet (1 dommer) kom til at det var erstatningsbetingende av megleren å slette sikringspantet før det tidspunkt som fulgte av kontrakten og i tillegg avstå fra å informere kjøperne om slettingen.

Flertallet og mindretallet var enige om at sikringspantet hadde sikret kjøpesummen i hjemmelshavers konkurs.¹⁰⁸ Høyesterett tar utgangspunkt i kjøpekontrakten, den er avgjørende for omfanget av kjøperens sikkerhet under sikringspant utstedt til eiendomsmegleren.¹⁰⁹

Sikringspantet i Notar-dommen «*tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av salgssummen*»¹¹⁰:

*«Ordlyden tilsier etter min mening at det kun er tap av kjøpesummen for seksjonene som skal gis dekning. Dette betyr at tap av den merverdi som ble skapt ved videreutvikling av seksjonene fra næring til bolig, ikke faller inn under dekningsområdet»*¹¹¹

Selv om det ikke sies uttrykkelig, signaliserer flertallet at også påkostningene kunne vært beskyttet under sikringspantet dersom dette fulgte av ordlyden. Det tas ingen forbehold og rettsregelen som legges til grunn og anvendes at sikringspantet er effektivt for de krav som har grunnlag i kjøpekontraktens ordlyd. Dommen må etter dette forstås slik at den også kan dekke kjøpers krav utover kjøpesummen. Det avgjørende må være hva som følger av ordlyden.

¹⁰⁵ Avsnitt 72.

¹⁰⁶ Lagmannsretten kom også til at sikringspantet ville gi vern mot hjemmelsmannens kreditorer.

¹⁰⁷ Tingretten uttalte at det var rettslig uklart om sikringspantet ga beskyttelse mot selger kreditorer og kom til at vilkårene for erstatning ikke forelå, se Rt. 2012-335 avsnitt 19. Lagmannsretten la derimot til grunn at sikringspantet ville gi vern mot selger kreditorer, men at kjøpers advokat hadde overtatt ansvaret for å gjennomføre oppgjøret og at megler var fritatt for ansvar, jf. LB-2010-82911.

¹⁰⁸ Bergsåker (2012) s. 11.

¹⁰⁹ Avsnitt 65, 72 og 98, Bergsåker (2012) s. 11.

¹¹⁰ Fra den aktuelle kjøpekontraktens punkt 5 i Rt. 2012-335 (Notar).

¹¹¹ Rt. 2012-335 (Notar) avsnitt 98.

Rosén og Torsteinsen hevdet før Notar-dommen (i 2008) at sikringspantet som utgangspunkt er begrenset til tilbakebetaling av kjøpesummen.¹¹² Eiendommen kan på grunn av investeringer og generell verdistigning ha en vesentlig høyere verdi på beslagstidspunktet, Rosén og Torsteinsen hevdet tilleggspantet måtte rettes mot boet som dividendekrav i den grad man har rettslig grunnlag for å rette et slik krav i det hele tatt.¹¹³ Dersom kjøper i tillegg til heving krever erstatning for positiv kontraktinteresse¹¹⁴ og sikringspantet tjener til sikkerhet for rett oppfyllelse av kontrakten og utbetalt kjøpesum, samt at panterettens størrelse dekker begge kravene – ville kjøper ha sikkerhet for begge krav.¹¹⁵ Etter Rt. 2012-335 (Notar) kan også påkostninger omfattes av sikringspantet, uten å trekke inn erstatning for positiv kontraktsinteresse.

En alternativ ordlyd som, ut fra synspunktene i juridisk teori og rettspraksis, sikrer eiendommens markedsverdi på beslagstidspunktet er:

«panteretten tjener som sikkerhet for rett oppfyllelse av kontrakten, herunder utbetalt kjøpesum og den merverdi kjøper har skapt ved videreutvikling av eiendommen».

Legges rettsregelen fra Rt. 2012-335 (Notar) til grunn, ville denne ordlyden sikret Notar-eiendommens fulle verdi.

I egenskap av å være et pantedokument kan det her som ellers forekomme anførsler om ugyldighet, eller at «obligasjonen» ikke er effektiv for det opplyste beløp, jf. Ot.prp. nr. 65 (1990-91) s. 206. Hvorvidt sikringspantet er effektiv for noe krav beror følgelig på en vurdering av hva som kan sannsynliggjøres, jf. Ot.prp. nr. 65 (1990-91) s. 206. Panterettens pålydende utgjør den øvre grense for hva som kan kreves dekt under den, jf. pantel. § 1-4. Samtidig setter eiendommens verdi også en grense for hva som kan kreves dekket. Det avgjørende er hva som følger av avtalegrunnlaget for panteretten, jf. Rt. 2012-335 (Notar).¹¹⁶ Konkret innebærer det en tolkning av kontrakten og sikringspantets ordlyd.

¹¹² Rosén og Torsteinsen (2008) s. 385.

¹¹³ Rosén og Torsteinsen (2008) s. 386.

¹¹⁴ Positiv kontraktinteresse: «innebærer at skadelidte stilles økonomisk som om han hadde fått riktig oppfyllelse», se. Hagstrøm (2013) s. 539.

¹¹⁵ Rosén og Torsteinsen (2008) s. 386.

¹¹⁶ Lilleholt (2015) s. 56.

Der sikringspant kombineres med blancoskjøte skiller Lyngtveit-Petersson mellom reell in-blanco og utsatt overdragelse.¹¹⁷ Ved reell in-blanco er avtalevilkårene oppfylt. Ved utsatt overdragelse består meglerens ansvar etter at selger har fått kjøpesummen fordi et vilkår i kjøpekontrakten er at skjøtet skal tinglyses ved videresalg eller på kjøper etter en viss tid. Lyngtveit-Petersson tolker Rt. 2012-335 (Notar) avsnitt 79 slik at det for eiendomsmeglerens ansvar var avgjørende at det var satt en frist for når skjøtet skulle tinglyses på kjøper.¹¹⁸ Hvis dette ikke var gjort, kunne megler slette sikringspantet uten å komme i ansvar.¹¹⁹ Det er usikkert om dette er avgjørende for om sikringspantet generelt er effektivt for et underliggende krav da dette ikke gjenfinnes i teorien ellers. Konteksten i Rt. 2012-335 (Notar) der Lyngtveit-Petersson trekker denne slutningen fra er meglers ansvar, og det er ikke holdepunkter for at dette er et sentralt vurderingsmoment vedrørende hvor lenge sikringspantet kan være effektivt for et underliggende krav.

Hvorvidt sikringspantet var effektivt for et krav var et underordnet spørsmål, men helt avgjørende for at megler var kommet i ansvar. Kjøpekontrakten kunne vanskelig forstås på annen måte enn at sikringspantet skulle slettes først når hjemmelen var overført til kjøperne, eventuelt til kjøpere ved videresalg.¹²⁰ Konklusjonen for hvor lenge sikringspantet er effektivt for noe krav, må løses ut fra en tolkning av kjøpekontrakten og dens pantsettelsesbestemmelser. At kjøper har hatt mulighet til å tinglyse hjemmelen er ikke avgjørende, jf. Rt. 2012-335 (Notar).

3.3.2 Innvendinger mot sikringspant

Sikringspant har vært gjenstand for diskusjon i juridisk teori og denne vil det gjøres rede for i det følgende. Marthinussen hevder at:

*«[Dokumentavgifts-modellen] er blant annet bakgrunnen for ... den ulykksalige ordningen med urådighetserklæringer, «blancoskjøter» og ikke minst [sikringspant], som en rekke advokater og eiendomsmeglere feilaktig tror hindrer kreditorbeslag i eiendommen».*¹²¹

¹¹⁷ Lyngtveit-Petersson (2019) s. 99-102.

¹¹⁸ Lyngtveit-Petersson (2019) s. 100-102.

¹¹⁹ Lyngtveit-Petersson (2019) s. 100.

¹²⁰ Avsnitt 74.

¹²¹ Marthinussen (2019) s. 181.

Det er særlig siste del av sitatet som er av interesse, at det råder en generell feiloppfatning om at rettsvernssurrogatene hindrer kreditorbeslag. Marthinussen henviser til artikler av Lilleholt og Falkanger. Lilleholt fremholder i sin artikkel at «i vår sammenheng er det særleg av interesse at [sikringspantet] kan sikre kjøparens krav der kjøpesummen er stilt til disposisjon før kjøperen har fått vern for sin rett til eiegenommen». ¹²² Samtidig understrekes at sikringspant ikke hindrer at overlevering av kjøpesummen er et forskudd i strid med bustadoppføringslova ¹²³ (buofl.) § 47 (2) og eiegenomsmeklingslova (emgll.) § 6-9 (3). ¹²⁴

Falkanger tar i sin artikkel utgangspunkt i, med henvisning til Rosén og Torsteinsen, at sikringspant hovedsakelig har to funksjoner. ¹²⁵ For det første skal den, der kjøpesummen finansieres ved låneopptak, gi megler ryggdekning til å gi «inneståelseserklæring» ¹²⁶ overfor kjøpers bank om at pantedokumentet vil få den forutsatte prioritet. ¹²⁷ For det andre skal den verne kjøper mot beslag fra selgers kreditorer. ¹²⁸

I motsetning til Rosén og Torsteinsen som bruker ordene «verner mot beslag», går Falkanger mer konkret frem og skriver at «når selgers kreditorer tar utlegg, vil [sikringspant] med foranstående prioritet f. eks. medføre at kjøperen som hevet, vil kunne få sine penger tilbake», og når selgeren går konkurs, «vil eiendommen i alminnelighet inngå i bomassen, men kjøperens krav på å få kjøpesummen tilbake vil være beskyttet under [sikringspantet]». ¹²⁹ Falkanger konkluderer med at sikringspant er et fleksibelt instrument, men at denne fleksibiliteten kan skape usikkerhet og tenkes misbrukt. ¹³⁰

For en utenforstående kan sikringspant fremstå som et uoversiktlig arrangement, for eksempel ved at pantekravets størrelse er veldig høyt, eller at man ikke helt vet hva det går ut på. At dette er egnet til å medføre usikkerhet er nok riktig. Hvorvidt sikringspant kan tenkes misbrukt er mer usikkert. Det foreligger ikke rettspraksis eller uttalelse i øvrig juridisk teori som tilsier at dette er et reelt problem. Det må anses for å være en teoretisk mulighet per i dag. Likevel er

¹²² Lilleholt (2015) s. 56, med henvisninger til Rt. 2008-586 (Fagutleie) og Rt. 2012-335 (Notar).

