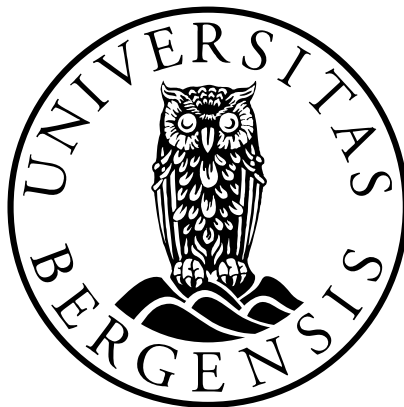


Rekkevidden av kreditorekstinksjon

*Forholdet mellom utleggstakers ekstinksjonsrett
etter tinglysingsloven § 20 og konkursboets
ekstinksjonsrett etter tinglysingsloven § 23*

Kandidatnummer: 136

Antall ord: 14 324



JUS399 Masteroppgave
Det juridiske fakultet

UNIVERSITETET I BERGEN

10. mai 2023

Innholdsfortegnelse

1.	Innledning	3
1.1.	Tema og problemstilling.....	3
1.2.	Bakgrunn og aktualitet.....	4
1.3.	Begrepsavklaring	4
1.4.	Videre fremstilling.....	5
2.	Utgangspunkt og hensyn.....	6
2.1.	Kreditorbeslag og kreditorekstinksjon.....	6
2.2.	Rettsvernsreglene.....	8
2.2.1.	Rettsvernsakten.....	8
2.2.2.	Faren for kreditorsvik	9
2.2.3.	Notoritet og publisitet.....	10
2.3.	Kort om tolking av rettsvernsreglene	10
3.	Tinglysingsloven § 20 og § 23.....	13
3.1.	Fast eiendom som formuesgode	13
3.2.	Tinglysingsloven § 20	13
3.2.1.	Ordlyden i første ledd.....	13
3.2.2.	Nærmere om ordlyden	13
3.2.3.	Tinglysingsprioritet.....	14
3.3.	Tinglysingsloven § 23	14
3.3.1.	Ordlyden i første ledd første punktum.....	14
3.3.2.	Nærmere om ordlyden	15
3.3.3.	Høyesteretts tolkning.....	16
3.4.	Forholdet mellom utleggstaker og konkursboet ifølge ordlyden.....	17
4.	Hvor «strengt» skal rettsvernsreglene tolkes?	19
4.1.	Gjensyn med Høyesteretts standpunkt	19
4.2.	Utvidelse av rettsvernsregler	19
4.3.	Innskrenking av rettsvernsregler	21
4.3.1.	Dommene Rt. 1995 s. 1181, HR-2020-837-A og HR-2021-1773-A	21
4.3.2.	Noe «mer» må til	25
5.	Erverv som er utenfor konkursboets rekkevidde, men ikke beskyttet mot utleggstaker	26
5.1.	Utgangspunktet for vurderingene	26
5.2.	Ekspropriasjon.....	28
5.2.1.	Rettskildebildet	28

5.2.2.	Treffes ved forvaltningsvedtak	29
5.2.3.	Reparasjonshensynet ved ekspropriasjon	30
5.2.4.	Om tolkningen av tinglysingsloven § 20	31
5.3.	Tvangssalg	32
5.3.1.	Rettskildebildet	32
5.3.2.	Tingretten stadfester salget	33
5.3.3.	Anmerkning i grunnboken	34
5.3.4.	Om tolkningen av tinglysingsloven § 20	35
5.4.	Odeløsning	36
5.4.1.	Rettskildebildet	36
5.4.2.	Stevning mot ny eier	37
5.4.3.	Skyldnerens tidligere tinglysing	38
5.4.4.	Om tolkningen av tinglysingsloven § 20	39
5.5.	Skifte	40
5.5.1.	Om offentlig skifte	40
5.5.2.	Arveloven § 165	40
5.5.3.	Ekteskapsloven § 109	41
6.	Konsekvenser av ulik rekkevidde	42
6.1.	Utleggstaker og konkursboet har samme skyldner	42
6.2.	Kan konkursboet omstøte utlegget når boet ikke kan ta beslag?	42
6.2.1.	Dekningsloven § 5-8	42
6.2.2.	Objektiv omstøtelsesregel	43
6.2.3.	Tilfeldig fordel for konkursboet?	44
7.	Avsluttende merknader	46
	Kilderegister	47

1. Innledning

1.1. Tema og problemstilling

Oppgavens tema er kreditorbeslag i fast eiendom der ervervet av den faste eiendommen ikke er tinglyst. Om en skyldner har avhendet retten til fast eiendom, står vi overfor en situasjon der ny eier og kreditor begge hevder å ha rett til formuesgodet. Slike konkurrerende rettigheter kan ikke eksistere samtidig, og det er reglene om rettsvern for formuesgodet som avgjør tredjemannskonflikten. Rettsvernsreglene varierer imidlertid etter hvorvidt ny eier er i konflikt med en enkeltstående utleggstaker eller et konkursbo. Av denne grunn er oppgavens problemstilling om utleggstakers ekstinksjonsrett etter tinglysingsloven § 20 første ledd, rekker lenger enn konkursboets ekstinksjonsrett etter tinglysingsloven § 23 første ledd første punktum.

Problemstillingen innebærer et spørsmål om utleggstaker kan sette til side flere typer av retter til fast eiendom enn det konkursboet kan, når ny eier ikke har tinglyst. Oppgaven skal foreta en sammenligning av de to formene for kreditorekstinksjon, og videre en redegjørelse av hvorvidt de to kreditorenes rekkevidde er lik.

Utgangspunktet for oppgaven er tinglysingsloven.¹ Etter ordlyden i tinglysingsloven § 20 første ledd kan utleggstaker ekstingvere de «rettserverv» som ikke har skaffet seg rettsvern. Konkursboet kan derimot kun ekstingvere de retter som er «stiftet ved avtale» etter tinglysingsloven § 23, når disse ikke har rettsvern. Ordlyden i tinglysingsloven § 20 setter ingen grenser for hva utleggstaker kan søke dekning i, mens konkursboet må altså nøye seg med de rettserverv som har grunnlag i avtaler. Ulik ordlyd leder til forskjellig ekstinksjonsadgang blant kreditorene. Om rekkevidden ved kreditorekstinksjon skal være lik for utleggstaker og konkursboet, må lovbestemmelsene tolkes annerledes.

¹ Lov 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysing (tinglysingsloven – tingl.)

1.2. Bakgrunn og aktualitet

Mads Henry Andenæs sier at «[k]appløpet mellom fordringshaverne om å være først ute, rammer de fordringshaverne som er mest hensynsfulle, eller som ikke hører til dem skyldneren ønsker å begunstige fremfor andre, eller som ikke kan skaffe seg tvangsgrunnlag og utlegg i tide».² Om et dekningskappløp skal unngås, bør ikke utlegg gis et større dekningsgrunnlag enn konkurs. Ordlyden i tinglysingsloven § 20 og § 23 kan derimot lede til nettopp et slikt dekningskappløp mellom kreditorene. Det er derfor nødvendig å undersøke om det er rettskildemessig grunnlag for en annen tolkning av ordlyden i de to ekstinksjonshjemlene som kan bidra til å harmonisere kreditorenes rekkevidde.

Høyesterett har ikke eksplisitt behandlet forholdet mellom ekstinksjonsadgangen til utleggstaker og konkursboet. Tematikken er heller ikke særlig drøftet i litteraturen. Rettsvirkningene av kreditorekstinksjon gjør det likevel aktuelt å se nærmere på de to kreditorrollene. Ekstinksjon som ervervsmåte innebærer utslettelse av konkurrerende rettigheter.³ Kreditorekstinksjon av rettigheter til fast eiendom innebærer altså et bortfall av retten til huset, grunnen, og andre bygninger på grunnen, for den tapende part. Konsekvensen kan være økonomisk ruinerende for den som ikke har tinglyst. Når utfallet av tredjemannskonflikten kan bli så brutalt bør rekkevidden av kreditorekstinksjon være klar, både for utleggstakers og konkursboets ekstinksjonsrett.

1.3. Begrepsavklaring

Det er hensiktsmessig å forklare to begreper før oppgavens vurderinger tas fatt på; herunder utleggstaker og konkursbo.

Med *utleggstaker* menes den enkeltfølgende kreditor som vil ha, eller har fått, utleggspant i et formuesgode som ledd i inndrivelsen av kravet på skyldneren. Hvordan utleggspant oppstår, og hvordan utleggstaker går frem for å sikre sitt krav, er i hovedsak regulert gjennom tvangsfullbyrdelsesloven.⁴ Gjeldsfølgningen utfører utleggstaker alene.

² Mads Henry Andenæs, *Konkurs*, 3. utgave, M. H. Andenæs 2009, s. 10-11.

³ Kåre Lilleholt, *Allmenn formuerett – Fleire rettar til same formuesgode*, 2. utgave, Universitetsforlaget 2018, s. 26.

⁴ Lov 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse (tvangsfullbyrdelsesloven – tvangsl.)

Kreditorene i et *konkursbo* opptrer derimot i fellesskap. Et konkursbo er en juridisk person adskilt fra skyldneren. Formålet med konkursbehandlingen er å «ivareta de felles interessene til alle skyldnerens fordringshavere, å gjennomgå og avvikle skyldnerens virksomhet, og å fordele skyldnerens formuesgoder mellom samtlige kreditorer».⁵ Vilkårene for åpning av konkurs hos skyldneren følger konkursloven.⁶ Felles for både utleggstaker og konkursboet er reguleringen i dekningsloven § 2-2.⁷ Bestemmelsen danner utgangspunkt for de materielle grensene for et kreditorbeslag og skal gjennomgås i oppgavens punkt 2.

1.4. Videre fremstilling

Etter oppgavens innledning vil utgangspunktet for reglene om kreditorbeslag og hensynene bak reglene gjennomgås i punkt 2. I punkt 3 skal ekstinksjonshjemlene i tinglysningsloven §§ 20 og 23 gjøres rede for, og ordlyden til de to bestemmelsene skal sammenlignes. Forholdet mellom kreditorenes ekstinksjonsadgang etter ordlyden vil kommenteres avslutningsvis i punkt 3. I oppgavens punkt 4 skal retningslinjene for tolking av bestemmelsene undersøkes, og konklusjonen vil være avgjørende for drøftelsene i punkt 5.

Som punkt 3 vil illustrere, er det flere rettighetsoverganger som etter ordlyden i tinglysningsloven vil avskjære konkursboet fra beslag, men som utleggstaker kan søke dekning i. Oppgavens punkt 5 skal undersøke disse rettighetsovergangene nærmere, og det vil vurderes om rettskildene tilsier at utleggstakers og konkursboets rekkevidde skal være sammenfallende. I punkt 6 vil konsekvensene av ulik rekkevidde ved kreditorekstinksjon behandles, under forutsetningen av at det ikke er tilstrekkelige rettskildemessige holdepunkter for å likestille utleggstaker med konkursboet. Oppgaven avsluttes i punkt 7 med korte merknader som oppsummerer hovedproblemstillingen.

⁵ Vibeke Irene Løvold, *Konkursrett: Kort forklart*, 1. utgave, Universitetsforlaget 2019, s. 16.

⁶ Lov 8. juni 1984 nr. 58 om gjeldsforhandling og konkurs (konkursloven – kkl.)

⁷ Lov 8. juni 1984 nr. 59 om fordringshavernes dekningsrett (dekningsloven – deknl.)

2. Utgangspunkt og hensyn

2.1. Kreditorbeslag og kreditorekstinksjon

Utgangspunktet for kreditorbeslag er forklart av Hans Fredrik Marthinussen slik: «En skyldner kan ikke selv velge om hun vil gjøre opp for seg. Rettsordenen må sørge for at en kreditor kan *tvinge* skyldneren til å betale».⁸ Oppgavens problemstilling gjelder de ekstinktive kreditorbeslagene. Disse kan likevel ikke gjennomgås uten en redegjørelse av alminnelig kreditorbeslag, og hensynene som begrunner kreditors beslagsrett.

I juridisk litteratur benyttes begrepet «kreditorbeslag» som en samlebetegnelse for utlegg, gjeldsforhandling, konkurs og offentlig skifte av insolvent dødsbo.⁹ Samlebetegnelsen benyttes også i lovtekst, eksempelvis i dekningsloven § 1-6 første ledd og § 2-1 første ledd. De ulike beslagsformene tar alle sikte på skyldnerne som mangler evne eller vilje til å betale sin gjeld. Ved beslag stiftes det en rett for kreditorene til dekning i skyldnerens formuesgoder.¹⁰ Andenæs skriver at «[k]arakteristisk for kreditorbeslag [...] er at det i siste omgang er disse reglene som avgjør om og i hvilken grad skyldnerens fordringshavere skal få dekning i skyldnerens formuesgoder hvis de ikke har sikret seg på annen måte (skyldnerens personalkreditorer i motsetning til kreditorer med realsikkerhet i skyldnerens formuesgoder)».¹¹

Adgangen til kreditorbeslag følger av dekningsloven. Dekningsloven § 2-2 gjelder «ved kreditorbeslag så vel ved utlegg som ved gjeldsforhandling, konkurs og offentlig skifte av insolvent dødsbo», jf. dekningsloven § 2-1 første ledd, jf. § 1-6. Dekningsloven § 2-2 lyder slik:

«Når ikke annet er fastsatt ved lov eller annen gyldig bestemmelse, har fordringshaverne rett til dekning i ethvert formuesgode som tilhører skyldneren på beslagstiden, og som kan selges, utleies eller på annen måte omgjøres i penger.»

⁸ Hans Fredrik Marthinussen, *Tredjemannsproblemene – Om formuerettslige argumentasjonsmønstre*, 3. utgave, Cappelen Damm Akademisk 2023, s. 56.

⁹ Eksempelvis Andenæs (2009) s. 9.

¹⁰ Utlegg stiftes ved at det føres inn i namsboken, jf. tvangsl. § 7-18, unntaksvis på det tidspunkt tingretten gjør vedtak om beslag, jf. tvangsl. § 7-3 (4), jf. § 4-1. Ved konkurs oppstår konkursboets rett til dekning på det tidspunktet kjennelse om åpning av konkurs ble avsagt, jf. kkl. § 74.

¹¹ Andenæs (2009) s. 9.

Ordlyden gir fordringshaver adgang til å kreve dekning for sitt krav mot skyldneren i «ethvert formuesgode som tilhører skyldneren» på beslagstidspunktet.

Formuleringen «tilhører skyldneren på beslagstiden» tilsier at kreditorene kun kan søke dekning i de formuesgodene skyldneren eier på det aktuelle tidspunktet. Skyldnerens tidligere eiendeler eller fremtidige formuesgoder skal ifølge ordlyden i dekningsloven § 2-2 ikke kunne beslaglegges. Etter ordlyden er det nødvendig å kartlegge hva skyldneren er reell eier av etter de underliggende rettsforhold.¹² Med et slikt utgangspunkt skal de formuesgoder som er i skyldnerens besittelse, men som egentlig tilhører andre, være avskåret fra kreditorenes beslag. Og motsatt: formuesgoder som er i en utenforstående tredjemanns besittelse, men som skyldneren egentlig er eier av, kan nettopp kreditorene beslaglegge.¹³

Kreditorekstinksjon er beslag i de formuesgoder som *ikke* «tilhører skyldneren på beslagstiden». Ved ekstinksjon fra konkursboet innebærer dette en «utslettelse» av konkurrerende rettigheter. For utleggstaker er det mer treffende å tale om at den konkurrerende rettigheten fortreges – at utlegget får prioritet. De to kreditorene får derfor ikke sin rett avledet fra skyldneren ved kreditorekstinksjon, men ved å ekstingvere skyldnerens suksessors rett. Kreditorekstinksjon følger ikke av ordlyden i dekningsloven § 2-2. Lovgivers standpunkt er likevel klart: Dekningsloven § 2-2 kan ikke utgjøre begrensninger for kreditorens adgang til å søke dekning i skyldnerens tidligere formuesgoder. Det følger av NOU 1972: 20 s. 255 at:

«Den nærmere grense for beslagsretten i forhold til tredjemann kan likevel ikke trekkes opp i en bestemmelse av denne art; reglene om legitimasjon, rettsvern og omstøtelse kommer inn her, foruten bevisreglene.»¹⁴

Dekningsloven § 2-2 regulerer derfor ikke uttømmende kreditors beslagsrett overfor skyldneren og øvrige tredjemenn. Kreditorenes beslagsadgang må heller avgrenses etter «reglene om legitimasjon, rettsvern og omstøtelse». Uttalelsen må imidlertid nyanseres: Det er «reglene om [...] rettsvern» som setter grensen for rekkevidden ved kreditorekstinksjon.¹⁵ Dette er det ingen

¹² Sverre Magnus Bergslid Salvesen, *Kreditorvern*, 1. utgave, Cappelen Damm Akademisk 2021, s. 44.

