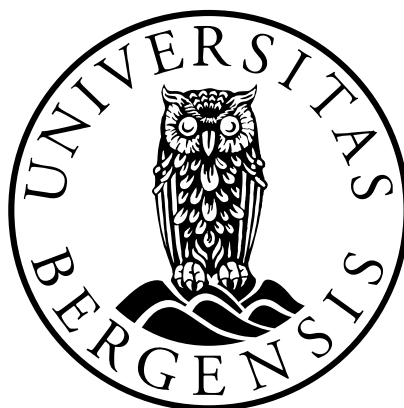


Rettsvern for leieretter uten tinglysing

En analyse av tinglysningsloven § 22 nr. 3

Kandidatnummer: 14

Antall ord: 13 057



JUS399 Masteroppgave
Det juridiske fakultet

UNIVERSITETET I BERGEN

12.12.2016

Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse	3
1 Innledning.....	5
1.1 Presentasjon av tema og problemstilling.....	5
1.2 Overordnet om rettsvern.....	6
1.2.1 Rettsvern og ekstinksjon	6
1.2.2 Vern overfor godtroende omsetningsserververe.....	6
1.2.3 Vern overfor utleierens kreditorer.....	8
1.3 Oppgavens bakgrunn og hensikt.....	9
1.4 Avgrensninger og veien videre.....	10
2 Kort om rettskildebildet.....	11
2.1 Lovtekst	11
2.2 Forarbeider.....	11
2.3 Rettspraksis og teori	12
2.4 Foreløpig vurdering	14
3 Grunnleggende hensyn bak rettsvernsreglene.....	15
3.1 Kort om bruk av reelle hensyn i formueretten.....	15
3.2 Reelle hensyn der S er omsetningsserverver.....	15
3.2.1 Legitimasjonsbetraktninger som begrunnelse for ekstinksjonsadgangen	16
3.2.2 Bs mulighet til å kontrollere legitimasjonen	16
3.3 Reelle hensyn der S er kreditor.....	17
3.3.1 Krav om notoritet vanskeliggjør kreditorsvik	17
3.3.2 Publisitet gir kreditorene vern.....	18
3.3.3 Like tilfeller bør behandles likt. Sammenlikning med reglene om rettsvern for løsørekjøp og håndpant	18
3.3.4 Disposisjonens preg av kredittgivning fra leietaker til utleier	23
3.4 Øvrige relevante hensyn	23
3.4.1 Rettstekniske hensyn.....	23
3.4.2 Hensynet til rimelige og fornuftige løsninger	24
3.4.3 Hensynet til sammenheng og konsekvens i rettsreglene.....	25
4 Innholdet i et krav om brukstiltredelse. Analyse av konfliktsituasjoner.....	26
4.1 Problemstilling: S er omsetningsserverver.....	26
4.1.1 Innledning.....	26

4.1.2	Kan B oppnå rettsvern ved kontraktsinngåelsen?	26
4.1.3	Kan overlevering av nøkler være tilstrekkelig?	27
4.1.4	Hvor går den nedre grensen for bruken?	29
4.2	Forholdet mellom rettsvernsakten og kravet til god tro.....	31
4.3	Problemstilling: S er kreditor	32
4.3.1	Innledning.....	32
4.3.2	Kan B oppnå rettsvern ved kontraktsinngåelsen?	32
4.3.3	Kan overlevering av nøkler være tilstrekkelig?	33
4.4	Kan rettsvernet bortfalle grunnet etterfølgende forhold?	37
5	Avsluttende bemerkninger	39
Kilder	40

1 Innledning

1.1 Presentasjon av tema og problemstilling

Bergenseren Jonas har kommet inn på studier ved Universitetet i Oslo, og er på jakt etter et sted å bo. Jonas finner en attraktiv leilighet på Finn.no, og avtaler å møte utleier Sigrid for befaring 15. juli. Etter å ha sett at leiligheten er tom, overtar Jonas nøkler før han overfører de første tre månedenes husleie til Sigrid. Jonas skal ikke flytte til Oslo før i august, men har skjönt at man må være tidlig ute for å være sikret et sted å bo ved semesterstart. Han puster lettet ut ved tanken på at alt nå er ordnet, og reiser tilbake til Bergen for å nyte en avslappende sommer ved familiens feriested på Os.