¹²³ LOV-1997-06-13-43.

¹²⁴ Lilleholt (2015) s. 56.

¹²⁵ Falkanger (2013) s. 199.

¹²⁶ Inneståelseserklæring er et samlebegrep for avtaler som pålegger megler økonomisk ansvar for at kjøper eller kjøpers långiver får det de har krav på etter avtalen, alternativt et garantiansvar for oppfyllelse, se Rosén og Torsteinsen (2008) s. 388.

¹²⁷ Falkanger (2013) s. 199 og Rosén og Torsteinsen (2008) s. 382.

¹²⁸ Rosén og Torsteinsen (2008) s. 382.

¹²⁹ Falkanger (2013) s. 199.

¹³⁰ Falkanger (2013) s. 213.

det som Falkanger skriver, grunn til å rette fokuset mot avtaleverket.¹³¹ Hvis det skulle vise seg at det realiserer seg usikkerhet og misbruk vil det være effektivt om lovgiver eller Høyesterett gir føringer for hva som kan avtales. For eksempel er det grunn til å anta at Høyesterett vil sette ned foten hvis det er spørsmål om en åpenbar kreditorsvik-disposisjon, uten noe fornuftig formål, er beskyttet under sikringspantet. Det går ikke nærmere inn på problemstillingen her.

Tvangssalg kan begjæres når det sikrede kravet er forfalt og misligholdt, jf. tvangsl. § 4-4 (1), men det praktiske er at det foreligger et særlig tvangsgrunnlag som i dette tilfellet er «*registrert avtalepant*» – som omfatter tinglyst sikringspant, jf. tvangsl. § 11-2 (1) bokstav a.¹³² Det ble drøftet i forarbeidene om man skulle skille mellom gjorte og reelle «*obligasjoner*», men departementet falt ned på å likestille de i relasjon til tvangsl. § 11-2 (1) bokstav a, jf. Ot.prp. nr. 65 (1990-91) s. 206. Det er rettighetshaver (panthaver) som kan kreve tvangssalg, jf. tvangsl. § 4-6 (1).

Bergsåker etterlyser problematisering i Rt. 2012-335 (Notar) av om det er kurant å sikre kjøperen under sikringspant utstedt til megler.¹³³ Rosén og Torsteinsen hevder at svaret på hvilke rettssubjekter som kan kreve dekning, og for hvilke krav, under sikringspantet avgjøres på grunnlag av en tolkning av stiftelsesgrunnlaget.¹³⁴ Konklusjonen er likevel at tinglyst sikringspant utstedt til megler, kan tjene til sikkerhet for kjøpers krav om selger går konkurs.¹³⁵ Gjelder det kjøpers krav kan megleren transportere sikringspantet til kjøper, noe selger ikke kan motsette seg hvis kjøpers krav etter kjøpekontrakten er sikret under pantet.¹³⁶ Det er kjøperens mulige krav som fremstår som mest eksponert og det er sikker rett at kjøper er sikret når det er hjemlet i kjøpekontrakten, se Rt. 2012-335 (Notar).¹³⁷

Lilleholt påpeker at oppgjør gjennom megler uten usikret kreditt, hevingsforbehold og pant forutsetter at megler må sitte med ytelsene i en deponeringsfase, der hverken kjøper eller selger kan råde over midlene.¹³⁸ Selgers kreditorer kan ikke ta beslag i midlene, med mindre megler disponerer de på vegne av selger, og slik sett tilhører debitor, jf. deknl. § 2-2, og partenes

¹³¹ Falkanger (2013) s. 213.

¹³² Falkanger (2013) s. 209.

¹³³ Bergsåker (2012) s. 11.

¹³⁴ Rosén og Torsteinsen (2008) s. 383.

¹³⁵ Rosén og Torsteinsen (2008) s. 384.

¹³⁶ Falkanger (2013) s. 209.

¹³⁷ Falkanger (2013) s. 204.

¹³⁸ Lilleholt (2015) s. 57.

betingelser for frigivelse er oppfylt, jf. emgll. § 3-2 (3). Skal kjøper overta bruken av eiendommen før betaling og hjemmelsoverføring bør det avtales et hevingsforbehold.¹³⁹

Man kan stille spørsmålstegn ved om deponeringsarrangementet er mer hensiktsmessig enn sikringspant. Urådighet bør uansett tinglyses på eiendommen, og kostnadene blir de samme om man i tillegg bruker sikringspant da disse kan følge av samme dokument. Omsetningshensyn taler også for at man skal benytte sikringspant, fremfor et deponeringsarrangement som verken gir bedre beskyttelse og eller mer effektiv handel.

Krüger bruker samme argumentasjonsmønster som Lilleholt, at det finnes alternativer til sikringspant. Han mener kjøper ikke oppnår noe mer med tinglyst sikringspant enn ved tinglysing av kjøpekontrakt, tinglyst lovbestemt pant i eiendommen etter avhl. § 2-9 eller ordinær opplåning og pantsettelse for kjøpers finansiering med hjemmelshavers samtykke.¹⁴⁰

Rosén og Torsteinsen tilbakeviser Krügers kritikk og uttaler at man uansett må tinglyse, denne utgiften kan ikke unngås, men at sikringspant kan etableres før kjøpesummen er utbetalt i motsetning til panteretten etter avhl. § 2-9.¹⁴¹ Det bør ikke være avgjørende at det finnes alternativer. Panteretten er selvstendig, derfor kan den stiftes før det underliggende kravet er etablert.¹⁴² Følgelig hindres usikret kreditt gjennom hele eiendomshandelen.

På den ene siden utgjør det et skår i grunnbokens troverdighet at hjemmelshaver ikke er reell eier. På den andre siden er det tale om en disposisjon som ivaretar publisiteten og det gir god forutberegneligheten for selgers kreditorer. Notoriteten er også godt ivaretatt ved at sikringspantet tinglyses, rekkevidden av kravet er et bevisspørsmål hvor kjøper selv er avhengig av at disposisjonen kan etterprøves. Det er med andre ord et arrangement som lovgiver har holdt åpent ved å ikke kreve tinglysing av skjøte. Hvorvidt det er fare for kreditorsvik og hva som er rimelig er ikke av betydning, det avgjørende er om det er etablert rettsvern, se. tingl. § 23.

Lilleholt mener sikringspant hindrer usikret kreditt frem til grunnbokshjemmelen er registrert på kjøper. Falkanger er klar på at sikringspant sikrer kjøpesummen, men at den ikke hindrer kreditorbeslag. Ser man Marthinussens uttalelse i lys av disse artiklene, kan det vanskelig

¹³⁹ Lilleholt (2015) s. 57.

¹⁴⁰ Krüger (1999) s. 430.

¹⁴¹ Rosén og Torsteinsen (2008) s. 387-388.

¹⁴² Marthinussen (2010) s. 309.

tenkes at han mener noe annet enn at sikringspant ikke hindrer kreditorbeslag, men at det vil stå seg. Dette er i tråd med hva som må anses som gjeldende rett og den rettsregelen som ble lagt til grunn i Rt. 2012-335 (Notar).

3.4 Kjøpekontrakt

En forutsetning for å tinglyse kjøpekontrakt som rettsvernssurrogat, er at ikke alle forpliktelser er oppfylt. Dersom man tinglyser en kjøpekontrakt hvor det følger at det ikke gjenstår noe å yte, vil dette være tilsvarende som å tinglyse et skjøte, jf. tingl. § 14 (2). Følgelig vil dokumentavgift utløses, og man får ordinært rettsvern. Tinglysing av kjøpekontrakt kan derfor brukes som alternativ til skjøte for å overdra hjemmelen, eksempelvis hvis kjøper nekter å utlevere tinglysingsklart skjøte. Et eksempel er Rt. 1952-610, der en tinglyst kjøpekontrakt hvor kjøpesummen var avgjort ved overtakelse av gjeld, og det ikke var noe i kontrakten som ga uttrykk for at det skulle følge et skjøte i ettertid. Det var ikke mer å oppfylle, Høyesterett sluttet seg til lagmannsrettens flertall om at hjemmelen var gått over.

Dokumenter som skal tinglyses, må gjelde «en rett» som har til gjenstand en fast eiendom, jf. tingl. § 12. Det er presisert i forarbeidene at betingede eiendomserverv kan tinglyses, jf. Ot.prp. nr. 9 (1935) s. 22-25 og 28-29. På bakgrunn av dette kan blant annet uoppfylte kjøpekontrakter tinglyses i grunnboken.¹⁴³

Lagmannsrettens standpunkt i LG-1999-1228 (Våningshus) om at det er sikker praksis at en kjøpekontrakt kan tinglyses selv om det forutsetter deling av eiendommen som krever samtykke etter jordloven, ble opprettholdt av Høyesteretts kjæremålsutvalg, jf. Rt. 2000-99 (Våningshus). Følgelig kan arrangementet også benyttes der eiendommen ikke har fått eget bruksnummer enda.