¹³ *Ibid.* s. 44.

¹⁴ NOU 1972: 20 Gjeldsforhandling og konkurs.

¹⁵ Det er i dag felles enighet om at en kreditor ikke kan ekstingvere på grunnlag av legitimasjon hos skyldneren, jf. Rt. 1935 s. 981 *Bygland*. Legitimasjonsreglene er derfor ikke egnet til å supplere dekn. § 2-2 her. Videre er reglene om omstøtelse et regelsett *kun* konkursboet kan påberope seg ved beslag, med nærmere regulering i dekningsloven kapittel 5. Derfor er heller ikke omstøtelsesreglene egnet til å supplere dekn. § 2-2 ved spørsmål om kreditorekstinksjon.

tvil om, se eksempelvis HR-2021-2248-A *Aurstad Maskinutleige* avsnitt 48, og den eldre Rt. 1995 s. 1122.

Begrunnelsen for at det er rettsvernsreglene som avgjør kreditors rekkevidde ved ekstinksjon, er kreditorenes behov for dekning. Kreditorerne står i fare for at skyldnerens bo tappes for midler og at deres dekningsgrunnlag stadig reduseres. Dersom skyldneren konstruerer rettighetsoverganger, med påstander om at hans formuesgoder er avhendet eller beheftet, vil rettsvernsreglene kunne avsløre at disposisjonen ikke var reell. Dette utdypes i punktene 2.2.2. og 2.2.3.

Om det derimot er reelle disposisjoner, men innholdsmessig er kreditorsskadelig, er ikke ekstinksjon veien å gå for kreditorbeslag. I slike tilfeller må andre regler påberopes, eksempelvis omstøtelsesreglene. Problemstillingen avgrenser imidlertid mot slike former for kreditorbeslag.

2.2. Rettsvernsreglene

2.2.1. Rettsvernsakten

For å oppnå rettsvern for en rettighet til formuesgodet må erververen gjennomføre en *rettsvernsakt*. Hvilken rettsvernsakt som kreves og hva denne innebærer varierer etter typen formuesgode; ulike rettsvernsakter er *registrering*, *overlevering* eller *notifikasjon*.¹⁶ Erververen har ikke valgfrihet blant rettsvernsaktene. For fast eiendom krever tinglysningsloven §§ 20 og 23 at rettservervet må tinglyses for å få vern mot kreditorbeslag. Å tinglyse et rettserverv skjer formelt ved at et dokument, typisk et skjøte, blir tinglyst i grunnboken. Det er de rettene som fremgår av det tinglyste dokumentet som får rettsvern, jf. ordlyden «rettserverv som dokumentet gir uttrykk for» i tinglysningsloven § 20.¹⁷

¹⁶ Lilleholt (2018) s. 27.

¹⁷ Borgar Høgtveit Berg, *Beslagsretten – Beslagsretten til kreditorane i konkurranse med rettane til tredjemann*, 1. utgave, Universitetsforlaget 2021, s. 310.

2.2.2. Faren for kreditorsvik

Historisk sett har skyldneratferd vist at det er en fare for kreditorsvik dersom en skyldner havner i økonomisk vanskelighet. Om skyldneren er i en svak økonomisk stilling, eller forstår at dette vil inntre, vil det være fare for at skyldneren forsøker å unndra midler slik at disse ikke tjener som dekning til kreditorene. Dette kan foregå ved at skyldneren hevder at midlene allerede er overdratt til en annen, eller at de aldri har tilhørt skyldneren selv. Det kan også tenkes at en skyldner heller ønsker at formuesgoder er hos en nærstående, enn hos kreditoren – og unndrar midler til enten ektefelle, barn, foreldre, venner eller eget selskap. Høyesterett har i HR-2017-33-A *Forusstranda* uttalt følgende om faren for kreditorsvik:

«Det vil generelt være en risiko for at den som er konkurs, eller står i fare for å bli slått konkurs, vil forsøke å holde eiendeler utenfor kreditorenes beslag ved å uriktig hevde at eiendeler for eksempel er solgt eller pantsatt. Det er derfor nødvendig å kreve sikker dokumentasjon for de disposisjonene som er foretatt, blant annet når det gjelder innhold og tidspunkt for disposisjonen.»¹⁸

Høyesterettsuttalelsen tydeliggjør poenget: for å unngå kreditorsvik, eller beskytte kreditorene mot svikefull atferd fra skyldneren, oppstilles det et krav om rettsvernsakt. Motsetningen ville vært at kreditorene måtte påvise et kreditorsvik, som kan være vanskelig å bevise. Løsningen blir derfor at det er erververen av formuesgodet som må gjennomføre rettsvernsakten, og får «bevisbyrden» for at disposisjonen var reell. Det er ingen tvil om dette, og Marthinussen skriver eksempelvis: «Gjennom å oppstille krav til en ytre markering av rettsstiftelser, vil man sørge for at det blir enklere å avgjøre om rettsstiftelser som påstås å ha skjedd i skyldnerens formuesgoder forut for et kreditorbeslag, er reelle».¹⁹

Skaffer ikke suksessor seg rettsvern, tilsier faren for kreditorsvik at ekstinksjon skal skje slik at kreditor får dekning for sitt krav mot skyldneren. Rettsvernsakten bidrar til å underbygge at det er en reell overføring av formuesgoder, og ikke en fiktiv disposisjon fra skyldneren. For å oppnå et slikt formål er det likevel nødvendig at rettsvernsakten sikrer hensynene til notoritet og publisitet.

¹⁸ HR-2017-33-A, avsnitt 31.

¹⁹ Marthinussen (2023) s. 57.

2.2.3. Notoritet og publisitet

Notoritet og publisitet er ofte sammenfallende ved den enkelte rettsvernsakt.²⁰ I HR-2021-2248-A *Aurstad Maskinutleige* uttalte Høyesterett følgende om hensynene:

«Notoritet ivaretar hensynet til at erverv eller annen rettsstiftelse er kontrollerbart på en enkel måte. Publisitet ivaretar hensynet til at skyldnerens øvrige fordringshavere skal kunne følge med i andres erverv av skyldnerens formuesgoder for – og om nødvendig – å begjære utlegg eller konkurs i tide [...]»²¹

At rettsvernsakten skal sikre notoritet menes altså at rettighetsovergangen må være etterprøvbart. Ved en notorisk rettsvernsakt får man et skjæringstidspunkt som viser at disposisjonen faktisk har blitt foretatt. Da vil det være mulig å etterprøve tidspunktet formuesgodet ble overført, hvem som foretok disposisjonen, og hva disposisjonen gikk ut på. For fast eiendom sikres notoriteten ved at opplysninger om disposisjonen registreres i grunnboken gjennom tinglysing.²² Publisitetshensynet, at kreditorene kan få oversikt over hvordan skyldnerens økonomi utvikler seg, ivaretas også ved tinglysing. Idet suksessor har tinglyst ervervet fremgår dette av grunnboken. Kreditorene vil derfor ha bedre forutsetninger for å beskytte sin egen økonomiske stilling ved at grunnboken er åpen for allmennheten som et offentlig register.

Dersom suksessor har gjennomført en rettsvernsakt som sikrer disposisjonens notoritet og publisitet, er det altså liten fare for at disposisjonen er fiktiv. Suksessors erverv skal derfor være utenfor kreditors beslagsrett. Om suksessor unnlater å sørge for rettsvern, vil det derimot være fare for at rettighetsovergangen heller utgjør et forsøk på kreditorsvik. Manglende rettsvern skal av denne grunn gi kreditor adgang til å ekstingvere ervervet som ledd sin gjeldsforfølgning.

2.3. Kort om tolking av rettsvernsreglene

De fleste rettsvernsreglene er lovfestet, men spredt i ulike lover. Høyesterett uttaler seg likevel generelt om metodiske utgangspunkter ved tolkning av lovfestede rettsvernsregler.²³

²⁰ Se nærmere Kåre Lilleholt, «Legitimasjon, publisitet og notoritet», s. 69-97 i *Jussens Venner* 1996/2.

²¹ HR-2021-2248-A, avsnitt 49.

²² Se tingl. §§ 5 og 12.

²³ Eksempelvis HR-2021-2248-A i avsnitt 50 og HR-2017-33-A i avsnitt 32

Tilnærmingen tilsier at den enkelte rettsvernsregel inngår i «ett regelsett», og Høyesteretts forståelse av én rettsvernsregel får overføringsverdi til hver rettsvernsregel.

Med utgangspunkt i tinglysningsloven følger det av § 23 at rettsstiftelsen «må» være registrert senest dagen før konkursåpningen for å få rettsvern, jf. første ledd. Ordlyden er formulert slik at den konkrete rettsvernsakten er et absolutt krav for å være sikret mot kreditorbeslag. Formuleringen «må» gir ingen rom for skjønn, men tilsier heller at rettsvernsakten er eneste vis for å oppnå rettsvern. Lovgiver har valgt like absolutte krav til rettsvern i tilsvarende lover.²⁴ Når flere lovbestemmelser om rettsvern tilsier at rettsvern ikke kan oppnås på annet vis enn den angitte rettsvernsakten i lovteksten, taler lovgivers ordvalg for at dette regelsettet er strengt.

Ved tolking av ulike rettsvernsregler har også Høyesterett lagt til grunn rettsvernsakten som et absolutt krav, og dermed fulgt den aktuelle ordlyden strengt i sin tolkning. Tolking av rettsvernsregler var spørsmål blant annet i Rt. 1995 s. 1181 *Norblast*, Rt. 1997 s. 1050 *Momentum*, Rt. 1998 s. 268 *Cruise Charter*, HR-2020-837-A *Bergen Bunkers II*, HR-2017-33-A *Forusstranda*, HR-2021-1773-A *Bank Norwegian* og HR-2021-2248-A *Aurstad Maskinutleige*. Flere av disse dommene gir uttrykk for at rettsvernsreglene skal anvendes selv om resultatet fremstår som svært urimelig – også der det ikke foreligger mistanke om kreditorsvik.²⁵ Oppsummert, uttaler Høyesterett HR-2021-1773-A *Bank Norwegian* følgende:

«Det er lagt til grunn i rettspraksis at rettsvernsreglene som det klare utgangspunkt må gjelde absolutt, og uten at det foretas konkrete vurderinger i den enkelte sak av om notoriteten, til tross for manglende tinglysning, likevel er sikret på annen måte. Jeg viser her til HR-2017-33-A *Forusstranda* avsnitt 32 med henvisning til Rt-1998-268 og Rt-1997-1050. I sistnevnte avgjørelse er det også uttalt at det heller ikke er ``rom for noen vurdering av om reglene i det konkrete tilfellet fører til et rimelig resultat``.»²⁶

Et strengt metodisk utgangspunkt ved tolkingen av rettsvernsregler er egnet til å unngå vanskelige grensdragninger, der usikkerhet kan virke prosessdrivende. Dersom det er adgang til å gjøre skjønnsmessige eller rimelighetsbegrunnede unntak, vil behovet for bevisførsel omkring disposisjonens realitet øke. Som tidligere nevnt i punkt 2.2.2., er det nettopp slik

²⁴ Se «må» i sjøloven § 25 – lov 24. juni 1994 nr. 39 om sjøfart (sjl.) – og «må» i borettslagslova § 6-11 – lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag (brl.)

²⁵ Hans Fredrik Marthinussen, «Om Høyesteretts metodebruk og retningsvalg i nyere avgjørelser om rettsvern mot kreditorbeslag», s. 112-168 i *Jussens Venner* 2022/2, s. 113.

²⁶ HR-2021-1773-A, avsnitt 64.

bevisførsel selve rettsakten skal erstatte. En streng forståelse av rettsvernsreglene er enklere å forholde seg til, og ekstinksjonsregler bør være forutsigbare ettersom de resulterer i utslettelse av rettigheter for den tapende part.

Det er uten tvil at en streng praktisering av rettsvernsreglene også vil ramme de disposisjoner som er reelle og ikke har hatt som formål å tappe skyldnerens bo. Tolkes rettsvernsreglene strengt vil slike disposisjoner ekstingveres, til tross for at det er åpenbart urimelig for den tapende part. Det er derimot klart at Høyesterett har tatt høyde for nettopp dette, men har heller valgt å opprettholde en streng forståelse av rettsvernsreglene uten rom for rimelighetsbetraktninger.²⁷

En «streng» forståelse av rettsvernsreglene er altså utgangspunktet i oppgaven ved tolking av rettsvernsreglene i tinglysingsloven §§ 20 og 23. I oppgavens punkt 4 skal likevel det metodiske utgangspunktet vurderes nærmere, og det skal undersøkes hvor langt utgangspunktet rekker.

²⁷ Se særlig Rt. 1997 s. 1050 *Momentum* på s. 1054-1055, og Rt. 1998 s. 268 *Cruise Charter* på s. 256-257.

3. Tinglysingsloven § 20 og § 23

3.1. Fast eiendom som formuesgode

Formueretten som rettsområde er i stor grad lovfestet, særlig reguleringen av kreditors stilling. Lovreglene er inndelt etter typen formuesgoder heller enn konflikttyper. Som nevnt, får både utleggstaker og konkursboet sin hjemmel til kreditorbeslag i dekningsloven § 2-2. Om kreditorene ønsker å ta beslag i skyldnerens tidligere faste eiendom, må vi videre se til tinglysingsloven. I tinglysingsloven får utleggstaker ekstinksjonshjemmel i tinglysingsloven § 20 og konkursboet i tinglysingsloven § 23. Det er disse lovbestemmelsene som er utgangspunktet for kartlegging og sammenligning av kreditorenes ekstinksjonsadgang. Tinglysingsloven §§ 20 og 23 behandles etter deres rekkefølge i loven.

3.2. Tinglysingsloven § 20

3.2.1. Ordlyden i første ledd

Tinglysingsloven § 20 første ledd lyder slik:

(1) Når et dokument er registrert, går det rettserverv som dokumentet gir uttrykk for, i kollisjonstilfelle foran rettserverv som ikke er registrert samtidig eller tidligere.

Etter ordlyden følger det at utleggstaker kan ekstingvere et eldre rettserverv, dersom det eldre rettservervet ikke er registrert og derfor ikke har oppnådd rettsvern. Bestemmelsen er følgelig en fellesregulering for ekstinksjon fra både avtaleerverver og utleggstaker. Tinglysingsloven § 21 oppstiller imidlertid et krav om god tro for ekstinksjon for avtaleerververen som er egnet til å skille de to ekstinksjonsformene.

3.2.2. Nærmere om ordlyden

Ordlyden i første ledd gir utleggstaker adgang til å ekstingvere et eldre «rettserverv» ved å registrere sitt eget «rettserverv», under forutsetningen at det eldste ikke allerede er registrert. Et «rettserverv» må forstås som den rettighet en erverver får ved en hvilken som helst

rettighetsovergang fra en avhender. Hvordan ervervet må være stiftet gir ordlyden ingen føringer på, og den skiller følgelig ikke mellom frivillige og ufrivillige rettighetsoverganger.

Et «rettserverv» i tinglysingsloven § 20 kan være en rettighet til fast eiendom ervervet gjennom avtale, gave, bytte eller arv, eller gjennom ufrivillige disposisjoner som tvangssalg, ekspropriasjon, skifte eller ekstinksjon. Avgjørende ved ordlyden i bestemmelsen er at det gjelder to eller flere rettserverv «i kollisjonstilfelle», som tilsier at de konkurrerende rettservervene er uforenelige. Betingelsen for at utleggstaker kan ekstingvere et eldre «rettserverv» er at hans eget «rettserverv» er registrert. Tinglysingsloven § 20 pålegger altså utleggstaker en sikringsakt.