Tinglysing av uoppfylt kjøpekontrakt er et fleksibelt arrangement som åpner for at kjøper og selger kan avtale at det skal betales i avdrag, der selger beholder grunnbokshjemmelen frem til hele kjøpesummen er betalt. Kjøper vil da få rettsvern for sine utbetalinger ved å tinglyse bekreftelser for de løpende betalingene, jf. Ot.prp. nr. 9 (1935) s. 23. Et eksempel som brukes i de nevnte forarbeidene på side 23, hvor kjøpesummen er 20, det er betalt 5, og betalingsbekreftelse på disse 5 er tinglyst. Hjemmelshavers kreditorer akseptere at kjøperen

¹⁴³ Salvesen (2021) s. 305, Berg og Bråthen-Otterbech (2009) s. 137-138.

betaler det utestående (15) mot å få skjøte. Hjemmelshavers kreditorer må med andre ord respektere tinglyste betalingsbekreftelser.¹⁴⁴

En tinglyst, uoppfylt kjøpekontrakt innebærer en forpliktelse for selger til å overdra eiendommen på et senere tidspunkt, jf. Rt. 2000-99. Dersom kjøper har betalt hele kjøpesummen og sikret seg med en tinglyst en uoppfylt kjøpekontrakt, uten å ha tinglyst betalingsbekreftelser, risikerer kjøper å betale for eiendommen igjen for å beholde eiendommen. Retten til å kjøpe eiendommen mot å oppfylle de gjenstående vilkårene i kjøpekontrakten har kjøper uansett. Dersom kjøpesummen er betalt, men ikke sikret rettsvern da selgers kreditorer tar beslag, sitter kjøper kun igjen med et dividende krav for kjøpesummen. Utleggstaker må respektere kjøpekontrakten i samme utstrekning som et konkursbo, jf. Ot.prp. nr. 9 (1935) s. 23.

Tinglysing av uoppfylt kjøpekontrakt kan også fungere som rettsvernssurrogat. Ettersom selgers kreditorer må respektere tinglyste betalingsbekreftelser, unngår kjøper kreditorekstinksjon ved å betale gjenværende kjøpesum, pluss dokumentavgiften.¹⁴⁵ Har kjøper videresolgt eiendommen ved kreditorpågang hos hjemmelshaver, overføres hjemmelen direkte fra hjemmelshaver til den nye kjøperen som betaler resterende kjøpesum og dokumentavgift, mellomledet unngår dokumentavgift.¹⁴⁶

Samtidig vil den tinglyste kjøpekontrakten, med tillegg av eventuelle tinglyste betalingsbekreftelser, også vanskeliggjøre god tro hos en mulig omsetningsserverver, jf. tingl. § 21 (1).¹⁴⁷ Man kan vanskelig høres med god tro dersom det er tinglyst en uoppfylt kjøpekontrakt på eiendommen, og man ikke undersøker forholdet nærmere. Det må innebære å forhøre seg med den som står oppført som kjøper etter den tinglyste kjøpekontrakten.

Ulemper ved denne ordningen drøftes også i forarbeidene, om arrangementet åpner for større adgang til proformarettshandler. Det konkluderes likevel med at det er lite sannsynlig at utvidet rettsvern for tinglyste kjøpekontrakter vil øke proformahandlene til skade for fordringshaverne, jf. Ot.prp. nr. 9 (1935) s. 24. Det synes heller ikke ha vært et reelt problem da det ikke foreligger relevant rettspraksis eller er omtalt i juridisk teori snart 90 år etter forarbeidene ble skrevet.

¹⁴⁴ Lilleholt (2015) s. 45. I samme retning Salvesen (2021) s. 305.

¹⁴⁵ Salvesen (2021) s. 305-306.

¹⁴⁶ Salvesen (2021) s. 306.

¹⁴⁷ Salvesen (2021) s. 306.

Ved dette arrangementet er risikoen for ekstinksjon først og fremst ved innbetaling av kjøpesummen. Rettsvern for utbetalt kjøpesum får kjøper først dagen etter betalingsbekreftelsene er tinglyst på eiendommen, jf. tingl. §§ 21 (3) og 23 (1). Denne risikoen vil kunne avhjelpes ved å benytte tinglyst sikringspant, til sikkerhet for utbetalingen(e).

Da hjemmelen ikke vil gå over før tinglyste betalingsbekreftelser viser at hele kjøpesummen er betalt, er spørsmålet hvor langt man kan dra dette i praksis. Man kan i teorien holde tilbake en krone, og ha rettsvern for den øvrige kjøpesummen ved å tinglyse betalingsbekreftelser for hele kjøpesummen minus en krone. Hvilke momenter som eventuelt skulle være avgjørende må være opp til lovgiver og Høyesterett å legge til grunn. Slik gjeldende rett er oppfattet her, har kjøper rettsvern for kjøpesummen der betalingsbekreftelsene er tinglyst.

Ettersom kjøper ved kreditorpågang fra hjemmelshavers kreditorer til slutt blir nødt til å overdra grunnbokshjemmelen og betale dokumentavgift, og slik sett etablere ordinært rettsvern, er det mer presist å kalle det en type forsikring for kjøper. Rettsvernsurrogat er kanskje ikke helt treffende da man til slutt, ved kreditorpågang, faller tilbake på ordinært rettsvern.¹⁴⁸ Hensikten om å unngå usikret kreditt er likevel godt ivaretatt. Den eneste risikoen for en kjøper er her at vedkommende må oppfylle den uoppfylte del av kjøpekontrakten og betale dokumentavgift. En fordel ved dette arrangementet er at kjøper kan forholde seg til kjøpesummen som følger av kontrakten. Den merverdien på beslagstidspunktet som for eksempel påkostninger representerer vil ikke stille kjøper i en annen situasjon enn om eiendommen har samme verdi.

3.5 Generalfullmakt

En fullmakt er et representasjonsgrunnlag, der en person (fullmektigen) kan opptre på en annen persons vegne (fullmaktsgiveren). Fullmaktsgivelsen er regulert i avtaleloven¹⁴⁹ (avtl.) kapittel 2 og vil ikke bli nærmere gjennomgått her. For overdragelse av fast eiendom er det typisk at hjemmelshaver ved salg av eiendommen utsteder en fullmakt til kjøper i de tilfellene hvor hjemmelen ikke skal overføres, og kjøper (fullmektigen) har behov for å kunne råde over eiendommen som hjemmelshaver. Megler kan også være legitimert som fullmektig.

¹⁴⁸ Salvesen (2021) s. 306.

¹⁴⁹ LOV-1918-05-31-4.

En generalfullmakt er ikke et rettsvernssurrogat, det gir ingen beskyttelse mot ekstinksjon. Grunnen til at en erverver av fast eiendom, som ikke er hjemmelshaver, har behov for en fullmakt er at det er et nødvendig hjelpedokument for å dokumentere at hjemmelshaver har samtykket til disposisjonen, jf. tingl. § 13 (1). Det er nødvendig med hjemmelshavers samtykke der et dokument gir uttrykk for en «rettshandel», ønskes tinglyst. Hva som omfattes av «rettshandel», er presisert i forarbeidene til tinglysningsloven som overdra eller behefte eiendommen, jf. Ot.prp. nr. 9 (1935) s. 29. Med andre ord er det ved overdragelse, fradeling, pantsettelse og lignende nødvendig med hjemmelshavers samtykke. Samtykket må være skriftlig, jf. Rt. 1998-1612.

Generalfullmakten tinglyses ikke. Det passer dårlig med ordlyden i tingl. § 12 og representasjon gjennom fullmakt har ikke behov for tredjemannsvirkningene som tinglysing i grunnboka for fast eiendom gir.

Et eksempel på ordlyden i fullmakten kan være:

«en ugjenkallelig fullmakt til på hjemmelshavers vegne å undertegne på alle dokumenter hvor hjemmelshavers samtykke er nødvendig».

Statens kartverk opererer med følgende sjekklister der fullmakter benyttes; at både fullmaktsgiver og fullmektig er identifisert med navn og fødselsnummer (eller organisasjonsnummer), er eiendommen tilstrekkelig identifisert (se tingl. § 10 (2) bokstav a), kreves det vitner på fullmaktsgivers signatur, kreves ektefelle/registrert partners samtykke etter ekteskapsloven, er fullmakten tydelig i relasjon til hvilke disposisjoner som kan foretas av fullmektigen og sendes fullmakten i original eller kopi.¹⁵⁰

Rt. 2007-602 (Skanska Bolig) gjaldt kjæremål over tinglysningsnektelse. Hjemmelshaverne var et sameie bestående av fire fysiske og en juridisk person som overdro en fast eiendom til en juridisk person. Ved ugjenkallelig generalfullmakt var erverver gitt disposisjonsrett som eier. Spørsmålet i saken var hvorvidt fullmakten ga fulle eierbeføyelser etter at selskapet som var del av hjemmels-sameiet, hadde blitt oppløst.

¹⁵⁰ Lyngtveit-Petersson (2019) s. 97.

Høyesteretts kjæremålsutvalg uttaler at tingl. § 13 må forstås slik at samtykke fra hjemmelshaver må foreligge på tinglysingstidspunktet.¹⁵¹ Ettersom hjemmelshaver (selskapet) var oppløst var det uten evne til å gi samtykke og fullmakten kunne ikke erstatte samtykket som tingl. § 13 krever.¹⁵² Det var ikke grunnlag for å anvende avtaleloven (avtl.) § 21 analogisk på juridiske personer.

Det ville stridt mot fullmaktslæren generelt om fullmakten her kunne benyttes til å tinglyse pantedokumentet slik kjøpersiden her ønsket. Lagmannsretten uttalte at det ikke har betydning i denne sammenhengen at fullmakten var ugjenkallelig, jf. LB-2006-182674 (Skanska Bolig).

I et obiter dictum uttaler Høyesteretts kjæremålsutvalget at vanskeligheten som har oppstått enkelt kunne vært unngått ved at hjemmelsoverføringen i sin tid hadde blitt tinglyst og at erverver her tok en risiko da blancoskjøtet ikke ble tinglyst (avsnitt 16). Dette kan ikke legges til grunn som et betydningsfullt moment etter at Høyesterett så helt bort fra motivasjonen bak unnlatt tinglysing av hjemmelsovergang i HR-2021-1773-A (Hvaler-parsellen)¹⁵³. Obiter dictum-uttalelsen må følgelig ses på som en påminnelse om at tinglysing av hjemmelsovergang ikke byr på risiko.

En generalfullmakt bøter med de ulempene en erverver av fast eiendom, uten hjemmel, møter ved utøvelse av eiendomsretten. Så lenge kjøper kan underskrive på de dokumenter som krever hjemmelshavers underskrift, kan erververen pantsette, fradele og disponere rettslig over eiendommen. Risikoen knytter seg først og fremst til tilfeller hvor et selskap er fullmaktsgiver, og dette selskapet senere oppløses. Dersom en fysisk person er fullmaktsgiver og senere dør, gjelder fullmakten fortsatt hvis ikke sterke grunner taler for noe annet, jf. avtl. § 21 (1). Skiftes dødsboet ved offentlig skifte opphører fullmakten jf. avtl. § 21 (2).

Dersom fullmaktsgiver kommer under konkurs, vil ikke en fullmakt binde konkursboet i større utstrekning enn om disposisjonen var foretatt av fullmaktsgiveren selv, jf. avtl. § 23 (1) første punktum. En rettshandel kan ikke gjøres gjeldende dersom det er brukt fullmakt som nevnt i avtl. § 18 og fullmektigen kjente eller burde kjent til konkursen på rettshandelstidspunktet, jf.

¹⁵¹ Avsnitt 15.

¹⁵² Avsnitt 15.

¹⁵³ HR-2021-1773-A (Hvaler-parsellen) og motivasjonen for unnlatt tinglysing behandlet nedenfor, under punkt 3.8 om rettsvernshevd.

avtl. § 23 (1) annet punktum. Generalfullmakten gir ingen beskyttelse for reelle eier mot pågang fra hjemmelshavers kreditorer.

3.6 Hjemmelsselskap

Dette arrangementet går ut på at et eiendomsselskap (Eiendom AS) oppretter et aksjeselskap, hjemmelsselskap (Hjemmel AS), som blir tinglyst som proforma eier av en fast eiendom.¹⁵⁴ Eventuelt fisjoneres Hjemmel AS ut av Eiendom AS. Det er Eiendom AS som er den reelle eier av den faste eiendommen og forvalter eiendommen, Hjemmel AS er et «*tomt*» selskap som har grunnbokshjemmel og ingen andre verdier. Ved overdragelse av den faste eiendommen selges aksjene til både Eiendom AS og Hjemmel AS. Ettersom det er aksjene i Hjemmel AS som overdras, og ikke grunnbokshjemmelen, utløses ikke dokumentavgift.¹⁵⁵

Arrangementet byr på betydelig risiko ettersom det etter gjeldende rett ikke har betydning for kreditors beslagsadgang om debitor har hatt hjemmelen til den faste eiendommen, jf. Rt. 2008-586 (Fagutleie). Så lenge grunnbokshjemmel ikke tinglyses i omsetningsrekken, øker følgelig risikoen for kreditorbeslag parallelt med antall eiere av hjemmelsselskapet. Grunnen til dette er at mulige konkurssubjekter øker med hvert omsetningsledd.¹⁵⁶

Salvesen kommer med et karikert eksempel hvor han mener de lege ferenda at det likevel må settes en grense; overdras eiendoms- og hjemmelsselskapet 100 ganger, vil det neppe være naturlig å si at eiendommen «*tilhører skyldneren*», jf. dekl. § 2-2 dersom nummer tre i omsetningsrekken går konkurs.¹⁵⁷ Til dette tilkommer det at Høyesterett som nevnt har vært tydelige på at rimelighet ikke har noen plass i vurderingen om kreditorekstinksjon – de gjelder absolutt, jf. HR-2021-2248-A (Aurstad Maskinutleige).¹⁵⁸ Hvor denne grensen som Salvesen argumenterer for eventuelt vil gå vanskelig å si noe konkret om.

Arrangementet har typisk blitt brukt ved omsetning av næringseiendom. Næringseiendom som skifter eier flere ganger over korte tidsrom, og hjemmelsselskapet vil stå oppført med proforma grunnbokshjemmel hele tiden og det er kun aksjene som skifter eier.¹⁵⁹ For å hindre at risikoen øker for hvert omsetningsledd, kan kjøper fusjonere eller fisjonere sitt selskap med

¹⁵⁴ Salvesen (2021) s. 299.

¹⁵⁵ Salvesen (2021) s. 299.

¹⁵⁶ Salvesen (2021) s. 301, med videre henvisninger.

¹⁵⁷ Salvesen (2021) s. 301.

¹⁵⁸ Avsnitt 50.

¹⁵⁹ Berg og Bråthen-Otterbech (2009) s. 260.

hjemmelsselskapet, og deretter tinglyse skjøte.¹⁶⁰ Slike selskapsrettslige omstruktureringer utløser ikke plikt til å betale dokumentavgift.¹⁶¹ Fritak for dokumentavgift begrunnes i det selskapsrettslige kontinuitetsprinsippet, der man identifiserer overdragende og overtakende selskap som samme selskap, følgelig likestilles omstruktureringen med navneendring og det betraktes ikke som overføring av hjemmel.¹⁶²

HR-2017-33-A (Forusstranda) gjaldt blant annet spørsmål om en ikke tinglyst eiendomsoverføring som ledd i en selskapsrettslig fisjon, har rettsvern ved konkurs. Høyesterett tolket «rett stiftet ved avtale» i tingl. § 23 utvidende til «frivillig stiftet rett». Høyesterett la vekt på at selskapsrettslige fisioner kan brukes til å unndra verdier fra kreditorer, derfor måtte hjemmelen være tinglyst for å hindre beslag. Tinglysing av skjøte ved den selskapsrettslige omstruktureringen hadde ikke skjedd i Forusstranda-dommen, men dersom skjøte hadde blitt tinglyst som ledd selskapsrettslige omstruktureringen ville hensynene til notoritet og publisitet vært ivaretatt.¹⁶³ Rettsvern for ervervet ville vært etablert.¹⁶⁴

Marthinussen kritiserer Høyesterett for å etterlate tvil i stedet for å komme med rettsavklaring da «Høyesterett helt hopper bukk over spørsmålet om betydningen av kontinuitetsprinsippet for kreditorenes rett til beslag».¹⁶⁵ Marthinussen kommer også med en kraftsalve mot norsk bostyreteikk. Det er det ingen plikt for bostyrer å påberope manglende rettsvern, jf. NOU 1972:20 s. 192. Marthinussen hevder norske konkursbo ved å teste beslagsreglens yttergrense, der eiendomsgrensene er klare og beslag fremstår som særlig urimelige, kan føre til at EMD finner EMKs vern av eiendomsretten krenket.¹⁶⁶

*«Etter min oppfatning er det således klart at tinglysning av et erverv ved fusjon eller fisjon har samme rettsvern etter tinglysingsloven som tinglysning av et ordinært erverv ved avtale».*¹⁶⁷

Ettersom man ender med å tinglyse hjemmel på ordinær måte, er det unyansert å tale om dette som et rettsvernssurrogat. Hvis fritaket for dokumentavgift for tinglysing av kjøp av

¹⁶⁰ Langseth (2014) s. 89.

¹⁶¹ Salvesen (2021) s. 302.

¹⁶² Langseth (2014) s. 89-90.

¹⁶³ Salvesen (2021) s. 302.

¹⁶⁴ Langseth (2014) s. 90.

¹⁶⁵ Marthinussen (2017) s. 84.

¹⁶⁶ Marthinussen (2017) s. 95-96.

¹⁶⁷ Langseth (2014) s. 90.

hjemmelsselskaper ved fusjon eller fisjon, må det være en lovgiveroppgave, og ikke er opp til Høyesterett å tolke rettsvernsreglene på en måte som sørger for at staten får mest mulig avgiftsinntekter.¹⁶⁸ Kjøper løper risiko for kreditorekstinksjon frem til rettsvern er etablert, denne risikoen kan håndteres ved bruk av rettsvernssurrogat.

Spesialforetak har vist seg å være mer praktisk i dag enn hjemmelsselskaper. Det er mer arbeid og følgelig større kostnader ved fusjon og fisjon enn en ren overdragelse av aksjer, som nok er en av årsakene til at spesialforetak i større grad brukes enn hjemmelsselskap.

3.7 Spesialforetak¹⁶⁹

Dette rettsvernssurrogatet innebærer at et aksjeselskap står som eier og hjemmelshaver til én eller flere faste eiendommer.¹⁷⁰ Ved salg av fast eiendom, overdras aksjene i selskapet til en ny kjøper. Dette arrangementet har likhetstrekk med hjemmelsselskaper, men hovedforskjellen er at spesialforetaket har både hjemmel og eiendomsrett til eiendommen.¹⁷¹

Formålet med å benytte spesialforetak ved omsetning av fast eiendom er at gevinsten ved salg av aksjer er skattefritt, jf. skatteloven § 2-38 (2) bokstav a.¹⁷² Overdragelse utløser heller ikke dokumentavgift, selv om de eneste verdiene i selskapet er fast eiendom.¹⁷³ En erverver av fast eiendom gjennom et spesialforetak er godt sikret ettersom både eiendomsretten og hjemmelen «tilhører» spesialforetaket, jf. dekl. § 2-2. Kjøperen må likevel sikre rettsvern for aksjene i spesialforetaket for å oppnå kreditorvern. Det er to aktuelle rettsvernsakter ved kjøp av aksjer.