3.2.3. Tinglysingsprioritet

Tinglysingsloven § 20 første ledd, sammenholdt med tredje ledd, gir utleggstaker en klar fordel ved ekstinksjon. Fra tredje ledd følger det at «[u]tleggs- og arrestforretninger går foran andre rettserverv som er registrert samme dag», jf. første punktum. Etter dette kan utleggstaker ekstingvere alle former for «rettserverv» som ikke er tinglyst, forutsatt at utleggstaker gjennomfører sikringsakten tidsnok. Og videre, utleggstaker får tinglysingsprioritet ved registreringen etter tinglysingsloven § 20 første ledd, jf. tredje ledd.

3.3. Tinglysingsloven § 23

3.3.1. Ordlyden i første ledd første punktum

Det er tinglysingsloven § 23 første ledd første punktum som angir konkursboets ekstinksjonsadgang i fast eiendom. Tinglysingsloven § 23 første ledd første punktum lyder slik:

(1) For at en rett som er stiftet ved avtale skal kunne stå seg overfor konkurs, må rettsstiftelsen utenfor de tilfeller som er nevnt i § 21 tredje ledd og § 22, være registrert senest dagen før konkursåpningen.

Tinglysingsloven § 20 danner hjemmelsgrunnlaget for kreditorekstinksjon for utleggstaker, men ordlyden forhindrer ikke konkursboet å ekstingvere på grunnlag av § 20 første ledd. Det er likevel ikke tvil om at konkursboet skal anvende tinglysingsloven § 23 som

ekstinksjonshjemmel ved beslag i fast eiendom som ikke lenger tilhører skyldneren. Siden vedtakelse av tinglysingsloven i 1935 har konkursboets ekstinksjonshjemmel vært separat fra den enkeltstående kreditors hjemmel. Også fra forarbeidene følger det at tinglysingsloven § 23 er *lex specialis* for konkursboet.²⁸ Tilsvarende *lex specialis* finnes i sjøloven § 25 første ledd, luftfartsloven § 3-31 første ledd første punktum,²⁹ og borettslagslova § 6-11 første ledd første punktum.

3.3.2. Nærmere om ordlyden

I likhet med tinglysingsloven § 20, er det en forutsetning for å ek스팅vere etter tinglysingsloven § 23 første ledd at det foreligger en rettighetskollisjon, jf. ordlyden «stå seg overfor konkurs». Det er innehaveren av den rettighet som kommer i konflikt med konkursboet som må sørge for rettsvern. Også i tinglysingsloven § 23 er rettsvernsakten at suksessor må sørge for tinglysing. Der ordlyden i tinglysingsloven § 20 gjelder kollisjonstilfelle mellom «rettserverv», forutsetter tinglysingsloven § 23 første ledd derimot at én av rettighetene må være «stiftet ved avtale» mens den andre må være stiftet ved konkursbeslag. Hva konkursboet materielt kan ek스팅vere etter tinglysingsloven § 23 første ledd er dermed de retter som er «stiftet ved avtale», dersom denne retten ikke har blitt tinglyst.

Ordlyden «rett som er stiftet ved avtale» tilsier at stiftelsesgrunnlaget for rettserverv må stamme fra en avtale mellom to eller flere parter. Videre tilsier «avtale» en frivillig disposisjon mellom alle parter, der samtykke for disposisjonen foreligger både hos avhender og erverver.³⁰ En slik forståelse av ordlyden «rett som er stiftet ved avtale» kan underbygges av andre lignende rettsvernsregler ved konkurs. I eksempelvis luftfartsloven § 3-31, og sjøloven § 25 benyttes formuleringen «frivillig stiftet rett», og videre i borettslagsloven § 6-11 omtales «rett som bygger på frivillig disposisjon». Kjernen i tinglysingsloven § 23 er altså de retter som er avhendet fra skyldneren etter avtale. Konkursboets beslagsadgang etter tinglysingsloven § 23 må derfor avgrenses mot de rettighetsoverganger som ikke kan anses som avtalte.

²⁸ Ot.prp. nr. 9 (1935) Om lov om tinglysing, s. 39.

²⁹ Lov 11. juni 1993 nr. 101 om luftfart (luftfartsloven – luftl.)

³⁰ Eksempelvis skriver Geir Woxholth: «En rettslig bindende avtale foreligger først når to eller flere parter er blitt enige om å stifte eller endre et rettsforhold dem imellom» i *Avtalerett*, 8. utgave, Gyldendal 2012, s. 23.

Skjæringstidspunktet i tinglysingsloven § 23 første ledd er knyttet til rettsvernsakten suksessor må gjennomføre. For at avtaleerverver skal kunne «stå seg overfor konkurs» må rettsvern være oppnådd «senest dagen før konkursåpningen». Ordlyden i tinglysingsloven § 23 gir altså konkursboet samme tidsmessige fordel som utleggstakers tinglysningsfordel etter tinglysingsloven § 20 tredje ledd. Konkursboet er derimot ikke pålagt en sikringsakt.

3.3.3. Høyesteretts tolkning

For at en «avtale» skal foreligge, er det en forutsetning at den er frivillig for alle parter. I HR-2017-33-A *Forusstranda* var likevel forståelsen av «rett som er stiftet ved avtale» etter tinglysingsloven § 23, et sentralt spørsmål. Saken i *Forusstranda* gjaldt et selskap som hadde overført flere eiendommer som del av «fisjon», og de faste eiendommene ble videre avhendet til tredjemann.³¹ Grunnbokshjemmelen ble derimot aldri overført. Spørsmålet for Høyesterett var blant annet om erverv ved «fisjon» var omfattet av ordlyden «rett som er stiftet ved avtale».

Høyesterett så til sjøloven § 25 første ledd der konkursboet kan ekstingvere «frivillig stiftet rett» som ikke har oppnådd rettsvern, for sin tolkning av tinglysingsloven § 23. Det ble vist til at rettsvernsreglene skal motvirke kreditorsvik, og Høyesterett lot dette være utgangspunktet for følgende uttalelse:

«Faren for kreditorsvik er til stede ved alle former for frivillige disposisjoner fra debtors side. Formålet med bestemmelsen tilsier således at lovens begrep «avtale» ikke innebærer noen begrensning utover at det som omfattes er frivillige disposisjoner. Motsetningen, det som ikke omfattes, er tvungne disposisjoner der notoriteten normalt vil være sikret på annen måte.»³²

Ved tolking av tinglysingsloven § 23 er fokus til Høyesterett på frivilligheten omkring de disposisjoner som skyldneren kan gjennomføre. I Høyesteretts drøftelse likestilles så ordlyden «rett som er stiftet ved avtale» i tinglysingsloven § 23 med ordlyden «frivillig stiftet rett» i

³¹ Dagens regulering av fisjon i aksjeloven – lov 13. juni 1997 nr. 44 om aksjeselskaper (asl.) – var ikke ikraftsatt da sakens fisjon ble gjennomført. Endringen av selskapsstrukturen fulgte ulovfestede regler og omtales derfor som «fisjon» i oppgaven.

³² HR-2017-33-A, avsnitt 40.

sjøloven § 25.³³ Ifølge Høyesterett skal konkursboets beslagsadgang etter tinglysningsloven § 23 omfatte de retter som er «frivillig stiftet», såfremt disse ikke er tinglyst.

Om tinglysningsloven § 23 skal forstås som at konkursboet kan ekstingvere de rettsserverv med grunnlag i enhver frivillig disposisjon, kan man stille spørsmålet om *hvilken part* i rettighetsovergangen disposisjonen må være frivillig for.³⁴ I lys av hensynet til faren for kreditorsvik, der frykten er at skyldneren unndrar midler fra boet, bør det være *skyldnerens frivillighet* til å avhende formuesgodet som er sentralt. Det er nettopp dette synspunktet Høyesterett legger til grunn i *Forusstranda* ved å legge vekt på avhenders frivillighet omkring «fisjonen» i saken, jf. formuleringen «frivillige disposisjoner fra debtors side».³⁵ Standpunktet er fulgt opp i teorien. Berg skriver: «Der det ikkje ligg føre ei gjensidig avtale, må vurderinga av om disposisjonen er frivljug ta utgangspunkt i *avhendarens* situasjon; for ervervaren vil det i mange tilfelle uansett vera tale om eit høgst frivljug eller ynkst erverv».³⁶

Etter HR-2017-33-A *Forusstranda* skal altså tinglysningsloven § 23 tolkes slik at konkursboet kan ekstingvere de retter som er «frivillig stiftet» fra avhenders side, når disse ikke har rettsvern. Avtaleaspektet i tinglysningsloven § 23 er ikke sentralt ifølge Høyesterett.

3.4. Forholdet mellom utleggstaker og konkursboet ifølge ordlyden

Den viktigste forskjellen mellom kreditorene, og kjernen i oppgavens problemstilling, er hva kreditorene materielt kan ekstingvere etter tinglysningsloven § 20 første ledd og § 23 første ledd første punktum. Utleggstaker kan ekstingvere ethvert «rettsserverv» etter tinglysningsloven § 20, og konkursboet må begrense seg til de retter som er «stiftet ved avtale» eller «frivillig stiftet rett», jf. tinglysningsloven § 23 og HR-2017-33-A *Forusstranda*. Konkursboet er dermed avskåret fra de rettsserverv som er ufrivillige fra skyldnerens side. Utleggstaker kan derimot gjennomføre sitt kreditorbeslag også når det gjelder ekspropriasjon, odelsløsning, tvangssalg og skifte – som er tvungne rettighetsoverganger fra skyldneren.³⁷ Disse rettsstiftelsene er

³³ HR-2017-33-A, avsnitt 42 og 43.

³⁴ Marthinussen (2023) stiller spørsmålet på s. 209 flg.

³⁵ HR-2017-33-A, avsnitt 40.

³⁶ Berg (2021) s. 334. Se også Marthinussen (2023) s. 210.

³⁷ Andenæs (2009) s. 253. Se også HR-2017-33-A, avsnitt 40.

beskyttet mot konkursboet så lenge rettsstiftelsen skjedde dagen før konkursåpningen. Av denne grunn vil utleggstaker *rekke lenger* enn konkursboet når han skal søke dekning for sitt krav mot skyldneren.

Utleggstaker og konkursboet er etter ordlyden i tinglysingsloven ikke likestilte. Om ekstinksjonsrekkevidden skal være lik for kreditorene, må altså lovbestemmelsene tolkes annerledes enn det ordlyden tilsier. Slik forholdet mellom utleggstaker og konkursboet står etter ordlyden, må tinglysingsloven § 23 første ledd første punktum tolkes utvidende for å gi konkursboet en videre adgang til ekstinksjon. Alternativt må tinglysingsloven § 20 første ledd tolkes innskrenkende for å begrense rekkevidden ved utleggstakers ekstinksjon. Dersom ordlyden i de to bestemmelsene skal fravikes, røkkes det ved det metodiske utgangspunktet presentert i punkt 2.3. Når forskjellen mellom kreditorenes rekkevidde er såpass vesentlig, og det er gode grunner til å unngå et dekningskappløp blant kreditorene, blir det likevel nødvendig å se nærmere på den «strengte linje» Høyesterett har opprettet ved tolkning av rettsvernsreglene.

4. Hvor «strengt» skal rettsvernsreglene tolkes?

4.1. Gjensyn med Høyesteretts standpunkt

Som nevnt i punkt 2.3., er det ikke nok til å la være å anvende en lovfestet rettsvernsregel som etter ordlyden treffer på det aktuelle tilfellet, at et erverv er notorisk og at det vil være urimelig med kreditorekstinksjon. Videre er formueretten et rettsområde som er preget av en generell positivrettslig metode, som igjen legger føringer på tolkningen av rettsvernsreglene. Som formulert i HR-2020-837-A *Bergen Bunkers II*: «på et utpreget positivrettslig område som dette må ordlyden og lovens oppbygging ha betydelig vekt».³⁸ Uttalelsen i Rt. 1997 s. 645 *Vest-Kran* illustrerer poenget ytterligere:

«Jeg viker imidlertid tilbake for å tillegge disse hensyn avgjørende vekt på et rettsområde som her gjelder. Både panteretten og konkursretten er høy grad positivrettslig bestemt, og etter min mening bør rettsdannelsen her være det, fordi det er viktig for aktørene i kredittlivet å vite hva de har å holde seg til. Det er også vanskelig på grunnlag av en enkeltstående sak å ha full oversikt over de reelle hensyn som kan gjøre seg gjeldende.»³⁹

Dette punktet skal undersøke nærmere Høyesteretts tilnærming til tolking av rettsvernsregler, og avklare hvor langt Høyesteretts metodiske utgangspunkt faktisk rekker.

4.2. Utvidelse av rettsvernsregler

Et alternativ til å likestille kreditorene er som nevnt å utvide konkursboets beslagsadgang. Med dette menes at også konkursboet kan beslaglegge ufrivillige erverv etter tinglysingsloven § 23. I så fall vil konkursboets ekstinksjonsrett omfatte de retter som er ervervet ved ekspropriasjon, tvangssalg, odelsløsning og skifte, som utleggstaker når etter tinglysingsloven § 20.

³⁸ HR-2020-837-A, avsnitt 58.

³⁹ Rt. 1997 s. 645, på s. 650

Ved spørsmålet om rettsvernsregler kan utvides gjør HR-2017-33-A *Forusstranda* seg gjeldende. Saken gjaldt tinglysingsloven § 23, og Høyesterett konkluderte som kjent med at «overføringen ved fisjon omfattes av begrepet ``rett som er stiftet ved avtale`` i tingl. § 23 første ledd første punktum».⁴⁰ Som nevnt i punkt 3.3.3. forsvant avtaleaspektet noe idet Høyesterett satt likhetstegn mellom tinglysingsloven § 23 og sjøloven § 25. Det er omdiskutert hvorvidt Høyesterett foretok en utvidelse av tinglysingsloven § 23 ved slik tolkning.⁴¹

Ordlyden i tinglysingsloven § 23 er «rett som er stiftet ved avtale», og «avtale» tilsier en disposisjon mellom to eller flere parter, der partene samtykker. I saken var transaksjonen en fisjon, og denne var ensidig bestemt. Selskapet fisjonerte ut én del av selskapet som ble et nystartet selskap, og resultatet var to adskilte juridiske enheter. Høyesterett la vekt på frivilligheten omkring fisjonen. Dermed ble en ensidig disposisjon, der selskapet ikke hadde medkontrahent, omfattet av konkursboets beslagsrett i tinglysingsloven § 23. Den énpardisposisjonen som fisjonen i *Forusstranda* var, kan vanskelig kalles en «avtale» i tradisjonell forstand. Tilsynelatende ble «avtale» i tinglysingsloven § 23 utvidet med den følge at *alle* frivillig stiftede retter må tinglyses for å stå seg mot et konkursbeslag.

Høyesterett selv kaller ikke dette en utvidelse, men viser heller til den strenge linje oppstilt i Rt. 1997 s. 1050 *Momentum* og Rt. 1998 s. 268 *Cruise Charter*, og lar dette danne utgangspunktet for deres vurdering.⁴² Gjennom dommen vurderer Høyesterett heller aldri en utvidende tolkning. Det at Høyesterett i egne øyne ikke eksplisitt utvider tinglysingsloven § 23, og heller ikke vurderer å tolke den utvidende, taler for at heller ikke rettsanvenderen skal utvide bestemmelsen. Dersom «avtale» skal forstås som utvidet i dommen, er dette antagelig så langt tinglysingsloven § 23 kan utvides.

Synspunktet har støtte i juridisk teori. Marthinussen skriver: «Når reglene rammer så hardt, og uten rom for skjønnsmessige tilpasninger, er det av rettssikkerhetshensyn særlig problematisk å tolke dem utvidende [...] Men viktigst er etter min mening at den utvidende tolkning som fører til kreditorbeslag, kan være potensielt ruinerende for den parten som har ervervet og stolt på

⁴⁰ HR-2017-33-A, avsnitt 42 og 43.

⁴¹ Se Hans Fredrik Marthinussen, ««Forusstranda»: Kreditorvern ved fisjon og fusjon, rettsvernshevd og formuerettslige metodespørsmål», s. 67-97 i *Jussens Venner* 2017/2. Se videre Stig Berge og Hans Ingvald Stensholdt, «Professor Marthinussens kritikk av HR-2017-33-A («Forusstranda») og hans metodespørsmål», s. 137-164 i *Jussens Venner* 2018/2.