For det første kan aksjeselskaper føres i en verdipapirsentral, dersom det er bestemt i selskapets vedtekter, jf. aksjeloven § 4-4, men det er frivillig.¹⁷⁴ Rettsvirkningene av dette følger blant annet av allmennaksjeloven § 4-13 (1) første punktum, med henvisning til verdipapirsentralloven § 7-3 hvor det fremkommer at rettsvernsakten er registrering i verdipapirsentralen. For det annet kan rettsvern oppnås, for selskap som ikke er innført i en verdipapirsentral, ved notifikasjon (melding) om overdragelsen til selskapet, jf. aksjeloven §

¹⁶⁸ Salvesen (2021) s. 302.

¹⁶⁹ Også kjent som «single purpose selskaper», se Salvesen (2021) s. 302 med videre henvisning.

¹⁷⁰ Salvesen (2021) s. 302-303.

¹⁷¹ Salvesen (2021) s. 303.

¹⁷² Salvesen (2021) s. 303.

¹⁷³ Salvesen (2021) s. 303.

¹⁷⁴ Salvesen (2021) s. 304.

4-13. For å ivareta hensynet til notoritet bør denne meldingen være etterprøvbart, typisk skriftlig.

Ulempen er at den som oppretter spesialforetaket må betale minimum aksjekapital (30 000 kr.), jf. aksjeloven § 3-1 (1), og selskapet må føres i foretaksregisteret, jf. foretaksregisterloven § 2-1 bokstav a (som per 1. januar 2021 innebærer et engangsgebyr på 5570 kr.).¹⁷⁵ Ulempene, som er utgiftene ved opprettelsen av spesialforetaket, kan inntjenes raskt ettersom overdragelse ikke medfører dokumentavgift.

Spesialforetak som rettsvernssurrogat er effektivt og forholdsvis risikofritt.¹⁷⁶ Som ved hjemmelsselskaper, løper kjøper risiko for kreditorkestinksjon i perioden frem til rettsvern er sikret, men det er effektivt og innebærer liten risiko.¹⁷⁷

3.8 Rettsvernshevd

De tradisjonelle hevdsreglene gjør unntak fra utgangspunktet om først i tid – best i rett, og det skiller ikke mellom rett og rettsvern.¹⁷⁸ Etter hevdslova¹⁷⁹ (hevdsl.) kan man blant annet *hevde* eiendomsrett eller bruksrett til fast eiendom, jf. hevdsl. § 1 (1), jf. (2) første punktum. Vilkårene for å hevde eiendomsrett er at hevdspretendenten må ha hatt eiendommen «*som sin egen*», sammenhengende i 20 år, jf. § 2 (1), samtidig må hevdspretendenten være i god tro om sin rett, jf. § 4 (1), og ikke ha hatt gyldig adkomst til eiendommen, jf. § 5.

At man ved hevdserverv oppnår rettsvern uten registrering betegnes som aksessorisk rettsvernshevd, dette er ikke regulert i hevdsloven, jf. begrensningen i hevds. § 1. Det følger av tingl. § 21 (2) annet punktum at tinglysing ikke er nødvendig for å sikre hevderen rettsvern. Formålet med å ikke skille mellom rett og rettsvern for hevderen er å sikre hevderen mot tredjemenn.¹⁸⁰ Hevdspretendenten vet jo ikke at han har et erverv å tinglyse, dette følger av selve situasjonen og kravet om god tro.¹⁸¹ Hevdsinstituttet som sådan ville blitt så uthullet at det ikke lenger ville være et praktisk ervervsgrunnlag dersom hevderen, som følge av å oppfylle vilkårene for hevd, ikke ville hatt rettsvern mot tredjemenn. Hevdsunntaket i tingl. § 21 (2)

¹⁷⁵ Salvesen (2021) s.304, med videre henvisning.

¹⁷⁶ Salvesen (2021) s. 304.

¹⁷⁷ Salvesen (2021) s. 304.

¹⁷⁸ Berg (2005) s. 212 og 213.

¹⁷⁹ LOV-1966-12-09-1.

¹⁸⁰ Berg (2005) s. 213.

¹⁸¹ Stavang og Stenseth (2016) s. 128.

annet punktum er ingen ekstinksjonsregel, hevderen må likevel respektere eldre rettigheter, utinglyste så vel som tinglyste.¹⁸²

Rettsvernshevd kan kategoriseres som enten aksessorisk (ikke gyldig adkomst, jf. hevdsl. § 5) eller selvstendig (gyldig adkomst, jf. hevdsl. § 5). Det er aksessorisk rettsvernshevd som er hjemlet i tingl. § 21, jf. «*rettserverv ved hevd*».¹⁸³ I forarbeidene til hevdsl. § 5 er det uttalt at en «*ugild avtale kan ikke stå sterkere enn ei som på alle måtar er rettgild*», jf. Rådsegn 6 s. 6. Samtidig uttaler sivillovbokutvalget at emnet faller utenfor utvalgets mandat, Rådsegn 6 verken hjemler eller stenger for selvstendig rettsvernshevd.¹⁸⁴ Reglene om selvstendig rettsvernshevd er etter dette ulovfestet og har kommet til uttrykk i rettspraksis. Berg henviser til en rekke underrettsavgjørelser og uttaler at en bruker med hjemmel ikke har blitt stilt svakere enn en bruker uten hjemmel, forutsatt at hevdsvilkårene er oppfylt.¹⁸⁵

3.8.1 Kreditorrekstinksjon

HR-2017-33-A (Forusstranda) gjaldt spørsmål om en ikke tinglyst eiendomsoverføring som ledd i en selskapsrettslig fisjon har rettsvern ved konkurs. Det ble blant annet anført at de omtvistede eiendommene var sikret rettsvern etter reglene om selvstendig rettsvernshevd. Høyesterett avsto fra å ta stilling til selvstendig rettsvernshevd på generelt grunnlag,¹⁸⁶ men kom til at rettsvern på dette grunnlaget ikke forelå i denne saken.¹⁸⁷ Høyesterett uttaler at det ville vært klart i strid med tingl. § 23 om den som «*fullt bevisst av økonomiske grunner*» ikke tinglyser sitt avtaleervert likevel skal oppnå rettsvern i konkurs.¹⁸⁸ På bakgrunn av at en selskapsrettslig fisjon måtte omfattes av begrepet «*rett som er stiftet ved avtale*» i tingl. § 23 og erververen ikke hadde rettsvern hadde konkursboet ekstingvert reelle eiers eiendomsrett.

Dommen ble heftig debattert i juridisk teori. Blant andre hevdet Marthinussen at «*drøftelsen av rettsvernshevd er vanskelig helt å ta tak i, og antydningen om at god tro kan være relevant, er vanskelig å forholde seg til*»¹⁸⁹ og at det ikke lenger var rom for at det man kunne oppnå

¹⁸² Berg (2005) s. 214.

¹⁸³ Berg (2005) s. 214.

¹⁸⁴ Berg (2005) s. 215.

¹⁸⁵ RG-1958-293 (Fossbråten), RG-1996-72 (Kjøvangen brygge) og LG-1999-01361 (Gjerdet), Berg (2005) s. 215.

¹⁸⁶ Avsnitt 57.

¹⁸⁷ Avsnitt 64.

¹⁸⁸ Avsnitt 58.

¹⁸⁹ Marthinussen (2017) s. 94.

rettsvern etter læren om selvstendig rettsvernshevd.¹⁹⁰ Berg mente på sin side at dommen var «*ei avsporing*» og at Høyesterett ikke drøftet de relevante hensynene.¹⁹¹

HR-2021-1773-A (Hvaler-parsellen) gjaldt spørsmål om en kjøper av fast eiendom som ikke hadde tinglyst sitt erverv, hadde oppnådd rettsvern ovenfor selgers utleggskreditor gjennom å ha eid og brukt eiendommen som sin egen i full hevdstid. Dissens 4-1. Flertallet uttrykker at selvstendig rettsvernshevd faller utenfor ordlyden i tingl. § 21 (2) annet punktum,¹⁹² men at bestemmelsens rekkevidde ikke var endelig avklart i autoritative kilder.¹⁹³ Det var etter flertallets syn forutsatt i Rt. 2015-120 at rettsvern kan hevdes på selvstendig grunnlag.¹⁹⁴ HR-2017-33-A (Forusstranda) ikke kunne legges til grunn som prejudikat for spørsmålet fordi selvstendig rettsvernshevd ikke ble avvist på generelt grunnlag.¹⁹⁵ Flertallet kom til at det er mindre rimelig å bryte opp i de reelle eierforholdene når vilkårene om rådighet og bruk i hevdstid ikke legger til rette for kreditorsvik.¹⁹⁶ Flertallet uttaler også at skillet mellom hevds- og avtaleerverv ofte vil gli over hverandre taler for å likestille ervervene i relasjon til rettsvern.¹⁹⁷ Konklusjonen ble at det er grunnlag for å oppstille en regel om selvstendig rettsvernshevd.¹⁹⁸ Følgelig hadde erververen rettsvern mot selgerens kreditorer.

Mindretallet kom til at erververen ikke hadde oppnådd rettsvern etter reglene om selvstendig rettsvernshevd. Begrunnelsen var at de grunnleggende rettskildene og særlig tinglysningslovens ordlyd, ikke åpnet for å etablere en generell adgang til selvstendig rettsvernshevd.¹⁹⁹ Det var etter mindretallets syn ikke støtte for en generell regel i tingl. §§ 20 (1) og 23, de ulike forarbeidene, høyesterettspraksis og det var i juridisk teori uenighet hvorvidt det var grunnlag for dette.²⁰⁰ I tillegg viser mindretallet til reelle hensyn som taler mot selvstendig rettsvernshevd. Hensynet til grunnbokas troverdighet, faren for rettsuklarhet og tvister og at hevdsinstituttet har blir mindre og mindre praktisk med årene slik at utvidelsen av rettsvernshevd er vel drastisk.²⁰¹ Mindretallets votum er godt forankret i rettskildene, dette

¹⁹⁰ Marthinussen (2017) s. 90.