⁴² HR-2017-33-A, avsnitt 32.

lovtekstens formulering».⁴³ Salvesen skriver seg enig: «Kreditorenes beslagsadgang kan for eksempel ikke utvides med den begrunnelse at kreditorne bør gis et best mulig dekningsgrunnlag».⁴⁴

Spørsmålet om adgangen til å utvide rettsvernsregler rent metodisk, er ikke avklart ved denne gjennomgangen. Standpunktet i oppgaven er likevel at en «avtale» i tinglysingsloven § 23 må forstås som en disposisjon der minst to parter inngår – og at Høyesterett derfor utvidet tinglysingsloven § 23 ved å tolke bestemmelsen til «frivillig stiftet rett».⁴⁵ Videre er standpunktet at adgangen til å utvide tinglysingsloven § 23 bør stoppe her. Konkursboet kan ikke ta beslag der rettservervet er ufrivillig fra konkursskyldnerens side – og dette anses som fast, etablert rettsoppfatning.⁴⁶ Det vil være svært problematisk å utvide konkursboets beslagsrett overfor en som har innrettet seg etter lovteksten, når konsekvensen er nettopp ekstinksjon.

Konkursboets rekkevidde etter tinglysingsloven § 23 kan etter dette ikke omfatte mer enn «frivillig stiftet rett», når denne ikke har rettsvern. For å likestille konkursboet og utleggstaker rettes fokus heller mot adgangen til å innskrenke utleggstakers ekstinksjonsadgang etter tinglysingsloven § 20 første ledd. Ifølge Salvesen er det ikke en enkel oppgave. I lys av HR-2017-33-A *Forusstranda* skriver han: «Drøftelsen av om fisjonsoverdragelsen faller innenfor ordlyden i tinglysingsloven § 23, illustrerer at adgangen til å tolke rettsvernsreglene utvidende til fordel for kreditorne synes å være større enn adgangen til å tolke rettsvernsreglene innskrenkende til fordel for suksessor».⁴⁷ Om et dekningskappløp derimot skal unngås, er det det nødvendig å undersøke adgangen til å innskrenke rettsvernsreglene.

4.3. Innskrenking av rettsvernsregler

4.3.1. Dommene Rt. 1995 s. 1181, HR-2020-837-A og HR-2021-1773-A

Spørsmålet om å innskrenke rettsvernsregler utover Høyesteretts retningslinjer er i hovedsak en diskusjon som har foregått i teorien. Marthinussen retter søkelyset mot Høyesteretts metode

⁴³ Marthinussen (2023) s. 72.

⁴⁴ Salvesen (2021) s. 138.

⁴⁵ Se også Marthinussen (2023) s. 214.

⁴⁶ Eksempelvis Andenæs (2009) s. 253, Berg (2021) s. 365 og Lilleholt (2018) s. 287.

⁴⁷ Salvesen (2021) s. 137.

og trekker frem særlig tre høyesterettsavgjørelser: Rt. 1995 s. 1181 *Norblast*, HR-2020-837-A *Bergen Bunkers II* og HR-2021-1773-A *Bank Norwegian*.⁴⁸ De tre dommene er egnet til å kartlegge hvor strengt rettsvernsreglene faktisk skal tolkes.

I Rt. 1995 s. 1181 *Norblast* gjaldt saken pant i driftstilbehør knyttet fast eiendom. Spørsmålet var om det var etablert rettsvern for driftstilbehør knyttet til en eiendom som omfattet tre bruksnumre, når kun ett av bruksnumrene fremgikk av pantedokumentet ved tinglysing. Panteloven § 3-4 la til grunn at pantsettelse av driftstilbehør skulle skje «sammen med pantsettelse av eiendomsretten eller en tinglyst og overførbar bruksrett til den eller de faste eiendommer som virksomheten er knyttet til». Videre fulgte det av § 3-6 at for å oppnå rettsvern for panteretten i driftstilbehøret krevdes det «å tinglyses sammen med panteretten i eiendomsretten eller bruksretten til den eller de faste eiendommer».⁴⁹ Ved domsavsigelsen la Høyesterett derimot til grunn at det var tilstrekkelig at kun ett av de tre bruksnumrene var tinglyst ved etablering av rettsvern. Resultatet i Rt. 1995 s. 1181 *Norblast* er følgelig et eksempel på innskrenkende tolkning av en rettsvernsregel.

Høyesterett uttalte at det etter pantelovens ordlyd var nødvendig at alle bruksnumrene fremgikk ved tinglysing, men uttalte videre at «ordlyden kan ikke i seg selv anses til hinder for at det gjøres unntak fra dette utgangspunktet».⁵⁰ Høyesterett så til forarbeidene til bestemmelsen og til juridisk litteratur, der litteraturen talte for at unntak kan oppstå ved krav om tinglysing på samtlige bruksnumre.⁵¹ Videre uttalte Høyesterett seg om formålet bak rettsvernsregelen og la til grunn at «panteretten har rettsvern når den er tinglyst på det eller de bruksnumre som er av mest sentral betydning for bedriftens virksomhet, og som kan sies å utgjøre kjernen i virksomheten». Etter dette var det tilstrekkelig for å oppnå rettsvern at de to bruksnumrene ikke var inntatt på pantedokumentet, så lenge det mest sentrale bruksnummeret var tinglyst.

Til forskjell fra Rt. 1997 s. 1050 *Momentum* og Rt. 1998 s. 268 *Cruise Charter*, er Høyesterett ved rettsanvendelsen i *Norblast* tilsynelatende mer åpen for å tolke inn unntak fra rettsvernsregelen. Bakgrunnen var at hensynene bak den konkrete rettsvernsregelen ikke talte for å anvende rettsvernsregelen i den aktuelle sak. De etterfølgende dommene *Momentum* og

⁴⁸ Se særlig Marthinussen *Jussens Venner* 2022/2.

⁴⁹ Lov 8. februar 1980 nr. 2 om pant (panteloven – pantel.). Panteloven § 3-6 er endret siden domsavsigelsen.

⁵⁰ Rt. 1995 s. 1181, på s. 1185.

⁵¹ *Ibid.* på s. 1187-1188.

Cruise Charter som etablerte den strenge holdningen ved tolking av rettsvernsregler, tar derimot ikke direkte avstand fra avgjørelsen i Rt. 1995 s. 1181 *Norblast*. Det faktum at Høyesterett ikke tar avstand fra *Norblast* forstår Marthinussen som at «det i *Norblast*-dommen forelå noe *mer*, og at Høyesterett aksepterte at det ikke nødvendigvis skal så *mye* mer til når hensynet til notoritet ikke tilsier en ``firkantet`` anvendelse av lovteksten».⁵² Marthinussen underbygger sitt standpunkt ved å vise til HR-2020-837-A *Bergen Bunkers II*, dissens 3-2.

Spørsmålet i *Bergen Bunkers II* var hvorvidt en avtale om faktoringpant etter panteloven § 4-10 hadde rettsvern når det var gitt melding til kundene om panteavtalen. Bakgrunnen var at et selskap hadde pantsatt sine eksisterende og fremtidige kundefordringer til en bank, der panteavtalen ikke ble tinglyst og fordringene heller ikke ble individualisert. Flertallet i dommen kom til at panteavtalen som forelå i saken måtte tinglyses for å oppnå rettsvern, der notifikasjon til kundene om pantsettelsen ikke var tilstrekkelig. Rettsvernsregelen i saken ble altså ikke innskrenket i dommen.

Til tross for at flertallet i Høyesterett lot tinglysningskravet være gjeldende i *Bergen Bunkers II* av lojalitet til ordlyden i panteloven § 4-10, tok ikke flertallet utgangspunkt i den strenge forståelsen av rettsvernsreglers ordlyd som følger av Rt. 1997 s. 1050 *Momentum* og Rt. 1998 s. 268 *Cruise Charter*. I sin vurdering så flertallet snarere til pantelovens system, de sammenhenger mellom rettsvernsbestemmelsen og øvrige rettsvernsregler, hensynet til notoritet og rimelighet og diskusjoner i juridisk teori.⁵³ Det at flertallet baserte tolkningen av panteloven § 4-10 på et så bredt kildegrunnlag er bakgrunnen for at Marthinussen skriver følgende om dommens forhold til *Momentum* og *Cruise Charter*: «Det kan tilsi at dette utgangspunktet har begrenset rekkevidde i de sakene der rettskildesituasjonen er mer kompleks».⁵⁴

Det vesentlige er at Høyesterett i *Bergen Bunkers II* tillot å forsøke en annen tolkning enn den som fulgte av ordlyden – eller – flertallet synes å være åpne for at lovteksten ikke mer eller mindre automatisk innebærer anvendelse av rettsvernsregelen. Mindretallet argumenterte for at rettsvernsbestemmelsen i panteloven § 4-5 fikk anvendelse. Også dette har betydning: To dommere i Høyesterett la til grunn at det var rettskilder til å fravike løsningen som fulgte av

⁵² Marthinussen (2023) s. 79.

⁵³ Marthinussen *Jussens Venner* 2022/2, s. 146.

⁵⁴ Marthinussen (2023) s. 79.

rettsvernsregelens ordlyd. Dommen illustrerer at standpunktet om at det skal mye til for å fravike ordlyden i en rettsvernsbestemmelse, har begrenset rekkevidde. HR-2021-1773-A *Bank Norwegian*, underbygger dette ytterligere.

Saken i *Bank Norwegian* gjaldt en kjøper av en fast eiendom som hadde unnlatt å tinglyse ervervet, og selgerens kreditor ønsket å ta utlegg. Kjøpet av eiendommen var skjedd mer enn 20 år før kreditor fremmet sitt krav, og det oppstod et spørsmål om kjøperen hadde oppnådd rettsvern i tråd med læren om rettsvernshevd.⁵⁵ Tinglysingsloven § 21 andre ledd annet punktum oppstiller etter sin ordlyd et unntak fra tinglysingskravet for hevdserverv, men ikke for rettsvernshevd. Flertallets resultat var at kjøperen hadde oppnådd rettsvern overfor selgerens kreditorer ved rettsvernshevd – og innskrenket rettsvernsregelen i tinglysingsloven § 20. Dommen hadde dissens 4-1.

Flertallet tok utgangspunkt i tinglysingsloven § 20 og stilte spørsmål om det var «grunnlag for å oppstille et slikt unntak for *selvstendig rettsvernshevd* fra prioritetsregelen i tinglysingsloven § 20», enten gjennom hevdsunntaket i tinglysingsloven § 21 andre ledd annet punktum eller på ulovfestet grunnlag.⁵⁶ Resultatet var at «[p]å bakgrunn av den samlede rettskildegjennomgangen og de hensyn som gjør seg gjeldende, må det [...] konkluderes med at det er grunnlag for å oppstille en regel om selvstendig rettsvernshevd».⁵⁷ For å komme til denne konklusjonen vektla Høyesteretts flertall for det første det faktum at hevd både fungerer som et selvstendig ervervsgrunnlag og som bekreftelse av et annet ervervsgrunnlag – argumentet taler for en regel om rettsvernshevd.⁵⁸ For det andre så Høyesterett til *Forusstranda* og tok avstand fra denne.⁵⁹

For det tredje, la flertallet vekt på «etterarbeider».⁶⁰ Sivillovbokutvalgets utredning i NUT 1961: 1 Rådsegn 6 – Om hevd diskuterer rettsvernshevd, men ble publisert over 25 år etter tinglysingsloven. Ettersom det er forarbeider som klart har tyngst rettskildemessig betydning

⁵⁵ «Rettsvernshevd» eller «selvstendig rettsvernshevd» er den rettstanken om at den beskyttelse hevdserverv får i tinglysingsloven § 21 annet ledd annet punktum, også må tilgodese gyldige erverv. Oppgaven avgrenser mot temaet. Se Sverre Magnus Bergslid Salvesen, «Selvstendig rettsvernshevd i lys av HR-2017-33-A», s. 205-226 i *Jussens Venner* 2018/4, for nærmere redegjørelse.

⁵⁶ HR-2021-1773-A, avsnitt 33.

⁵⁷ Ibid. avsnitt 69.

⁵⁸ Marthinussen *Jussens Venner* 2022/2, s. 153.

⁵⁹ I *Forusstranda* var rettsvernshevd anført subsidiært til anførselen om rettsvern etter tingl. § 23. Etter domsavsigelsen i *Bank Norwegian* må Høyesteretts uttalelser om rettsverns hevd i *Forusstranda* anses som forkastet.

⁶⁰ HR-2021-1773-A, avsnitt 44-50.

for tolking, er det interessant at Høyesterett heller anvendte uttalelsene i etterarbeidet. Etterarbeidet var også et springbrett for flertallets neste moment i tolkningen, nemlig hensynene bak kreditorstinksjonsreglene.⁶¹ Flertallet la her vekt på at ettersom hevdserverv er beskyttet mot kreditorbeslag skal også et gyldig avtaleerverv kunne oppnå rettsvern når «hevdstiden» er oppfylt. Selgerens kreditor ble følgelig avskåret fra å ta utlegg etter en innskrenking av tinglysningsloven § 20. Marthinussen skriver om resultatet: «Selvstendig rettsvernshevd er et godt eksempel på et rettsgrunnlag som fyller de kravene man vanligvis må stille for å kunne tolke rettsvernsregelen innskrenkende».⁶²

4.3.2. Noe «mer» må til

Det er riktig at formueretten i stor grad er positivrettslig, og at ordlyden i rettsvernsreglene ikke skal fravikes på grunnlag av rene rimelighetsinteresser. I lys av *Norblast*-, *Bergen Bunkers II*- og *Bank Norwegian*-dommene er det derimot nødvendig å stille seg kritisk til den «streng» linje Høyesterett har skapt i Rt. 1997 s. 1050 *Momentum* og Rt. 1998 s. 268 *Cruise Charter*. Dersom rettskildebildet er omfattende og komplekst, og flere hensyn gjør seg gjeldende for at rettsvernsregelen ikke bør anvendes på det konkrete tilfellet, bør det være adgang til å innskrenke lovens ordlyd til fordel for suksessor.

Ettersom Høyesterett aldri har fraveket tolkningsstanpunktet som ble tatt i Rt. 1995 s. 1181 *Norblast*, må standpunktet anses å fremdeles gjelde – særlig når Høyesterett i HR-2020-837-A *Bergen Bunkers II* undersøker om det er en annen tolkning enn lovens ordlyd, og Høyesterett i HR-2021-1773-A *Bank Norwegian* tydelig innskrenker ordlyden i rettsvernsregelen. Det var i *Momentum* og *Cruise Charter* snarere en mangel på rettskilder som talte for innskrenkende tolkning i de aktuelle sakene, og av denne grunn tillot ikke Høyesterett å fravike lovens ordlyd til fordel for suksessor. Rimelighetshensyn er ikke alene tilstrekkelig, heller ikke når det ikke kan påvises fare for kreditorsvik. For å innskrenke en rettsvernsregel må det foreligge noe «mer», som Marthinussen skriver.⁶³

⁶¹ Ibid. avsnitt 61-68.

⁶² Marthinussen *Jussens Venner* 2022/2, s. 156.

⁶³ Marthinussen (2023) s. 79.

5. Erverv som er utenfor konkursboets rekkevidde, men ikke beskyttet mot utleggstaker

5.1. Utgangspunktet for vurderingene

Etter ordlyden i tinglysingsloven § 23 må konkursboet nøye seg med de rettene som er frivillig stiftet av konkursdebitor. Dette får som følge at de tvungne rettighetsovergangene, fra skyldneren til suksessor, har rettsvern mot konkursboet uten tinglysing. Dersom de ufrivillige og tvungne rettighetsovergangene oppnådde rettsvern også overfor utleggstaker uten tinglysing, vil de to formene for kreditorekstinksjon ha lik rekkevidde.

I lys av forrige punkt vil denne delen av oppgaven vurdere rettskildebildet omkring de ufrivillige «rettserverv» som utleggstaker kan ekstingvere etter tinglysingsloven § 20, når ervervet ikke er tinglyst. De rettighetsovergangene som skal vurderes er *ekspropriasjon*, *tvangssalg*, *odelsløsning* og *skifte*. Blant teoretikerne er det enighet om at disse rettsservervene er ufrivillige fra skyldnerens side, og faller derfor utenfor konkursboets ekstinksjonsadgang etter ordlyden i tinglysingsloven § 23.⁶⁴ Det skal undersøkes om det er omstendigheter omkring ervervstypene som taler for at tinglysingskravet kan tolkes vekk – altså en innskrenkende tolkning av tinglysingsloven § 20.

For å kunne innskrenke rettsvernsregelen må det foreligge noe «mer» enn manglende fare for kreditorsvik og at disposisjonen er notorisk, som poengtert i punkt 4.3.2. Det er derfor relevant å se på lovsystemet ved de ufrivillige ervervene, formål og hensyn bak ervervstypene, og øvrige grunner som kan tale for at det ikke er treffende å opprettholde tinglysingskravet ved rettighetsovergangene.

Felles for de ufrivillige rettsservervene er at hensynet til harmonisering vil gjøre seg gjeldende ved tolkningen av tinglysingsloven § 20. Det at tinglysingsloven § 23 avskjærer konkursboet

⁶⁴ Se eksempelvis Andenæs (2009) s. 253, Berg (2021) s. 365, Lilleholt (2018) s. 287, og Marthinussen (2023) s. 206.

fra beslag i de tvungne rettighetsovergangene, taler i seg selv for at også utleggstaker bør være avskåret. Når lovgiver har begrenset konkursboets ekstinksjonsadgang, fremstår dette som et ønske om at kreditorbeslag ikke skal omfatte ufrivillige rettighetsoverganger fra skyldneren – i tillegg er det her liten fare for kreditorsvik. Harmoniseringshensynet tilsier derfor at tinglysningsloven § 20 burde tolkes dithen at utleggstakers rekkevidde sammenfaller med konkursboets rekkevidde.⁶⁵ Dersom de to kreditorrollene harmoniseres, vil et dekningskappløp mellom kreditorene kunne unngås. Altså, behovet for å likestille kreditorene slik at dekningskappløp ikke forekommer, er i seg selv allerede «noe mer» enn at kun rimelighet og notoritet kan tale for en innskrenkende tolkning av tinglysningsloven § 20. Dette tolkningsmomentet danner utgangspunkt for alle de vurderingene som skal foretas i punkt 5.

Før tinglysningsloven § 20 skal tolkes for tilfellene ekspropriasjon, tvangssalg, odelsløsning og skifte, kan et øvrig ufrivillig rettserverv også nevnes – nemlig *husmorsameie*. Et husmorsameie oppstår ved at en hjemneværende ektefelle arbeider i hjemmet, og dermed opparbeider seg en eierrettighet til hjemmet.⁶⁶ I Rt. 1996 s. 918 *Landkreditt* var det spørsmål om godtroekstinksjon i et husmorsameie, og spørsmålet i saken var hva som utgjorde ekstinksjonshjemmelen. Høyesterett la til grunn at husmorsameie er et «rettserverv» etter tinglysningsloven § 20, og ikke en «rett ervervet ved avtale» etter tinglysningsloven § 27. Valget av lovbestemmelse i *Landkreditt* gjør at konkursboet vil være avskåret fra ekstinksjon etter tinglysningsloven § 23, mens utleggstaker kan ekstingvere dersom husmoren ikke har tinglyst.

I frykt for at husmoren kan være uten beskyttelse fra utleggstaker etter tinglysningsloven § 20, har lovvalget blitt i *Landkreditt* blitt kritisert. Spørsmålet om tinglysningskravet kan tolkes vekk for de tilfeller som gjelder husmorsameie, har derfor blitt stilt av flere teoretikere – der konklusjonen er å innskrenke ordlyden i tinglysningsloven § 20.⁶⁷ Begrunnelsen for konklusjonen til samtlige forfattere er blant annet at ekteskapslovutvalget ikke ønsket at husmorsameieretten skal kunne beslaglegges av den andre ektefellens kreditorer.⁶⁸ Når

⁶⁵ Marthinussen (2023) argumenterer på s. 212 for at tingl. § 20 må innskrenkes slik at utleggstakers rekkevidde samsvarer med tingl. § 23. Forfatteren skiller ikke mellom de ulike ufrivillige rettservervene, men legger heller avgjørende vekt på at de *alle* er utenfor konkursboets rekkevidde. Marthinussen hevder at det vil utgjøre «et brudd på den indre systematikken» i reglene om kreditorbeslag dersom utleggstaker rekker lengre enn konkursboet. Se nærmere punkt 10.2 på s. 205-215.

⁶⁶ Læren om husmorsameie fulgte først av den banebrytende Rt. 1975 s. 220 *Husmor*, men er i dag inntatt i ekteskapsloven § 31 (3) – lov 4. juli 1991 nr. 47 om ekteskap (el.)

⁶⁷ Marthinussen (2023) punkt 10.1 på s. 201-205. Se også Tone Sverdrup, *Stiftelse av sameie i ekteskap og ugift samliv*, 1. utgave, Universitetsforlaget 1997, s. 34-38, Borgar Høgtveit Berg, *Tinglysning*, Cappelen Damm Akademisk 2009, merknad 144, og Kåre Lilleholt, «Ekteskap og utlegg», s. 43-55 i *Jussens Venner* 2001/1.

⁶⁸ Ot.prp. nr. 28 (1990-1991) Om lov om ekteskap, s. 86.

konkursboet så er avskåret etter tinglysingsloven § 23, taler harmoniseringshensynet for at utleggstaker skal være avskåret fra ekstinksjon etter tinglysingsloven § 20. At teoretikere ønsker å innskrenke tinglysingsloven § 20 for et slikt ufrivillig rettserverv er et godt eksempel på at tinglysingskravet bør tolkes vekk i særlige tilfeller.

5.2. Ekspropriasjon

5.2.1. Rettskildebildet

For at en rettighetskonflikt mellom utleggstaker og ekspropriant etter tinglysingsloven § 20 skal gjøre seg gjeldende, må partskonstellasjonen være slik: Utleggstaker tar utlegg i skyldnerens tidligere faste eiendom, der eiendommen har blitt ekspropriert. Eksproprianten er altså skyldnerens suksessor. Etter ordlyden i tinglysingsloven § 20 kan utleggstaker ekstingvere dersom eksproprianten ikke har tinglyst det tidligere ervervet. Ved et slikt utfall etableres det en utleggspant i eiendommen, som eksproprianten må akseptere. Om utlegget skal falle bort må eksproprianten dekke det krav som er grunnlag for utlegget.⁶⁹ Eksproprianten mister altså ikke retten til den faste eiendommen, men må dekke utleggspanten – og den økonomiske byrden kan her være stor. Om tinglysingskravet i tinglysingsloven § 20 derimot tolkes vekk, altså utlegg nektes, betaler eksproprianten kun ekspropriasjonserstatning til skyldneren som var grunneier og måtte avstå den faste eiendommen.

I tinglysingslovens forarbeider følger det at «tinglysing av ekspropriasjon skal være nødvendig for å skaffe seg rettsvern», jf. Ot.prp. nr. 9 (1935) s. 35. Samme forarbeid fremhever likevel at «ekspropriasjon gjelder efter almindelig opfatning mot alle selv om den ikke er tinglyst».⁷⁰ Den generelle uttalelsen kan forstås som at det bare er selve ekspropriasjonsvedtaket som gjelder overfor alle. I lys av den førstnevnte uttalelsen, fremstår forarbeidet som nokså klar på at eksproprianten må tinglyse sitt erverv for å få rettsvern. Av denne grunn er det i juridisk teori opprettholdt et tinglysingskrav for eksproprianten.⁷¹

Standpunktet i Ot.prp. nr. 9 (1935) kan begrunnes ved at det ble lagt til grunn at dersom eksproprianten kunne oppnå rettsvern uten tinglysing, vil det kunne gå på bekostning av

⁶⁹ Salvesen (2021) s. 204.

⁷⁰ Ot.prp. nr. 9 (1935) Om lov om tinglysing, s. 35-36.

⁷¹ Se Berg (2021) s. 365, Salvesen (2021) s. 204-206 og Lilleholt (2018) s. 287.

godtroende erverver som har innrettet seg etter grunnboken.⁷² Kreditorstinksjon bygger derimot ikke på slike legitimasjonsbetraktninger. Hensynet til legitimasjon ved ekstinksjonsspørsmål gjelder kun ved godtroerverv, der innehaveren av grunnbokshjemmelen anses *legitimert* – og godtroende avtaleerverver skal kunne stole på grunnboken.⁷³ Kreditorne kan ikke ekstingvere på grunnlag av legitimasjonsbetraktninger, jf. Rt. 1935 s. 918 *Bygland*. Hvor tungtveiende forarbeidsuttalelsen taler for å opprettholde tinglysingskravet i tinglysingsloven § 20 ved kreditorstinksjon, er derfor ikke åpenbart.

5.2.2. Treffes ved forvaltningsvedtak

Det følger av oreigningslova § 1 at ekspropriasjon foreligger «når eighedsretten til fast eiendom eller annen som har fast tilknytning til slik eiendom, vert teken med tvang».⁷⁴ Ved ekspropriasjon er avståelse av eiendomsrett det avgjørende, der eieren av den faste eiendommen er uten valg i rettighetsovergangen.⁷⁵

Et ekspropriasjonsvedtak er et enkeltvedtak etter forvaltningsloven § 2 bokstav b).⁷⁶ Det er saksbehandlingsreglene i forvaltningslovens kapittel IV som gjelder for alle ekspropriasjonssaker. Fra oreigningslova § 3 følger det at hovedregelen ved ekspropriasjon er at det skjer til fordel for staten og kommuner, herunder fylkeskommuner. Videre, er det krav om lovhjemmel for ekspropriasjonsvedtaket der oreigningslova § 2 inneholder 55 ekspropriasjonsformål, og krav om interesseovervekt i § 2 annet ledd. Forut for vedtaket er det krav om en omfattende utredningsplikt overfor forvaltningen.⁷⁷ Idet forvaltningsprosessen er avsluttet fattes ekspropriasjonsvedtaket, og deretter skal det fastsettes erstatning til eieren for avståelsen av hans faste eiendom. Erstatningsfastsettelsen skjer ved skjønn og omtales som *skjønnsprosessen*, der reglene følger av skjønnsprosessloven.⁷⁸ Det er tingretten som holder skjønnsforretningen, jf. skjønnsprosessloven § 5, og avgjørelsen truffet i en skjønnsforretning har «virkning som en dom», jf. § 41.

⁷² Ot.prp. nr. 9 (1935) Om lov om tinglysing, s. 36. Se også Salvesen (2021) s. 204.

⁷³ Lilleholt *Jussens Venner* 1996/2, s. 75.

⁷⁴ Lov 23. oktober 1959 nr. 3 om oreigning av fast eiendom (oreigningslova – orl.)

⁷⁵ Anja Kristin Ankerud *Ekspropriasjonsrettslig opptakt*, s. 39-48, i Endre Stavang (red.), *Ekspropriasjon*, 3. utgave, Cappelen Damm Akademisk 2019, s. 39.

⁷⁶ Lov 10. februar 1967 om behandlingsmåter i forvaltningssaker (forvaltningsloven – fvl.)

⁷⁷ Nils Erik Lie, *Ekspropriasjonsprosessen*, s. 49-118 i Stavang (red.) (2019), s. 55.

⁷⁸ Lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker (skjønnsprosessloven – skjnl.)

Prosesen forut for ekspropriasjonsvedtaket, og den prosessen som følger ved erstatningsutmålingen, sørger for at hensynet til notoritet er svært godt ivarettatt. Saksbehandlingen og gjennomføringen av forvaltningsvedtaket vil i aller høyeste grad være etterprøvbare. Videre vil avgjørelsen hos tingretten i forbindelse med skjønnsprosessen, i form av rettsdokumenter, underbygge det faktum at rettighetsovergangen ved ekspropriasjon er reell.

Det er viktig å understreke at dersom skyldneren og eksproprianten inngår avtale for å nå et «minneleg semje» etter oreigningslova § 12 annet ledd, vil ikke rettservervet være ufrivillig. Rettighetsovergangen er heller en avtale mellom partene. Disposisjonen vil videre ikke være ekspropriasjon etter oreigningslova § 1, jf. ordlyden «ved tvang» – og konkursboet er ikke avskåret fra ekstinksjon etter tinglysingsloven § 23. For ekspropriasjonstilfellene er en eier maktesløs fra å motstå rettighetsovergangen.⁷⁹ Ved ekspropriasjon er det derfor ingen fare for at skyldneren begår kreditorsvik da avståelsen ikke skjer som ledd i å tappe boet.

Det kan hevdes at publisitetshensynet tilsier at tinglysingskravet må opprettholdes.⁸⁰ Publisitetshensynet skal, som nevnt i punkt 2.2.3., gi kreditor en form for varsel om at skyldneren handler på en kreditorskadelig måte, slik at kreditor selv kan reagere. Ved ekspropriasjon er det derimot avgjørende at rettighetsovergangen er ufrivillig for skyldneren, der fullt vederlag for eiendommen er gitt til skyldneren, og ekspropriasjonsvedtaket er betinget offentlig interesse. I et slik tilfelle har ikke utleggstaker grunn til å frykte at det skjer en disposisjon som kan være kreditorskadelig. Videre foreligger heller ingen grunn til å reagere mot disposisjonen – rettighetsovergangen er jo ikke et forsøk på kreditorsvik. At tinglysingskravet sikrer publisitetshensynet, er derfor ikke særlig treffende for ekspropriasjonstilfellene.

5.2.3. Reparasjonshensynet ved ekspropriasjon

Etter en interesseavveining, der ekspropriasjonsvedtaket må fremme allmennyttige formål etter oreigningslova § 2, avstår grunneieren sin faste eiendom «ved tvang», jf. § 1. Ekspropriasjonsretten bygger derfor i stor grad på reparasjonshensynet. Grunneieres avståelse skal erstattes ettersom ekspropriasjon er et stort inngrep. Retten til erstatning følger av

⁷⁹ Eieren er *tilnærmet* maktesløs. Gyldigheten av ekspropriasjonsvedtak kan bli gjenstand for domstolsprøving.

⁸⁰ Salvesen (2021) s. 205.

Grunnloven § 105.⁸¹ Kjernen i grunnlovsbestemmelsen er at den som må «avgi sin rørlige eller urørlige eiendom til offentlig bruk» skal få erstatning fra staten.

Om utleggstaker kan kreve at kravet mot skyldneren dekkes av eksproprianten når eksproprianten ikke har tinglyst, fremstår reparasjonshensynet som utvannet. Det er ikke utleggstaker som har avstått den faste eiendommen, og skyldnerens erstatningsvederlag inngår allerede i boet. Utleggstaker kan som regel søke dekning i andre formuesgoder hos skyldneren, inkludert ekspropriasjonserstatningen.⁸² Det er derfor ikke overfor utleggstaker reparasjonshensynet gjør seg gjeldende.

Når ekspropriasjon videre skjer for å tilgodese allmennheten ved offentlig nyttige formål, er det i flertallets interesse å gi eksproprianten vern, fremfor den enkelte utleggstakers dekning. Om utleggstaker får ekstingvere etter tinglysingsloven § 20 fordi eksproprianten ikke har tinglyst rettservervet, fremstår det heller som en tilfeldig fordel for utleggstaker. Den offentlige interessen som ligger til grunn for ekspropriasjonsvedtaket kan dermed undergraves.

5.2.4. Om tolkningen av tinglysingsloven § 20

Forarbeidsuttalelsen i Ot.prp. nr. 9 (1935) s. 35 taler for å opprettholde et tinglysingskrav ved ekspropriasjon. Uttalelsen er som nevnt, begrunnet i legitimasjonsbetraktninger for godtroende erverver i forbindelse med å kunne stole på grunnboken. Når tinglysingsloven § 20 er fellesregulering for både kreditor- og godtroekstingsjon, er det naturlig at lik rettsvernsakt kreves av suksessor i begge ekstingsjonstilfeller. Harmoniseringshensynet tilsier derimot at det er kreditorene som skal likestilles – ikke godtroerverver og utleggstaker. Behovet for å unngå dekningskappløp mellom kreditorene svekker betydningen av forarbeidsuttalelsen, og taler heller mot å opprettholde et tinglysingskrav.

Formålet bak ekspropriasjonsvedtaket er å sørge for allmenntilgode interesser. En utleggstaker sørger derimot kun for sine egne interesser. Ekspropriasjon skjer for å bygge veier, skoler, sykehus, kraftverk osv. etter oreigningslova § 2 første ledd, og er besluttet etter det er konstatert at «inngrepet tvillaust er til meir gagn enn skade», jf. § 2 annet ledd. Eksproprianten bør derfor

⁸¹ Lov 17. mai 1814 Kongeriket Norges Grunnlov

⁸² Salvesen (2021) s. 206.

ikke behøve å dekke utleggspantet til utleggstaker – men heller ha rettsvern idet rettighetsovergangen skjer.