¹⁹¹ Berg (2021) s. 364.

¹⁹² Avsnitt 35.

¹⁹³ Avsnitt 50.

¹⁹⁴ Avsnitt 52-53.

¹⁹⁵ Avsnitt 57.

¹⁹⁶ Avsnitt 65.

¹⁹⁷ Avsnitt 66.

¹⁹⁸ Avsnitt 69.

¹⁹⁹ Avsnitt 78.

²⁰⁰ Avsnitt 79-82.

²⁰¹ Avsnitt 85-88.

viser hvor komplekst og vanskelig spørsmålet er. Det er likevel ikke tvilsomt at det er flertallets votum som må legges til grunn som prejudikat og gjeldende rett.

Motivasjonen bak unnlatt tinglysing er «*fullstendig uegnet*» som avgrensningskriterium, Marthinussen begrunner dette i fotnote 62 i artikkelen, der han skriver: «*Det er ingenting uetisk i å unnlate å tinglyse; dokumentavgiften er frivillig i den forstand at det er en avgift som kun påløper dersom man velger å tinglyse en rettighetsovergang*».²⁰² Salvesen er enig i at det ikke er uetisk eller ulovlig å unnlate og tinglyse, at den som bevisst holder et skår i grunnboken i liten grad har krav på beskyttelse ved eventuell rettighetskollisjon og derfor ikke bør kunne søke vern i en ulovfestet rettsvernsregel.²⁰³ Flertallet i HR-2021-1773-A (Hvaler-parsellen) uttaler om motivasjonen at HR-2017-33-A (Forusstranda) er kritisert i den juridiske teorien.²⁰⁴ Etter dette kan det ikke lenger være relevant å se hen til hvilke motiver kjøper har for å ha unnlatt tinglysing.²⁰⁵ Høyesterett falt tilbake på læresetningene fra Rt. 1997-1050 (Momentum) og Rt. 1998-268 (Cruise Charter) om at rimelighet ikke har noen plass i vurderingen, jf. HR-2021-1773-A (Hvaler-parsellen).²⁰⁶

All den tid det er frivillig å tinglyse hjemmelsovergang, motivasjonen ikke utgjør et relevant vurderingsmoment i lov eller rettspraksis, og det er bred enighet om det i juridisk teori, taler for at motivasjonen ikke skal legges til grunn i vurderingen om det er etablert rettsvern. Dersom det *de lege lata* skal gjelde subjektive vurderingskriterier som dette vil det kunne medføre mer konflikt og usikkerhet. Det bør være en lovgiveroppgave å tillegge dette rettslig betydning.

På grunn av at kjøperen har lovlig adkomst til eiendommen gjelder ikke et vilkår om god tro for selvstendig rettsvernshevd, men kjøper «*må ha hatt rådighet over eiendommen og utøvd denne i full hevdstid*», jf. HR-2021-1773-A.²⁰⁷ Selvstendig rettsvernshevd skal sees som en forlengelse av bestemmelsen om aksessorisk rettsvernshevd i tingl. § 21 (2) annet punktum.²⁰⁸

Spørsmålet er om hevdspretendenten skal stilles annerledes overfor et konkursbo enn en utleggstaker. Selvstendig rettsvernshevd bygger på at retten er stiftet ved avtale, følgelig passer

²⁰² Marthinussen (2017) s. 92. I samme retning: Berg, Beslagsretten (2021) s. 362-363.

²⁰³ Salvesen (2021) s. 286.

²⁰⁴ Avsnitt 58-59.

²⁰⁵ Salvesen (2021) s. 291

²⁰⁶ Avsnitt 64. I samme retning Marthinussen (2017) s. 92.

²⁰⁷ Avsnitt 70.

²⁰⁸ Avsnitt 67.

ordlyden i tingl. § 23 bedre enn for aksessorisk rettsvernshevd der retten ikke er stiftet ved avtale. Dette taler for at selvstendig rettsvernshevd ikke har rettsvern i konkurs.

På den annen side vil en slik avgrensning vanskelig la seg begrunne i de legislative hensynene og hensynene til konsekvens og sammenheng i regelverket, som klart taler mot en slik oppdeling.²⁰⁹ Derfor bør en kjøper som har hatt eiendommen i full hevdstid ha samme beskyttelse mot avhender og dennes kreditorer som den uten gyldig adkomst.²¹⁰ Rettsregelen som ble lagt til grunn i Hvaler-parselldommen var at *«rettsserverv ved avtale må likestilles med rettsserverv ved hevd og følgelig har rettsvern mot kreditorbeslag uten tinglysing»*.²¹¹ Å begrense rettsvernet til kun å gjelde utleggskreditor samsvarer dårlig med denne rettsregelen. Prejudikatet om selvstendig rettsvernshevd i HR-2017-33-A (Forusstranda) må etter HR-2021-1773-A (Hvaler-parsellen) anses for å være tilsidesatt.²¹²

3.8.2 Godtroerverv

Det ble ikke tatt stilling til rekkevidden av regelen i relasjon til en godtroerverver i HR-2021-1773-A (Hvaler-parsellen).²¹³ Høyesterett viser til Rt. 1974-710 der en lovbestemt rett med rettsvern uten tinglysing etter tingl. § 21 (2) første punktum, falt bort overfor en godtroende omsetningsserverver etter at rettighetshaveren ventet urimelig lenge med å tinglyse sin rett etter å ha fått mulighet til det. Høyesterett uttaler også at særlig der rettighetshaver har fått dom for sin rett eller på annen måte har hatt mulighet til å tinglyse, men likevel lar være – kan rettsvernet anses tapt overfor en godtroende omsetningsserverver.

Det er lite rimelig om en yngre godtroende erverver som har tinglyst sin rett skal tape den i en mulig konflikt med *«hevderen»*, men det blir like kunstig i godtroervervsspørsmålet at kjøperen skal tjene på å skjule sin lovlige adkomst for å nyte beskyttelsen av *«ekte»* hevd, se NOU 1982:17 s. 134-135.²¹⁴ Det som imidlertid stiller den yngre godtroende erververen i en sterkere stilling enn selgers kreditorer, er en berettiget forventning om å beholde eiendommen. Skulle godtroerververen ikke få rett til eiendommen lider denne et tap som skyldes forhold hos hevdspretendenten, som bevisst har latt et skår i grunnbokens troverdighet stå åpent. Hjemmelshavers kreditorer lider ikke noe egentlig tap ettersom eiendommen er betalt for,

²⁰⁹ Marthinussen (2017) s. 91.

²¹⁰ Brækhus og Hærem (1964) s. 571.

²¹¹ HR-2021-1773-A (Hvaler-parsellen) avsnitt 70.

²¹² Salvesen (2021) s. 291-292.

²¹³ Avsnitt 72.

²¹⁴ Berg (2005) s. 223.

ekstinksjon av eiendommen ville gitt kreditorene en tilfeldig fordel. På denne måten skiller godtroervervstilfellene seg fra kreditorekstinksjonstilfellene. Derfor er det også større grunn til skepsis om hvorvidt selvstendig rettsvernshevd står seg mot godtroende tredjemenn.

Det vil være som i de alminnelige godtroervervstilfellene at en erverver som ikke har tinglyst sitt erverv, selv er å bebreide for at hjemmelshaver enda er legitimert. Erververen har her som ellers mulighet til å ta fra hjemmelshaver legitimasjonen på flere måter, eksempelvis tinglyse hjemmelsovergangen eller tinglyse urådighetserklæring på eiendommen. Det har derfor gode grunner for seg å la unnlatt tinglysing gå utover den rettighetshaver som er mest å bebreide. Om selvstendig rettsvernshevd gir kjøper rettsvern mot godtroende omsetningserververe er usikkert *de lege lata* da det ikke er avklart av Høyesterett. Reservasjonen mot godtroerverv i HR-2021-1773-A (Hvaler-parsellen)²¹⁵ og de argumentene som er presentert her, taler for at godtroende tredjemann representerer en betydelig risiko for kjøper som har hevdet rettsvern.

3.8.3 Bortfall av hevdet rettsvern

En hevdet rett kan i særlige tilfeller også måtte gi tapt for et senere kreditorbeslag ut fra ulovfestede passivitetsbetraktninger, jf. HR-2021-1773-A (Hvaler-parsellen).²¹⁶ Det samme kan sies å følge av HR-2017-33-A (Forusstranda) der Høyesterett viste til Rt. 1974-710 og uttalte at «regler om rettsvern uten tinglysing ikke gis en videre rekkevidde enn hensynene bak unntaksreglene tilsier».²¹⁷ Salvesen mener at Forusstranda-dommen kan tenkes å bygge på en tanke om at unntak fra tinglysingskravet ikke bør komme til anvendelse dersom erverver bevisst holder et skår i grunnbokens troverdighet åpen.²¹⁸

Berg stiller seg på generelt grunnlag i opposisjon til dette: «den klare hovudregelen i norsk rett er – og bør vera – at tinglege rettar ikkje fell bort ved passivitet».²¹⁹ Kjøp av fast eiendom er for mange den største og viktigste investeringen i livet.²²⁰ På denne bakgrunn ville konsekvensene av tapt rettsvern grunnet uklare passivitetsbetraktninger vært så inngripende at det ville stredet mot den alminnelige rettsfølelsen. Heller ikke forarbeidene åpner for at

²¹⁵ Avsnitt 72.

²¹⁶ Avsnitt 72.

²¹⁷ Avsnitt 62.

²¹⁸ Salvesen (2021) s. 265.

²¹⁹ Berg (2005) s. 224, se også Berg, Bråthen-Otterbech (2009) s. 271.