Det er klart at ved ekspropriasjonstilfellene vil det ikke foreligge fare for kreditorsvik, ettersom skyldneren avstår den faste eiendommen ufrivillig. Prosessen omkring ekspropriasjonsvedtaket er videre svært notorisk idet den kan etterprøves, og det vil ikke være tvil om at disposisjonen var reell. Basert på de nevnte forhold er reguleringen omkring ekspropriasjon, samt formål og hensyn bak reglene, gode grunner til at eksproprianten skal være sikret mot grunneiers utleggstaker. Det foreligger herved tilstrekkelige holdepunkter for å legge til grunn at utleggstaker ikke kan ekstingvere hos eksproprianten som ledd i gjeldsfølgning. Tinglysingsloven § 20 må derfor tolkes innskrenkende, slik at tinglysing ikke er et krav for å oppnå rettsvern ved ekspropriasjon.

Salvesen legger til grunn at tinglysingsloven § 20 ikke skal innskrenkes for ekspropriasjonstilfellet, men foreslår heller å «innta eksproprierte rettigheter i unntaksbestemmelsen i tinglysingsloven § 21 annet ledd».⁸³ Han er foreløpig den eneste blant teoretikerne som vier en drøftelse til om det er adgang til å innskrenke tinglysingsloven § 20 ved ekspropriasjon.⁸⁴ Dersom ekspropriasjonstilfellene skal vernes av tinglysingsloven § 21 er det i så fall en lovgiveroppgave. Standpunktet i denne oppgaven er derimot at rettskildene tillater en innskrenkende tolkning av tinglysingsloven § 20, og at eksproprianten derfor får rettsvern mot utleggstaker ved rettighetsovergangen.

5.3. Tvangssalg

5.3.1. Rettskildebildet

Blant de ufrivillige ervervene inngår tvangssalg, herunder tvangsauksjon. Problemstillingen i forbindelse med tinglysingsloven § 20 oppstår der en skyldners kreditorer har begjært tvangssalg for å skaffe dekning for sine krav mot skyldneren. Om skyldnerens faste eiendom blir tvangssolgt, er det ny eiers oppgave å tinglyse ervervet. Dersom utleggstaker ønsker å ta

⁸³ Salvesen (2021) s. 206.

⁸⁴ Teoretikere som legger til grunn at utleggstaker kan ekstingvere ved ekspropriasjon er eksempelvis Berg (2021) s. 365, og Lilleholt (2018) s. 287. Marthinussen (2023) argumenterer for at innskrenking av tinglysingsloven § 20 bør skje, men ikke eksplisitt for ekspropriasjonstilfellene, s. 212.

utlegg i den tvangssolgte faste eiendommen, kan han ekstingvere etter tinglygingsloven § 20 dersom suksessor ikke har tinglyst.

Jens Edvin Skoghøy skriver: «En tvangssalgskjøper [...] er beskyttet mot utlegg overfor tidligere eier uten tinglysing, se tvangsfullbyrdelsesloven § 11-33 første ledd annet punktum, jf. § 11-31 fjerde ledd».⁸⁵ Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven §§ 11-33 og 11-31 gjelder ny eiers rett til skjøtet for den faste eiendommen, men regulerer ikke spørsmål om rettsvern for ervervet som sådan. Det å få skjøtet er i seg selv ikke tilstrekkelig for å få rettsvern etter tinglygingsloven § 20 – den nye eieren må fremdeles tinglyse.

I den eldre tvangsfullbyrdelsesloven § 174 fulgte det av bestemmelsens tredje ledd at «[o]verfor retstiftelser gjennom utlæg hos den saksøkte eller den, som utleder sin ret fra han, og mot deres konkursbo er kjøperen beskyttet uten tinglysing».⁸⁶ En bestemmelse om at suksessor har rettsvern uten tinglysing er derimot ikke å finne i dagens tvangsfullbyrdelseslov. Forarbeidene kommenterer ikke lovendringen.⁸⁷ Blant teoretikerne er det heller ingen som omtaler den eldre § 174, eller fjerningen av bestemmelsen. Tinglygingskravet skal etter ordlyden i tinglygingsloven § 20 gjeninnføres ved tvangssalg av fast eiendom. Med unntak av Skoghøy, legges det til grunn at utleggstaker får utlegg i den tvangssolgte eiendommen dersom suksessor ikke har tinglyst.⁸⁸ Betydningen av den tidligere lovbestemmelsen er tilsynelatende ikke tatt stilling til i teorien.

5.3.2. Tingretten stadfester salget

Et tvangssalg av fast eiendom skjer etter begjæring fra skyldnerens kreditorer eller samtlige kreditorer til tingretten, etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-1. Tvangssalget kan gjelde flere av skyldnerens formuesgoder, og alle salgsgjenstandene skal kunne bidra til å gi kreditorene et større dekningsgrunnlag for kravene mot skyldneren.⁸⁹ Tingretten skal etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-12 velge mellom tvangssalg eller tvangsauksjon som forum for å skape dekning for kreditorene. Valget mellom salg og auksjon for fast eiendom skal bero på

⁸⁵ Jens Edvin Skoghøy, *Rettighetsovergang og kolliderende rettsverv*, 1. utgave, Fagbokforlaget 2023, s. 136. Se fotnote i oppgavens kilderegister.

⁸⁶ Opphevet lov 13. august 1915 nr. 7 om tvangsfullbyrdelse.

⁸⁷ Ot.prp. nr. 11 (1991-1992) Om lov om endringer i lov 13 august 1915 nr. 7 og enkelte andre lover

⁸⁸ Eksempelvis Berg (2021) s. 365 og Lilleholt (2018) s. 288.

⁸⁹ Om de nærmere vilkårene for tvangsdekning fast eiendom se Ernst Moe, *Praktisk tvangsfullbyrdelse*, 2. utgave, Gyldendal Akademisk 2013, s. 418-420.

hvilken måte som er best egnet til å gi best dekningsgrunnlag til kreditorene, jf. Ot.prp. nr. 65 (1990-1991) s. 203.⁹⁰

Fremgangsmåten for selve tvangssalget er altså en rettsprosess og notoriteten omkring avgjørelsen om tvangssalg er grundig. At det er skyldnerens kreditorer som begjærer tvangssalget tilsier videre at det ikke er fare for kreditorsvik. Skyldneren er uten valg ved tvangssalget, og hvem som blir hans suksessor er utenfor hans kontroll. Tingretten bestemmer videre hvem som er medhjelper til salget, og skyldneren har ingen praktisk innflytelse på valget.⁹¹

Det følger så av tvangsfullbyrdelsesloven § 11-33 at når kjøperen er blitt eier av formuesgodet og stadfestelseskjennelsen er blitt rettskraftig, skal retten på kjøpers begjæring utstede skjøtet. Som tidligere nevnt, må kjøperen deretter tinglyse skjøtet for å få rettsvern mot utleggstaker om tinglysingsloven § 20 skal forstås etter sin ordlyd.

5.3.3. Anmerkning i grunnboken

For den senere utleggstaker er det klart at tinglysing som krav sørger for publisitet omkring rettighetsovergangen, og tolkes tinglysingskravet vekk fra tinglysingsloven § 20 svekkes publisitetshensynet. Ved tvangssalg, eller tvangsauksjon, er likevel publisiteten i stor grad ivaretatt ettersom det er gode forutsetninger for at kreditorer kan følge med på skyldnerens økonomiske stilling.

Når tingretten beslutter å gjennomføre tvangsdekning i skyldnerens faste eiendom følger det av tvangsfullbyrdelsesloven § 11-9 tredje ledd at «[r]etten sørger for at avgjørelse om at tvangsdekning skal gjennomføres, blir anmerket i realregisteret». Dette innebærer at allerede før retten velger mellom tvangssalg eller tvangsauksjon, er det synlig i grunnboken at skyldnerens faste eiendom er gjenstand for tvangsdekning. Lilleholt skriver om anmerkningsregelen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-9 tredje ledd at den «[synest] å løyse dei fleste spørsmåla som kan oppstå overfor seinare kreditorbeslag hos eigaren».⁹² Den utleggstaker som oppfatter anmerkningen i grunnboken har mulighet til inntreden i den

⁹⁰ Ot.prp. nr. 65 (1990-1991) Om lov om tvangsfullbyrding og midlertidig sikring (tvangsfullbyrdingsloven)

⁹¹ Moe (2013) s. 460.

⁹² Lilleholt (2018) s. 288.

pågående tvangsdekning etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-11 annet ledd, om han selv begjærer tvangsdekning. Publisitetshensynet er ved dette i stor grad ivaretatt.

5.3.4. Om tolkningen av tinglysningsloven § 20

Om en senere utleggstaker begjærer tvangsdekning etter å ha sett anmerkningen i grunnboken, kan hans utlegg dekkes gjennom det først-begjærte tvangssalget, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-11 annet ledd. Utleggstakers interesser ivaretas ved inntreden i saken, og kjøpesummen av den faste eiendommen skal tjene som dekning også for hans krav. Om derimot utleggstaker begjærer utlegg etter tvangssalget av fast eiendom, og han får medhold for utlegg, vil ikke kjøpesummen være i tråd med dekningsprinsippet som følger av tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20. Alle kreditorenes dekningsgrunnlag vil reduseres, og ny kjøpesum må fastsettes. Det fremstår derfor som en bedre løsning om utleggstaker orienterer seg etter anmerkningen i grunnboken, som skjer forut for tvangssalget – heller en suksessors tinglysning etter rettighetsovergangen.

Det er ingen tvil om at ved tvangssalg av skyldnerens faste eiendom vil det ikke være fare for kreditorsvik. Videre er prosessen slik at alle avgjørelser i forbindelse med tvangssalg har rettsdokumenter som vil vise at rettighetsovergangen til ny eier er reell. Notoriteten omkring disposisjonen er følgelig sikret. For tvangssalg er også publisitetshensynet i stor grad ivaretatt ved anmerkningsregelen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-9 tredje ledd. Dette taler for at tinglysningsloven § 20 kan tolkes innskrenkende.

Det at den eldre tvangsfullbyrdelsesloven § 174 tredje ledd ikke er eksplisitt fraveket i forarbeidene, kan tale for at tinglysningsloven § 20 bør tolkes slik at suksessor har rettsvern mot utlegg uten tinglysning. At noen teoretikere legger tinglysningskravet uprøvd til grunn – uten å se til tidligere rettskilder som ga suksessor rettsvern nettopp uten tinglysning – tilsier at standpunktet i teorien er noe begrenset. Viktigst er derfor at reglene omkring et tvangssalg eller tvangsauksjon sørger for notoritet og publisitet, og at det aldri vil være en kreditorskadelig disposisjon fra skyldnerens side.

Det er altså flere rettskildemessige holdepunkter som taler for at tinglysningskravet overfor suksessor ved tvangssalg ikke er treffende bruk av rettsvernsregelen. Etter dette skal

tinglysingsloven § 20 tolkes slik at den som kjøper fast eiendom ved tvangssalg eller tvangsauksjon får rettsvern mot utleggstaker uten tinglysing. Følgelig skal tinglysingsloven § 20 tolkes innskrenkende der rettighetsovergangen skjer ved tvangssalg eller tvangsauksjon.

5.4. Odelsløsning

5.4.1. Rettskildebildet

Dersom rettighetsoverganger på grunnlag av odelsrett skal være et ufrivillig rettserverv, må dette skje ved odelsløsning.⁹³ Med odelsløsning menes den rettighetsovergang der odelseiendom har gått over til en «fremmed» eller til en med svak odelsrett, og den med best odelsrett krever odelseiendommen løst til seg.⁹⁴ For at problemstillingen med tinglysingsloven § 20 skal aktualisere seg må situasjonen være slik: Skyldneren har ervervet en odelseiendom fra en odelseier. Tidligere odelseiers barn eller barnebarn med odelsrett krever så odelsløsning, og overtar eiendommen ettersom skyldneren var dårligst stilt i odelsrekkefølgen. Om skyldnerens utleggstaker ønsker å ta utlegg i odelseiendommen, må suksessor som løste på odel tinglyse sitt erverv for å ha rettsvern mot utleggstaker etter tinglysingsloven § 20.

Den juridiske litteraturen er i stor grad samstemt i at det gjelder et tinglysingskrav overfor odelsløser for å være beskyttet mot utleggstaker etter tinglysingsloven § 20.⁹⁵ Berg begrunner tinglysingskravet med at odelsløseren «stiller på line med ei vanleg omsetnadsservarar – og gjer det naturleg å la tinglysingskravet gjelde» når han begjærer odelsløsning.⁹⁶ Noen nærmere forklaring gir ikke forfatteren.

Odelsretten er i seg selv grunnlovsfestet i Grunnloven § 117. Odelsløsning har den hensikt å sørge for at odelseiendom kan følge odelsætten, som videre bidrar til bevaring av landbrukstradisjon og annen form for kulturarv knyttet til gårdsdrift.⁹⁷ Lovgiver har derfor

⁹³ At livsarvingen til odelseieren overtar odelseiendommen udelt ved eiers død gjelder *åsetesrett*, og kan kun påberopes ved dødsboskifte. Videre vil ikke de tilfeller der livsarvinger overtar eiendommen i tråd med odelsrekkefølgen, men utenom eiers død, være aktuelt for oppgaven. Der odelseier avhender eiendommen til arving før sin død, utgjør dette en frivillig overdragelse fra odelseier til odelsrettshaver – og konkursboet vil i så fall kunne ekstingvere etter tingl. § 23.

⁹⁴ Ola Rygg et.al., *Odelsloven – Kommentartutgave*, 5. utgave, Universitetsforlaget 2011, s. 101.

⁹⁵ Se Berg (2021) s. 365, Skoghøy (2023) s. 136, og Lilleholt (2018) s. 288. Om at tinglysingskravet kan tolkes vekk for tvungne rettserverv generelt, se Marthinussen (2023) s. 212.

⁹⁶ Berg (2021) s. 365

⁹⁷ Innst. 143 S (2022-2023) Om Grunnlovsforslag fra Solveig Horne og Terje Halleland om opphevelse av § 117, s. 2.

tilrettelagt for at odelsrettshavere skal ha prioritet ved rettighetsovergang av odelseiendommen. Den rettighetsovergang som har grunnlag i odelsrett, kan derfor ikke sammenlignes med omsetningsserverv som alminnelig boligkjøp – ikke fra noen av sidene i transaksjonen. Standpunktet i teorien bør derfor nyanseres.

5.4.2. Stevning mot ny eier

Odelsløsning kan gjøres «gjeldande både mot framande og mot odelsrettshavaerer lengre ute i odelsrekka» etter odelslova § 19 første ledd første punktum.⁹⁸ I prinsippet er det uten betydning på hvilket grunnlag den «fremmede» eieren ervervet odelseiendommen, odelsløsning kan kreves så lenge det var en reell eiendomsovergang. Odelsrettshaveren kan videre fremme løsningskrav selv om den «fremmede» eieren ikke har tinglyst sin hjemmel til eiendommen.⁹⁹ Det følger av odelslova § 40 at odelsløsningen må gjøres gjeldende innen seks måneder, der fristberegningen tar utgangspunkt i den «fremmede» eierens tinglysning.¹⁰⁰

Løsningskravet starter med stevning til tingretten, og mekling skal skje her. Det følger av odelslova § 60 at det må gis skriftlig varsel til den saksøkte «fremmede» eier i tråd med tvisteloven § 5-2.¹⁰¹ Stevningens innhold er regulert i odelslova § 61 med henvisning til tvisteloven § 9-2. Videre skjer beslutningen om odelsløsning hos tingretten etter odelslova § 65, herunder fastsettelse av odelstaks den «fremmede» eier skal få som vederlag for rettighetsovergangen.¹⁰² Tingretten skal i tillegg etter odelslova § 70, fastsette tidspunkt for overlevering av skjøtet og betaling av takstsummen. Notoriteten omkring disposisjonen er derfor sikker. Det er mulig å følge disposisjonens realitet fra stevning til domskjennelse.