²²⁰ Salvesen (2021) s. 190.

rettsvern kan falle bort ved passivitet.²²¹ Ut fra et rettssikkerhetsperspektiv bør det være opp til lovgiver å utforme retningslinjer for slik passivitetsbortfall.

Salvesen viser til Eriksens artikkel «*Bortfall av hevdet rettsvern ved passivitet*» og sier seg enig i at hensynene bak tinglysingslovens regler kan tale for at rettsvernet for hevdede rettigheter kan bortfalle ved passivitet.²²² Det er tale om aksessorisk rettsvernshevd etter tingl. § 21 (2), men hvorvidt det er tale om aksessorisk eller selvstendig rettsvernshevd bør ikke være avgjørende. Det kan vanskelig tenkes vektige argumenter som taler for å praktisere eventuelt bortfall av rettsvern ulikt for disse, tvert imot, sammenligningen ved etablering av rettsvern tilsier at de også skal behandlet likt ved eventuelt passivitetsbortfall.

Det bør begrenses til at klanderverdig passivitet kan medføre bortfall av hevdet rettsvern.²²³ Klanderverdigheten må ses i lys av grunnbokas troverdighet, slik at bortfall av rettsvern først og fremst er aktuelt i situasjoner der hevderen bevisst eller uaktsomt unnlater tinglysing av en hevdet rett.²²⁴ Bortfall av rettsvern bør kunne være aktuelt i noen smale tilfeller, men det er uklart hvorvidt løsningen kan legges til grunn *de lege lata*.²²⁵ Eventuelt bortfall av rettsvern har uoversiktlige konsekvenser og det bør derfor være en lovgiveroppgave. Det faktum at lovgiver har gitt bestemmelser om bortfall av rettsvern i tingl. §§ 28-30 taler i samme retning. Spørsmålet bør være om hevdet rettsvern skal hefte på eiendommen for alltid eller ikke, sml. tingl. § 28 (1).

3.9 Bortfall av rettsvern

Enkelte rettigheter skal bare hvile på formuesgodet en viss periode og tingl. §§ 28-30 inneholder regler om bortfall av tinglysingsvirkninger. Tinglysingsvirkningen som følger av tingl. §§ 20 og 23 faller bort etter 30 år dersom heftelsene ikke er tinglyst på ny, jf. hovedregelen i tingl. § 28 (1). Det er tredjepersonsvirkningene som faller bort, hvorvidt virkningen også faller bort mellom partene vil bero på en tolkning av det underliggende

²²¹ Berg (2005) s. 224.

²²² Salvesen (2021) s. 264.

²²³ Salvesen (2021) s. 266.

²²⁴ Salvesen (2021) s. 266.

²²⁵ Salvesen (2021) s. 266.

rettsforholdet.²²⁶ Formålet med tingl. § 28 er å holde grunnboken oppdatert, heftelser som ikke skal hefte på eiendommen bør derfor slettes.²²⁷

Det er tre vilkår for at rettsvernet til en tinglyst rettighet skal falle bort etter tingl. § 28. Det første er at heftelsen «*ikke skal hvile på eiendommen for alltid*». Tolkning av stiftelsesgrunnlaget må stå sentralt ved vurderingen om heftelsen er ment å være evigvarende.²²⁸ Det andre vilkåret er at det er gått 30 år siden rettigheten ble tinglyst. Det er ikke avgjørende at rettigheten faktisk er slettet for at rettsvernsvirkningen skal falle bort.²²⁹ Det tredje vilkåret at rettigheten «*ikke er tinglyst på ny*». Derom rettigheten re-tinglyses før 30-årsfristens utløp, løper en ny 30-årsfrist. Dersom 30-årsfristen er oversittet kan man tinglyse på nytt, men rettigheten får da prioritet fra det nye tinglysingstidspunktet.²³⁰

Av interesse for denne oppgaven er det første vilkåret. Dersom rettsvernssurrogatet har til formål å hefte for all fremtid, må dette komme frem av stiftelsesgrunnlaget. Som nevnt ovenfor er kjøpekontrakten her sentral. Dersom det ikke er nevnt noe spesifikt om hvor lenge det aktuelle rettsvernssurrogatet skal hvile på eiendommen, bør det være en presumsjon for at den ikke er evigvarende slik at man forholder seg til 30-årsfristen. Grunnen til dette er at normalordningen for rettsvern er tinglysing av skjøte og det er dette som i størst grad underbygger grunnbokens troverdighet. Rettsvernssurrogatene er i hovedsak ment å fjerne ulempene og risiko som kan oppstå i perioden mellom avtaleinngåelse og tinglysing av skjøte.

4. Avsluttende refleksjoner

For godtroende tredjepersoner er registrering et av vilkårene for ekstinksjon. Slik registrering er ikke mulig i strid med tinglyst urådighetserklæring, derfor vil kjøper være beskyttet mot godtroerverv. Kjøperen har derimot ikke kreditorvern og løper risiko for ekstinksjon fra selgers kreditorer. Tinglyst sikringspant utfyller på mange måter tinglyst urådighetserklæring. Tinglyst sikringspant gir kjøper kreditorvern, men hindrer ikke at det kan registreres rettigheter utledet fra selger ved avtale i eiendommen. Da de kan føres i samme pantedokument er det vanlig at de kombineres og tinglyses samtidig, da vil kjøper har rettsvern både ovenfor selgers kreditorer og godtroerververe. Dersom kjøper betaler kjøpesummen før sikringspant er tinglyst og før

²²⁶ Salvesen (2021) s. 259.

²²⁷ Berg og Bråthen-Otterbech (2009) s. 327.

²²⁸ Salvesen (2021) s. 260, Berg og Bråthen-Otterbech (2009) s. 333.

²²⁹ Salvesen (2021) s. 260, Berg og Bråthen-Otterbech (2009) s. 339.

²³⁰ Salvesen (2021) s. 260.

overtakelse, og på denne måten yter kreditt, risikerer kjøper at et konkursbo omstøter panteretten som pant for eldre gjeld, jf. dekl. § 5-7 (1) bokstav a. Det er derfor viktig at sikringspantet tinglyses før eventuell kreditt ytes.

Som nevnt er det mer presist å tale om en type forsikring enn et rettsvernssurrogat når det gjelder en tinglyst kjøpekontrakt. Uansett vil dette arrangementet, ved å tinglyse betalingsbekreftelser, sikre kjøper mot kreditorkestinksjon. Samtidig vil det vanskeliggjøre god tro hos tredjemenn, godtroerverv utgjør derfor ikke særlig risiko. Sammenlignet med tinglyst sikringspant og urådighetserklæring har dette arrangementet den fordel at det ikke stilles like strenge krav til presise formuleringer for å stå seg mot ekstinksjon.

På grunn av at man ender opp med å tinglyse hjemmelen for å oppnå rettsvern ved eiendomsoverdragelse gjennom hjemmelsselskaper, gir dette arrangementet beskyttelse mot ekstinksjon på samme måte som ordinært rettsvern. Eiendomsoverdragelse gjennom spesialforetak innebærer liten risiko for ekstinksjon så lenge rettsvernsakten for aksjene er gjennomført.²³¹ Dette er svært vanlig ved omsetning av næringseiendom.²³²

Det må etter gjeldende rett legges til grunn at man kan hevde rettsvern etter læren om selvstendig rettsvernshevd, jf. HR-2021-1773-A (Hvaler-parsellen). Høyesterett synes å ha hjemlet selvstendig rettsvernshevd i en utvidende tolkning av tingl. § 21 (2) annet punktum, jf. dommens avsnitt 67.²³³ Når en kjøper av fast eiendom råder over en fast eiendom i 20 år har rettsvern mot selgers kreditorer. Det er uklart om rettsvern også er etablert overfor godtroende tredjepersoner. Selv om kreditorvernet må anses sikkert da rettsvern er etablert, løper kjøper stor risiko ved å utelukkende basere seg på selvstendig rettsvernshevd. I et slikt tilfelle vil både tredjepersoner og kreditorer som oppfyller vilkårene for ekstinksjon, ekstingvere kjøperens eiendomsrett frem til vilkårene for selvstendig rettsvernshevd er oppfylt. Denne risikoen kan etter gjeldende rett avhjelpes ved å benytte rettsvernssurrogater.

Flere av rettsvernssurrogatene innebærer ulik risiko, og det er nødvendig å bruke de i kombinasjon for at kjøper skal være beskyttet mot både godtroerverv og kreditorkestinksjon. Eksempelvis kombinasjonen sikringspant og urådighetserklæring. På denne måten oppnår kjøper beskyttelse både mot godtroerverv og kreditor, tilsvarende tinglysing av

²³¹ Salvesen (2021) s. 304.

²³² Salvesen (2021) s. 302.

²³³ Salvesen (2021) s. 283 i fotnote 1118.

hjemmelsovergang. Generalfullmakt gir som nevnt ingen beskyttelse mot ekstinksjon, men den fjerner de ulempene kjøper vil oppleve ved å råde avtalerettslig over eiendommen, uten å ha grunnbokshjemmel.²³⁴

Arrangementene kan være for kompliserte for den vanlige mann og kvinne. Dette fører til at de alternative sikringsarrangementene først og fremst er tilgjengelige for de mer ressurssterke som har råd til bistand, typisk av advokat. Dersom dette ikke er en ønskelig utvikling, må det være opp til lovgiver å endre regelverket. En mulighet er å endre dokumentavgift-modellen, og kreve inn avgiften på andre måter enn ved tinglysning av hjemmelsovergang. Dette ville trolig medført at rettsvernssurrogatene blir mindre utbredt.²³⁵

Det er på tide å stille spørsmål om absolutte rettsvernsregler burde praktiseres overfor suksessor som beviselig ikke har gjort forsøk på å foreta kreditorsvik.²³⁶ Man har ikke plikt til å velge skattebelagte konstruksjoner fremfor ikke skattebelagte, og følgelig ikke tvinges til å løpe en risiko for kreditorbeslag om man sparer skatt.²³⁷ At det ytes kreditt til en person som er registrert som eier av fast eiendom kan ikke i seg selv tilsi kreditorekstinksjon om legitimasjonen viser seg å være misvisende.²³⁸ Reelle hensyn som dette, har som det har fremgått ikke betydning *de lege lata* for vurderingen om selgers kreditorer kan ta beslag eller ikke. Rettsvernsreglene er preseptoriske og gjelder absolutt, jf. blant andre HR-2021-2248-A (Aurstad Maskinutleige).²³⁹ Rettsvernsreglene rammer hensiktsmessige handler, og det må være opp til lovgiver om denne praksisen skal endres.