Om faren for kreditorsvik ved odelsløsning kan det hevdes at skyldneren kan være ledd i en proforma-konstruksjon; der tidligere odelseier og senere odelsløser ønsker å unndra midler fra sine egne kreditorer om odelseieren er i økonomisk knipe. Av denne grunn gjelder *læren om odelsmisbruk*, som tidligere var et ulovfestet prinsipp fra odelslova av 1821. Prinsippet ga adgang til å nekte odelsløsning dersom løsningen hadde karakter av odelsmisbruk.¹⁰³ Læren om

⁹⁸ Lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelslova – odl.)

⁹⁹ Rygg et.al. (2011) s. 101.

¹⁰⁰ Om den fremmede eier aldri tinglyser løper fristen helt frem til han eventuelt har hevdet odel, som er 20 år etter odl. § 7.

¹⁰¹ Lov 17. juni 2005 nr. 90 om mekling og rettergang i sivile saker (tvisteloven – tvl.)

¹⁰² Fra odl. § 66 følger det at odelstaksten skal fastsettes etter reglene i skjønnsprosessloven kapittel 1.

¹⁰³ Rygg et.al. (2011) s. 103.

odelsmisbruk er i dag fastslått av Høyesterett i Rt. 1988 s. 56 *Rødland*: Foreligger det mistanke om odelsmisbruk skal ikke odelsløsningen gis medhold. En skyldner som avhender sin eiendom ved odelsløsning gjør dette derfor ufrivillig, ettersom det er en forutsetning for odelsløsningen at det ikke foreligger odelsmisbruk. Faren for at odelsløsningen er fiktiv for å unndra midler fra kreditorene, er følgelig minimal ved odelsløsning.

Virkning av en gjennomført odelsløsning er at odelsløseren får skjøtet fra skyldneren, og at eiendommen går over til ham. Av odelslova § 71 følger det at dersom det påhviler heftelser på odelseiendommen, og disse ikke ble dekket av takstsummen, skal disse falle bort idet det utstedes skjøte til odelsløseren og betaling av løsningssummen har skjedd. Tar skyldnerens utleggstaker derimot utlegg etter odelsløsningen, er odelseiendommen ikke beskyttet fra utlegget uten tinglysing om tinglygingsloven § 20 skal tolkes etter sin ordlyd.

5.4.3. Skyldnerens tidligere tinglysing

Kreditoren som ønsker å ta utlegg i den avhendede odelseiendommen foretrekker naturligvis et tinglygingskrav etter tinglygingsloven § 20. Det er likevel andre omstendigheter ved disposisjonen som kan sørge for publisitet. Det siktes her til skyldnerens egen tinglysing.

En forutsetning for odelsløsning er som nevnt at odelsløseren fremmer løsningskravet innen 6 måneder etter at en «fremmed» eier tinglyste, jf. odelslova § 40. Tidsforløpet ved odelsløsning er derfor ikke særlig langt. Utleggstaker rekker å bli kjent med at hans egen skyldner nylig har kjøpt eiendom ved at ervervet ble tinglyst. Om kjøpet ble gjennomført *før* utleggstaker fikk krav mot skyldner, eller skyldneren kjøper *etter* at kravet oppstod, utgjør begge disse hendelsene stor oppfordring til utleggstaker om å sørge for sikkerhet for kravet. Muligheten for at utleggstaker kan følge med på skyldnerens økonomiske stilling er derfor til stede ved skyldnerens tinglysing av odelseiendommen. I likhet med anmerkningen i grunnboken i forbindelse med tvangssalg, er hensynet til publisitet derfor ivaretatt allerede før rettighetsovergangen.

5.4.4. Om tolkningen av tinglygingsloven § 20

Av Grunnloven § 117 følger det at «[o]dels- og åsetesretten må ikke oppheves», jf. første punktum. Grunnlovsbestemmelsen fastsetter et forbud mot å oppheve odelsretten og åsetesretten, men overlater til Stortinget å fastsette det nærmere innholdet i dem.¹⁰⁴ Det at odelsretten nyter grunnlovsværn innebærer derimot ikke at odelsløser sitt erverv er sikret mot enhver innsigelse, ei heller mot utleggstaker uten tinglysing. Grunnlovsfestingen kan likevel tale for at de hensyn odelsretten skal verne, nemlig landbruk og tilknytning til landbrukseiendommer, ikke bør forringes av tidligere eiers kreditorer.

Dersom utleggstaker får ta utlegg i odelseiendommen reduseres verdien til odelseiendommen. En påheftet odelseiendom vil ikke samsvare med den odelstaksten odelsløseren måtte betale for overdragelsen, ettersom odelstaksten ikke lenger reflekterer eiendommens verdi.¹⁰⁵ Som ny eier har odelsløseren fått odelseiendommen i en dårligere stand enn den han har krav på som odelsrettshaver. Det kan være helt ødeleggende for driften, og situasjonen savner det vernet Grunnloven § 117 gir uttrykk for. Dette taler for at odelsløseren også uten tinglysing, skal kunne ha rettsvern mot tidligere eiers utleggstaker.

Fra skyldnerens side er rettighetsovergangen ufrivillig, uten fare for kreditorsvik. Omstendighetene omkring disposisjonen er notoriske allerede fra stevning til odelsløsningen er fullført, og det er ingen tvil om at rettighetsovergangen er reell. I likhet med tvangssalgssituasjonen blir også hensynet til utleggstakers behov for publisitet ivaretatt, allerede forut for disposisjonen. Det er følgelig flere holdepunkter for å fravike tinglygingskravet i tinglygingsloven § 20, når rettighetsovergangen har sitt grunnlag i odelsrett. I likhet med ekspropriasjonstilfellet og tvangssalgstilfellet, er det ikke ved odelsløsning at tinglygingskravet gjør seg gjeldende for å motvirke kreditorsvik. Odelsløseren bør ha rettsvern mot kreditorer idet han erverver odelseiendommen. Tinglygingsloven § 20 skal derfor tolkes innskrenkende, og utleggstaker skal være avskåret fra ekstinksjon i odelseiendommen.

¹⁰⁴ Ernst Nordtveit, § 117, s. 1315-1324, i Ola Mestad og Dag Michalsen, *Grunnloven – Historisk kommentarutgave; 1814-2020*, Universitetsforlaget 2021, s. 1315.

¹⁰⁵ Se odl. § 49.

5.5. Skifte

5.5.1. Om offentlig skifte

Med skifte menes oppgjøring og fordeling av et bo. I norsk rett er det tre kategorier for boer, herunder konkursboer, dødsboer og det ekteskapelige felleseier når formuesfellesskapet er opphevet.¹⁰⁶ Behandlingen av konkursboet er ikke interessant for oppgavens problemstilling.¹⁰⁷ Fokus rettes snarere mot dødsboet og det ekteskapelige felleseiet.

At et bo skifter offentlig innebærer at skiftet foretas av retten, eventuelt at retten oppnevner en bostyrer. Motsetningen er privat skifte, der oppgjøret og fordelingen av boets midler avtales internt. Ved privat skifteløsning vil konkursboet kunne ekstingvere etter tinglysingsloven § 23, ettersom den avtalte fordelingen innebærer en «rett som er stiftet ved avtale». Det er derfor offentlig skifte av dødsbo og ekteskapelig felleseie som skal gjennomgås, da disse leder til tvungne rettighetsoverganger.

Juridisk teori har lenge vært samstemt i at den som overtar fast eiendom fra skifteløsning må tinglyse for å være beskyttet mot utleggstaker etter tinglysingsloven § 20.¹⁰⁸ Standpunktet har stått sterkt i flere år, men rettskildebildet omkring skifteformene har blitt endret i nyere tid. De tidligere punktene om ekspropriasjon, tvangssalg og odelsløsning har drøftet om det er tilstrekkelige holdepunkter for å innskrenke tinglysingsloven § 20. Ved skifte er det derimot et spørsmål om utleggstaker i det hele tatt kan havne i tredjemannskonflikt med den som erverver fast eiendom på grunnlag av skifteløsning.

5.5.2. Arveloven § 165

Offentlig skifte av dødsbo åpnes etter reglene i arveloven § 127.¹⁰⁹ Fra arveloven § 134 første ledd fremgår det videre at offentlig skifte «skjer i tingretten». Dersom den avdøde var en skyldner på død tidspunktet skal det etter arveloven § 42 «kunngjøres en frist for kreditorene til å melde sine krav» etter reglene om proklama. Om problemstillingen ved tinglysingsloven §

¹⁰⁶ Peter Lødrup, *Materiell skifterett*, 7. utgave, Institutt for privatrett ved Universitetet i Oslo, s. 15.

¹⁰⁷ Dersom konkursboet avhender fast eiendom for å styrke dekningsgrunnlaget som skal fordeles, skjer dette etter reglene om tvangssalg eller tvangsauksjon.

¹⁰⁸ Se eksempelvis Berg (2021) s. 365, Skoghøy (2023) s. 136, Andenæs (2009) s. 253.

¹⁰⁹ Lov 14. juni 2019 nr. 21 om arv og dødsboskifte (arveloven)

20 skal oppstå, må det være det tilfellet der avdødes kreditor oversitter registreringsfristen og søker utlegg etter at skifteløsningen er fullført.

Ved avslutningen av skifte er dødsboets formuesgoder fordelt. Skal avdødes faste eiendom overdras til en av arvingene følger det av arveloven § 165 at «retten eller bostyreren skal sørge for at overføring av fast eiendom fra boet til en arving tinglyses i grunnboken», jf. første punktum. Arvingen som overtar den faste eiendom får altså sitt rettsverv tinglyst, og får derfor rettsvern mot den usikrede kreditor som ønsker å ta utlegg. Tinglysingsloven § 20 oppstiller ikke noe krav om at det er erververen selv som må tinglyse. Arvtaker av avdødes faste eiendom har rettsvern mot utleggstaker når tingretten har «registrert» overdragelsen, jf. tinglysingsloven § 20. Spørsmålet om utleggstaker kan ekstingvere i suksessors faste eiendom er altså avgjort allerede før utleggstaker gjennomfører sin egen sikringsakt, og det oppstår ingen tredjemannskonflikt. Alle krav dekkes på skiftet.¹¹⁰

5.5.3. Ekteskapsloven § 109

Fra ekteskapsloven § 96 kan det kreves åpnet offentlig skifte av det ekteskapelige felleseie.¹¹¹ Som ved offentlig skifte av dødsbo, skal et offentlig skifte av ekteskapelig felleseie gjennomføres i tingretten, jf. ekteskapsloven § 98.

I likhet med offentlig skifte av dødsboet, finnes tilsvarende regel om rettens plikt til å tinglyse i ekteskapsloven § 109. Det fremgår at «[r]etten skal sørge for at overføring av fast eiendom som ledd i booppgjøret tinglyses i grunnboken», jf. første punktum. Den av ektefellene som får den faste eiendommen ved skifteløsning får altså rettsvern mot etterfølgende utleggstaker, slik som arvtaker ovenfor.¹¹² Tinglysing foretatt av retten gjør rettighetsovergangen «registrert» etter tinglysingsloven § 20, og utleggstaker kan ikke søke dekning i den faste eiendommen. Heller ikke ved skifte av ekteskapelig felleseie oppstår det tredjemannskonflikt med utleggstaker.

¹¹⁰ Dersom retten forsømmer tinglysingen som følger av arveloven § 165, vil det være erstatningsbetingende. Da kan man stille spørsmål, i et tilfelle av forsømmelse, om det er riktig at det offentlige skal bære kostnaden ved erstatning for at kreditorekstinksjon etter tingl. § 20 kunne skje. Problemstillingen anses imidlertid som for snever og spekulativ, til å undersøkes nærmere i denne oppgaven.

¹¹¹ Lov 4. juli 1991 nr. 47 om ekteskap (ekteskapsloven – el.)

¹¹² Se fotnote 110: Likt vil gjelde for forsømmelse av tinglysing etter el. § 109.

6.Konsekvenser av ulik rekkevidde

6.1. Utleggstaker og konkursboet har samme skyldner

Så langt i oppgaven har fokus vært de tredjemannskonfliktene der utleggstaker eller konkursboet konkurrerer om rettigheter med skyldnerens suksessor. Punkt 3 har illustrert at dersom ordlyden til tinglysingsloven § 20 og § 23 skal legges til grunn, rekker utleggstaker lenger enn konkursboet i sin gjeldsfølgning. Punkt 5 konkluderte med at det er rettskildemessige holdepunkter for å innskrenke tinglysingsloven § 20. Hvis man derimot ser bort fra en slik innskrenking er det kun ordlyden i tinglysingsloven som avgjør kreditorenes rekkevidde. Da oppstår spørsmålet: Hva om de to kreditorene har samme skyldner?

Reguleringen av denne tredjemannskonflikten følger av omstøtelsesregelen i dekningsloven § 5-8. En slik rettighetskonflikt oppstår der utleggstaker får utlegg *før* skyldnerens konkursåpning. I lys av punkt 3 kan man stille spørsmålet om hvordan reguleringen i dekningsloven § 5-8 blir når konkursboet har snevrere beslagsadgang enn utleggstaker – eller – om konkursboet kan påberope seg omstøtelsesregelen i dekningsloven § 5-8, når konkursboet selv ikke kan ta beslag.

Forholdet mellom utleggstaker og konkursboet ved dekningsloven § 5-8 gjør seg aktuell slik: Utleggstaker har fått utlegg i skyldnerens tidligere faste eiendom etter tinglysingsloven § 20, fordi suksessoren ikke har tinglyst sitt «rettserverv» – og «rettservervet» var ekspropriasjon, tvangssalg, odelsløsning eller offentlig skifte. Konkurs åpnes, men konkursboet er her avskåret ekstinksjon etter ordlyden i tinglysingsloven § 23.

6.2. Kan konkursboet omstøte utlegget når boet ikke kan ta beslag?

6.2.1. Dekningsloven § 5-8

Omstøtelsesreglene følger av dekningsloven kapittel 5 og virker på den måten at verdier kan tilbakeføres til boet. Dersom konkursskyldneren har foretatt en disposisjon innen et visst tidsrom, kan konkursboet kreve disposisjonen omstøtt. Tidsperspektivet ved omstøtelse knytter

seg til *fristdagen*. Fristdagen er dagen da «den begjæring om åpning av konkurs som ble tatt til følge, kom inn til tingretten», jf. dekningsloven § 1-2. Reglene om omstøtelse er sortert etter formuesgoder, og det er i § 5-8 reguleringen av utlegg skjer. Lovbestemmelsen har som formål å motvirke kreditorbegunstigede disposisjoner – altså at én kreditor får bedre dekningsgrunnlag på bekostning av kreditorfellesskapet i konkursboet.¹¹³ Dekningsloven § 5-8 første ledd lyder slik:

(1) Panterett stiftet ved utlegg hos skyldneren senere enn tre måneder før fristdagen har ingen rettsvirkning overfor boet.

Av første ledd følger det at et utlegg må være stiftet senest tre måneder før fristdagen for at utlegget skal stå seg mot konkursboet. Bestemmelsen forutsetter altså at den enkeltforfølgende kreditors adgang til å ta utleggspant i skyldnerens formuesgoder faller bort ved konkursåpningen. Det utleggspant som stiftes den siste tiden forut for skyldnerens konkurs har derfor ikke «rettsvirkning overfor boet».¹¹⁴ Forutsatt at utlegget er stiftet *senere* enn tre måneder før fristdagen, gir ordlyden derimot svært få føringer på om konkursboet kan omstøte denne, om konkursboet selv ikke kunne ta beslag etter tinglysningsloven § 23.

6.2.2. Objektiv omstøtelsesregel

Den omstøtelsesregelen som følger av dekningsloven § 5-8 er en objektiv omstøtelsesregel. At regelen er objektiv innebærer at omstøtelse kan skje «uten hensyn til om medkontrahenten kjente til disposisjonens omstøtelige karakter, altså om han var i god tro eller ikke».¹¹⁵ Videre er de objektive omstøtelsesreglene formulert slik at konkursboet kan kreve omstøtelse uavhengig skyldnerens økonomiske situasjon.

Om utlegget er påheftet skyldnerens tidligere faste eiendom, som ble overført etter reglene om ekspropriasjon, tvangssalg, odelsløsning eller offentlig skifte, foreligger det ikke et tap for konkursboet. Dette er fordi konkursboet er avskåret fra beslag i slike tvungne

¹¹³ NOU 1972: 20 Gjeldsforhandling og konkurs, s. 296.