Etter gjeldende rett må det derfor kunne konkluderes med at en erverver av fast eiendom har gode muligheter til å hindre at eiendomsretten ekstingveres uten å tinglyse hjemmelsovergangen. Rettsvernssurrogatene har ulike egenskaper, og hvilke som bør brukes i det enkelte tilfellet beror på omstendighetene.

²³⁴ Dette er ikke en ulempe ved hjemmelsselskaper og spesialforetak på grunn av at kjøper der vil ha hjemmelen.

²³⁵ Marthinussen (2019) s. 181.

²³⁶ Salvesen (2021) s. 311, med videre henvisning.

²³⁷ Røsæg (2010) s. 265.

²³⁸ Lilleholt (2018) s. 36.

²³⁹ Avsnitt 50.

5. Kilderegister

Lover og forskrifter

1. Norske Lov – NL – Kong Christian Den Femtis Norske Lov av 15. april 1687.
2. Avtaleloven – avtl. – Lov om avslutning av avtaler, om fullmakt og om ugyldige viljeserklæringer av 31. mai 1918 nr. 4.
3. Tinglysingsloven – tingl. – Lov om tinglysing av 7. juni 1935 nr. 2.
4. Hevdslova – hevds. – Lov om hevd av 9. desember 1966 nr. 1.
5. Foreldelsesloven – fl. – Lov om foreldelse av fordringer av 18. mai 1979 nr. 18.
6. Panteloven – pantel. – Lov om pant av 8. februar 1980 nr. 2.
7. Konkursloven – kkl. – Lov om gjeldsforhandling og konkurs av 8. juni 1984 nr. 58.
8. Dekningsloven – dekn. – Lov om fordringshavernes dekningsrett av 8. juni 1984 nr. 59.
9. Tvangsfullbyrdsloven – tvangsl. – Lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86.
10. Avhendingslova – avhl. – Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.
11. Tomtestelova – tfl. – Lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106.
12. Bustadoppføringslova – buofl. – Lov om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. av 13. juni 1997 nr. 43.
13. Eiendomsmeglingsloven – emgll. – Lov om eiendomsmegling av 29. juni 2007 nr. 73.
14. Hvitvaskingsloven – hvvl. – Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering m. v. av 1. juni 2018 nr. 23.
15. Eiendomsmeglingsforskriften – emf. – Forskrift om eiendomsmegling av 23. november 2007 nr. 1318.

Forarbeider

1. Ot.prp. nr. 9 (1935) – Om lov om tinglysing.
2. NUT 1961:1 Rådsegn 6 – Om hevd.
3. NOU 1972:20 – Gjeldsforhandling og konkurs.
4. Ot.prp. nr. 39 (1977-78) – Om pantelov.
5. NOU 1982:17 – Ny tinglysingslov.
6. Ot.prp. nr. 65 (1990-91) – Om lov om tvangsfullbyrding og midlertidig sikring (tvangsfullbyrdingsloven).
7. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) – Om lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova).
8. Prop. 188 L (2012-13) – Endringer i finansieringsvirksomhetsloven og eiendomsmeglingsloven mv. (klagenemndbehandling, oppgjør av eiendomshandler mv.).
9. Prop. 53 L (2013-14) – Endringer i tinglysingsloven mv. (elektronisk tinglysing).
10. Innst. 192 L (2013-14) – Innstilling fra justiskomiteen om endringer i tinglysingsloven mv. (elektronisk tinglysing).
11. Prop. 6 L (2016-17) – Endringer i tinglysingsloven, inkassoloven og tvangsfullbyrdelsesloven mv. (teknologinøytralitet).
12. Rundskriv fra Finanstilsynet nr. 7/2014 (RFT-2014-7).
13. Rundskriv fra Finanstilsynet nr. 6/2010 (RFT-2010-6).

Høyesterettsavgjørelser

1. Rt. 1935-981 (Bygland)
2. Rt. 1959-1208

3. Rt. 1974-710
4. Rt. 1997-1050 (Momentum)
5. Rt. 1998-268 (Cruise Charter)
6. Rt. 1998-1612
7. Rt. 2000-99 (Våningshus)
8. Rt. 2007-602 (Skanska Bolig)
9. Rt. 2008-586 (Fagutleie)
10. Rt. 2012-335 (Notar)
11. Rt. 2015-979 (IF Skadeforsikring)
12. HR-2006-487-U (Oslo Kemnerkontor)
13. HR-2017-33-A (Forusstranda)
14. HR-2021-1773-A (Hvaler-parsellen)
15. HR-2021-2248-A (Aurstad Maskinutleige)

Underrettsavgjørelser

1. RG-1958-293 (Fossbråten)
2. RG-1996-72 (Kjøvangen brygge)
3. LG-1999-01361 (Gjerdet)
4. LG-1999-1228 (Våningshus)
5. LE-2004-57225 (Hyttspartner)
6. LB-2005-175564 (Oslo Kemnerkontor)

7. LB-2006-182674 (Skanska Bolig).
8. LB-2010-82911 (Notar)

Reklamasjonsnemda for eiendomsmeglingstjenester (RFE)

1. RFE-2019-66

Litteratur

2. Berg, Borgar Høgetveit, Hevd, 2005.
3. Berg, Borgar Høgetveit og Bråthen-Otterbech, Stein, Tinglysing, 2009.
4. Berg, Borgar Høgetveit, Beslagsretten: Beslagsretten til kreditorene i konkurranse med rettene til tredjemann, 2021.
5. Brækhus, Sjur og Hærem, Axel, Norsk Tingsrett, 1964.
6. Brækhus, Sjur, Omsetning og kreditt 2: Pant og annen realsikkerhet, 3. utgave ved Borgar Høgetveit Berg, 2005.
7. Falkanger, Thor, Introduksjon til panteretten, 2. utgave, 2013.
8. Falkanger, Thor og Falkanger, Aage Thor, Tingsrett, 8. utgave, 2016.
9. Gulbrandsen, Egil, Juridisk leksikon: En fagordbok fra kunnskapsforlaget, 7. utgave, 1993.
10. Hagstrøm, Viggo, Obligasjonsrett, 2. utgave, 2013.
11. Krüger, Kai, Norsk Kjøpsrett, 4. utgave, 1999.
12. Lilleholt, Kåre, Allmenn Formuerett: Fleire rettar til same formuesgode, 2. utgave, 2018.
13. Lyngtveit-Petersson, Christina, Oppgjør av eiendomshandler: Mellommansrollen ved eiendomsoppgjør, revidert utgave 2019, 2. opplag 2020: utgitt av Norges Eiendomsmeglerforbund.

14. Marthinussen, Hans Fredrik, Forholdet mellom panteretten og det sikrede kravet, 2010.
15. Marthinussen, Hans Fredrik, Tredjemannsproblemene, 2. utgave, 2019.
16. Rosén, Karl og Torsteinsen, Dag Henden, Eiendomsmegling: rettslige spørsmål, 2. utgave, 2008.
17. Salvesen, Sverre Magnus Bergslid, Kreditorvern, 2021.
18. Skoghøy, Jens Edvin, Panterett, 4. utgave, 2018.
19. Stavang, Endre og Stenseth, Geir, Faste eiendoms tingsrett, 2016.

Artikler

1. Bergsåker, Trygve, «Eiendomsmeglerens ansvar for sikkert oppgjør – Rt. 2012-335», Nytt i privatretten nr. 2 2012 s. 10-1.
2. Falkanger, Thor, «Eiendomsmegling og bruk av sikringsobligasjon og urådighetserklæring», Lov og Rett 2013 s. 195-213.
3. Langseth, Erik, «Gir kjøp av hjemmelsselskap beskyttelse mot selgerens kreditorer?», Tidsskrift for eiendomsrett 2014 s. 83-92.
4. Lilleholt, Kåre, «Legitimasjon, publisitet og notoritet», Jussens Venner 1996 s. 69-97.
5. Lilleholt, Kåre, «Oppgjør ved eiedomskjøp uten usikra kreditt», Lov og Rett 2015 s. 39-57.
6. Marthinussen, Hans Fredrik, «Forusstranda»: Kreditorvern ved fisjon og fusjon, rettsvernshevd og formuerettslige metodespørsmål, Jussens Venner 2017 s. 67-97.
7. Røsæg, Erik, «Fire kjetterske tanker om kreditorekstinksjon av avtaler om fast eiendom», Festskrift til Mads Henry Andenæs, s. 253-265.

Avisartikler

1. Sæter, Kjetil og Gjernes, Knut; "Ingen oversikt over blankoskjøter i Norge", Dagens Næringsliv, 15.06.21.

1.1. <https://www.dn.no/eiendom/blankoskjoter/eiendom/snaroya/ingen-oversikt-over-blankoskjoter-i-norge/2-1-1023951>

2. Sæter, Gjernes og Blich Bakken; "Regjeringen vurderer blanko-grep", Dagens Næringsliv, 17.06.21.

2.1. <https://www.dn.no/eiendom/monica-maland/blankoskjoter/skatteparadiser/regjeringen-vurderer-blanko-grep/2-1-1026797>