¹¹⁴ Andenæs (2009) s. 348.

¹¹⁵ Johnny Johansen, «Innføring av et generelt tapsvilkår ved omstøtelse», s. 233-243 i *Lov og Rett* 1996/4, s. 234.

rettighetsoverganger etter tinglysningsloven § 23, og konkursboet vil ikke få større dekningsgrunnlag om utlegget tenkes vekk.

I NOU 1993: 16 ble det foreslått å innføre et generelt tapsvilkår for omstøtelse. Forslaget var å innføre et nytt annet ledd i dekningsloven § 5-1, som skulle lyde: «Omstøtelse kan bare skje hvor kreditorfellesskapet ellers ville blitt påført et tap».¹¹⁶ Forslaget ble ikke tatt til følge. Det er i dag heller sikker rett at det ikke gjelder et tapsvilkår for konkursboet. Se eksempelvis i Rt. 2008 s. 1170 *Rema 1000* der førstvoterende uttaler: «[D]et skal [ikke] oppstilles noe vilkår for omstøtelse at konkursboet har lidt et tap gjennom disposisjonen som ønskes omstøtt».¹¹⁷ Det er derfor i utgangspunktet ikke til hinder for omstøtelse at konkursboet ikke har lidt et tap.

6.2.3. Tilfeldig fordel for konkursboet?

Dekningsloven § 5-8 sin ordlyd er vag. Formuleringen «ingen rettsvirkning overfor boet» skiller seg fra de øvrige omstøtelsesreglene, der heller formuleringen «kan omstøtes» benyttes, jf. dekningsloven §§ 5-2, 5-5, 5-6 og 5-7.

Ordlyden «ingen rettsvirkning for boet» tilsier at konkursboet kan se bort ifra utlegget, og dermed ignorere utleggspantet ved konkursbehandlingen. Videre tilsier ordlyden at utlegget ikke skal få virkning på det dekningsgrunnlag som foreligger ved konkursåpning. Konkursboet skal kunne ta utgangspunkt i de formuesgoder som tilfaller boet, uten hensyn til utlegget, ved fordeling av dekningsgrunnlaget mellom kreditorene. Ordlyden «ingen rettsvirkning overfor boet» tilsier altså at ved konkursbehandlingen skal konkursboet «falle tilbake på» det dekningsgrunnlag boet selv har krav på.

Ut fra en slik forståelse av ordlyden må det tilsynelatende være et krav for omstøtelse at konkursboet selv har rett til å beslaglegge disposisjon – hvis ikke vil jo ikke et utlegg kunne ha «rettsvirkning» på dekningsgrunnlaget. Ser man til den grunnleggende tanken bak reglene om omstøtelse av kreditorbegunstigende disposisjoner, begrunnes omstøtelsesadgangen i at disposisjonen forrykker dekningen blant kreditorene seg imellom.¹¹⁸ Dersom det stiftes utlegg

¹¹⁶ NOU 1993:16 Etterkontroll av konkurslovgivningen m.v., s. 179

¹¹⁷ Rt. 2008 s. 1170, avsnitt 50.

¹¹⁸ Rune Sæbø, *Noen tanker om objektiv omstøtelse av kreditorbegunstigelser*, på s. 302-311 i Gudmund Knudsen et.al. (red.) *Selskap, kontrakt, konkurs og rettskilder – Festskrift for Mads Henry Andenæs 70 år*, Gyldendal Akademisk 2010, s. 302.

i formuesgoder som kreditorene i konkursboet ikke har dekningsrett i, er som tidligere nevnt konkursboets dekningsgrunnlag uendret. Hensynet til å avverge at kreditorenes dekningsgrunnlag minsker grunnet en kreditorbegunstigende disposisjon ved omstøtelse, gjør seg derfor ikke gjeldende når konkursboet ikke har krav på disposisjonen.

Dersom konkursboet kan omstøte etter dekningsloven § 5-8 når boet selv ikke kan ta beslag, er det egnet til å gi boet et større dekningsgrunnlag enn det boet har krav på. Å oppnå et større dekningsgrunnlag enn det som var ved konkursåpning er ikke formålet til omstøtelsesregelen. Ordlyden i dekningsloven § 5-8 burde derfor ikke tolkes slik at konkursboet kan få en tilfeldig berikelse ved å påberope omstøtelse.

Dekningsloven § 5-8 bør forstås slik at ordlyden «ingen rettsvirkning overfor boet» forutsetter at konkursboet har krav på disposisjonen for å kunne kreve utlegget omstøtt. Når konkursboet så ikke har krav på å søke dekning i tvungne rettighetsoverganger etter tinglysingsloven § 23 – som ekspropriasjon, tvangssalg, odelsløsning og offentlig skifte – faller disse rettservervene utenfor konkursboets dekningsgrunnlag. For det utlegg som ble stiftet etter tinglysingsloven § 20 ved å ekstingvere slike rettserverv, senere enn tre måneder før frisdagen, bør altså konkursboet ikke kunne kreve utlegget omstøtt etter dekningsloven § 5-8.

Løsningen er ikke åpenbar. Drøftelsen er gjort under forutsetningen at konklusjonene i punkt 5 var sett bort ifra, og ordlyden i tinglysingsloven § 20 og § 23 er avgjørende for kreditorenes beslagsrett. Dersom tinglysingslovens ordlyd alene skal legges til grunn for rekkevidden til kreditorenes beslagsrett, får dette også virkning for forholdet mellom utleggstaker og konkursboet når de har samme skyldner. Tilsynelatende er det utleggstaker som har størst rekkevidde i sin gjeldsforfølgning – og konkursboet må også her, nøye seg med det dekningsgrunnlaget boet har krav på etter tinglysingsloven § 23.

Hensikten med å presentere denne problemstillingen i punkt 6 er å belyse at rettstilstanden omkring kreditorbeslag ikke nødvendigvis blir «enklere» ved å holde fast ved ordlyden i tinglysingsloven. Om tinglysingsloven § 20 tolkes innskrenkende for de tvungne rettighetsovergangene som gjort i punkt 5, blir kreditorenes ekstinksjonsrett lik – og konflikter mellom ulike kreditorer kan heller unngås.

7. Avsluttende merknader

Ifølge ordlyden i tinglysingsloven § 20, har utleggstaker en bredere adgang enn konkursboet til å få dekning for sitt krav mot skyldneren. Samtidig er det flere holdepunkter som taler for at utleggstaker bør respektere og avstå beslag i de rettsserverv heller ikke konkursboet kan beslaglegge. Konkursinstituttet, som skal sikre rettferdig fordeling blant kreditorene, vil svekkes dersom kreditorene får et bredere dekningsgrunnlag om de utfører gjeldsforfølgningen utenfor kreditorfellesskapet. At utleggstaker kan søke dekning i flere midler gir derfor en uheldig oppfordring til kreditorene, og som Andenæs fremholder, rammes «de fordringshaverne som er mest hensynsfulle».¹¹⁹

For den tapende part rammer kreditorekstinksjon brutalt. Utfallet av en slik tredjemannskonflikt bør være forutsigbart. I oppgavens punkt 5 ble det gjort rede for de rettskildene som taler for at utleggstakers ekstinksjonsrett bør innskrenkes, og videre, at kreditorene skal være likestilt ved tale om kreditorekstinksjon. Harmoniseringshensynet taler sterkt for at de to kreditorrollene skal ha lik rekkevidde. I tillegg underbygger rettskildebildet omkring de ulike tvungne rettighetsovergangene ytterligere at ordlyden i tinglysingsloven § 20 skal innskrenkes. For rettsanvender er derimot ikke løsningen åpenbar etter ordlyden i tinglysingsloven § 20 alene, og juridisk teori er heller ikke samstemt.

Dersom utleggstaker og konkursboet skal likestilles ved kreditorekstinksjon, må utleggstakers adgang til å ekstingvere i de «rettsserverv» som gjelder ekspropriasjon, odelsløsning, tvangssalg og offentlig skifte, avskjæres. Av hensyn til suksessor bør det derfor skje lovendring. De tvungne rettighetsovergangene kan inntas i tinglysingsloven §§ 21 eller 22, som begrenser anvendelsesområdet til tinglysingsloven § 20. Det anses som den sikreste måten å forhindre unødvendig kreditorekstinksjon fra utleggstaker. Om en eventuell lovendring skjer, vil det for rettsanvender i ventetiden være flere rettskilder og hensyn som taler for at utleggstakers ekstinksjonsrett etter tinglysingsloven § 20 skal innskrenkes. Ved slik tolkning blir rekkevidden av kreditorekstinksjon lik for utleggstaker og konkursboet.

¹¹⁹ Andenæs (2009) s. 10.

Kilderegister

Norske lover:

Lov 17. mai 1814	Kongeriket Norges Grunnlov
Lov 1. juni 1917 nr. 1	Om skjønn og ekspropriasjonssaker (skjønnsprosessloven – skjl.)
Lov 7. juni 1935 nr. 2	Om tinglysing (tinglysingsloven – tingl.)
Lov 23. oktober 1959 nr. 3	Om oreigning av fast eiendom (oreigningslova – orl.)
Lov 10. februar 1967	Om behandlingsmåter i forvaltningssaker (forvaltningsloven – fvl.)
Lov 28. juni 1974 nr. 58	Om odelsretten og åsetesretten (odelslova – odl.)
Lov 8. februar 1980 nr. 2	Om pant (panteloven – pantel.)
Lov 8. juni 1984 nr. 58	Om gjeldsforhandling og konkurs (konkursloven – kkl)
Lov 8. juni 1984 nr. 59	Om fordringshavernes dekningsrett (dekningsloven – deknl.)
Lov 4. juli 1991 nr. 47	Om ekteskap (ekteskapsloven – el.)
Lov 26. juni 1992 nr. 86	Om tvangsfullbyrdelse (tvangsfullbyrdelsesloven – tvangsl.)
Lov 11. juni 1993 nr. 101	Om luftfart (luftfartsloven – luftl.)
Lov 24. juni 1994 nr. 39	Om sjøfart (sjøloven – sjl.)
Lov 13. juni 1997 nr. 44	Om aksjeselskaper (aksjeloven – asl.)
Lov 6. juni 2003 nr. 39	Om burettslag (borettslagslova – brl.)
Lov 17. juni 2005 nr. 90	Om mekling og rettergang i sivile saker (tvisteloven – tvl.)
Lov 27. juni 2008 nr. 71	Om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven – pbl.)
Lov 14. juni 2019 nr. 21	Om arv og dødsboskifte (arveloven)
Opphevet lov 26. juni 1821	Om odelsretten og aasædesretten (Odelslova av 1821)
Opphevet lov 13. august 1915 nr. 7	Om tvangsfullbyrdelse (tvangsfullbyrdelsesloven)

Lovforarbeider:

Offentlige utredninger:

NOU 1972: 20

Gjeldsforhandling og konkurs

NOU 1993: 16

Etterkontroll av konkurslovgivningen m.v.

Proposisjoner:

Ot.prp. nr. 9 (1935)

Om lov om tinglysing

Ot.prp. nr. 11 (1991-1992)

Om lov om endringer i lov 13 august 1915 nr. 7 og enkelte andre lover

Ot.prp. nr. 28 (1990-1991)

Om lov om ekteskap

Ot.prp. nr. 65 (1990-1991)

Om lov om tvangsfullbyrding og midlertidig sikring (tvangsfullbyrdingsloven)

Innstillinger:

Innst. 143 (2022-2023)

Om Grunnlovsforslag fra Solveig Horne og Terje Halleland om opphevelse av § 117

Etterarbeider:

NUT 1961:1 Rådsegn 6

Om hevd

Rettsavgjørelser:

- Rt. 1935 s. 981 *Bygland*
- Rt. 1975 s. 220 *Husmor*
- Rt. 1988 s. 56 *Rødland*
- Rt. 1995 s. 1122
- Rt. 1995 s. 1181 *Norblast*
- Rt. 1996 s. 918 *Landkreditt*
- Rt. 1997 s. 1050 *Momentum*
- Rt. 1997 s. 645 *Vest-Kran*
- Rt. 1998 s. 268 *Cruise Charter*
- Rt. 2008 s. 1170 *Rema 1000*
- HR-2017-33-A *Forusstranda*
- HR-2020-837-A *Bergen Bunkers II*
- HR-2021-1773-A *Bank Norwegian*
- HR-2021-2248-A *Aurstad Maskinutleige*

Fagbøker:

- Andenæs, Mads Henry *Konkurs*, 3. utgave, M. H. Andenæs 2009
- Berg, Borgar Høgtveit *Beslagsretten – Beslagsretten til kreditorane i konkurranse med rettane til tredjemann*, 1. utgave, Universitetsforlaget 2021
- Tinglysing. Lov om tinglysing 7. juni 1935 nr. 2*, Cappelen Damm Akademisk 2009
- Knudsen, Gudmund, Kristin Norman og Geir Woxholth (red.) *Selskap, kontakt, konkurs og rettskilder – Festskrift for Mads Henry Andenæs 70 år*, Gyldendal Akademisk 2010
- Lilleholt, Kåre *Allmenn formuerett – Fleire rettar til same formuesgode*, 2. utgave, Universitetsforlaget 2018
- Lødrup, Peter *Materiell skifterett*, 7. utgave, Institutt for privatrett ved Universitetet i Oslo 1986
- Løvold, Vibeke Irene *Konkursrett: Kort forklart*, 1. utgave, Universitetsforlaget 2019
- Marthinussen, Hans Fredrik *Tredjemannsproblemene – Om formuerettslige argumentasjonsmønstre*, 3. utgave, Cappelen Damm Akademisk 2023
- Mestad, Ola og Dag Michalsen (red.) *Grunnloven – Historisk kommentarutgave 1814-2020*, Universitetsforlaget 2021
- Moe, Ernst *Praktisk tvangsfullbyrdelse*, 2. utgave, Gyldendal Akademisk 2013

Rygg, Ola, Oluf Skarpnes og Thor Falkanger	<i>Odelstloven – Kommentarutgave</i> , 5. utgave, Universitetsforlaget 2011
Salvesen, Sverre Magnus Bergslid	<i>Kreditorvern</i> , 1. utgave, Cappelen Damm Akademisk 2021
Skoghøy, Jens Edvin	<i>Rettighetsovergang og kolliderende rettsserverv</i> , 1. utgave, Fagbokforlaget 2023 ¹²⁰
Stavang, Endre (red.)	<i>Ekspropriasjon</i> , 3. utgave, Cappelen Damm Akademisk 2019
Sverdrup, Tone	<i>Stiftelse av sameie i ekteskap og ugift samliv</i> , 1. utgave, Universitetsforlaget 1997
Woxholth, Geir	<i>Avtalerett</i> , 8. utgave, Gyldendal 2012

Fagartikler:

Berg, Stig og Hans Ingvald Stensholdt	«Professor Marthinussens kritikk av HR-2017-33-A («Forusstranda») og hans metodespørsmål», <i>Jussens Venner</i> 2018/2 s. 137-164
Johansen, Johnny	«Innføring av et generelt tapsvilkår ved omstøtelse», <i>Lov og Rett</i> 1996/4 s. 233-243

¹²⁰ Oppgaven er skrevet før utgivelse av *Rettighetsovergang og kolliderende rettsserverv*, som er planlagt utgitt 9. mai 2023. Tilgang til boken er etter avtale med forfatteren (18. april 2023), og boken ble tilsendt som ferdigstilt versjon via e-post. Bokens materielle innhold kan legges til grunn som kilde for oppgaven. Det tas derimot forbehold om at endring i forbindelse med sidehenvisning, kan forekomme ved trykket utgave.

- Lilleholt, Kåre «Legitimasjon, publisitet og notoritet», *Jussens Venner* 1996/2 s. 69-97
- «Ekteskap og utlegg», *Jussens Venner* 2001/1 s. 43-55
- Marthinussen, Hans Fredrik ««Forusstranda»: Kreditorvern ved fisjon og fusjon, rettsvernshevd og formuerettslige metodespørsmål», *Jussens Venner* 2017/2 s. 67-97
- «Om Høyesteretts metodebruk og retningsvalg i nyere avgjørelser om rettsvern mot kreditorbeslag», *Jussens Venner* 2022/2 s. 112-168
- Salvesen, Sverre Magnus Bergslid «Selvstendig rettsvernshevd i lys av HR-2017-33-A», *Jussens Venner* 2018/4 s. 205-226