Når Jonas returnerer til Oslo i midten av august, passer ikke nøkkelen i låsen. Jonas kontakter Sigrid, som forklarer at hun ble så inspirert av det brennhete boligmarkedet at hun nå hadde solgt leiligheten. Jonas henvender seg da til kjøperen, og krever at han må respektere leieretten som etter Jonas' syn er sikret rettsvern. Kjøperen påpeker at Jonas aldri flyttet inn i leiligheten, og nekter derfor å imøtekomme Jonas' innsigelser. Kjøperen har lagt planer om å sette opp lettvegger i stuen slik at leiligheten får to ekstra soverom, og har allerede inngått lønnsomme leiekontrakter for det nyetablerte kollektivet.

Har Jonas rett i at kjøperen må respektere leieretten?

Spørsmålet illustrerer oppgavens hovedproblemstilling, som er leietakerens rettsvern mot utleiers kreditorer og yngre omsetningsserververe i god tro.¹ Av tinglysingsloven § 22 nr. 3 fremgår at bruksretter får rettsvern fra «bruken er tiltrådt».² Innebærer det, som kjøperen hevder i eksempelet over, at leietakeren må ha flyttet inn i leieobjektet? Eller er det tilstrekkelig at leieobjektet er stilt til leietakerens disposisjon? Hvilke krav stilles til brukens omfang? Formålet med oppgaven er å klarlegge innholdet i kravet om brukstilstedelse som vilkår for rettsvern.³

¹ I oppgaven vil termen "omsetningsserverver" benyttes i alle tilfeller der den etterfølgende rettsstiftelsen er stiftet ved avtale, også der den aktuelle rettsstiftelsen er en leierett.

² Lov 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysing (heretter tinglysingsloven eller tingl.).

³ I oppgaven vil begrepet «rettsvern» bli benyttet både der det er snakk om vern overfor omsetningsserververe i god tro og ved vern mot utleierens kreditorer. Begrepsbruken varierer hos ulike forfattere, se for eksempel Kåre Lilleholt, *Allmenn formuerett, Fleire rettar til same formuesgode*, Oslo 2011 s. 322 om bruken av begrepet «rettsvernakt». Se også Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger, *Tingsrett*, 7. utgave, Oslo 2013 s. 555, for tilsvarende begrepsbruk som i denne oppgaven.

1.2 Overordnet om rettsvern

1.2.1 Rettsvern og ekstinksjon

Ved kollisjon mellom flere rettigheter i samme formuesgode er utgangspunktet at den eldre retten går foran den yngre. Dette kommer til uttrykk i prinsippet i dekningsloven § 2-2, hvor det er fastsatt at kreditorene ikke får større rett enn skyldneren.⁴ Overfor omsetningsserververe følger det samme av prinsippet om at ingen kan overføre større rett enn man selv har. Reglene om godtroerverv og kreditorekstinksjon kan imidlertid føre til et annet prioritetsforhold enn det som følger av dette utgangspunktet.⁵ Reglene innebærer at yngre rettigheter kan gå foran eldre, med den virkning av den eldre rettigheten blir ekstingvert (utslettet).⁶

I oppgaven er spørsmålet hvordan eldre rettighetshaver/leietaker B kan verne seg mot at yngre kreditor eller omsetningsserverver S ekstingverer leieretten.⁷ Problemstillingene kunne også ha blitt drøftet fra S' synsvinkel, slik at spørsmålet ble hvordan S kunne ekstingvere i ulike relasjoner. Reglene blir de samme uavhengig av hvilken innfallsvinkel man velger.

I de neste to punktene vil jeg redegjøre for den praktiske betydningen av at leieretten får rettsvern.

1.2.2 Vern overfor godtroende omsetningsserververe

For rettigheter som gjelder fast eiendom fastslår tinglysingsloven § 20 at prioriteten avgjøres etter tidspunktet for innføring i dagboken. Det innebærer at registreringstidspunktet, ikke stiftelsestidspunktet, blir avgjørende for utfallet av en kollisjon mellom uforenelige rettsstiftelser. Dette gjelder likevel ikke dersom innehaveren av det yngre rettservervet på dagbokføringstidspunktet kjente eller burde kjenne den eldre rett, jf. tinglysingsloven § 21 første ledd.

Av tinglysingsloven § 22 nr. 3 følger at bestemmelsene i § 20 ikke får anvendelse for kortvarige og oppsigelige bruksrettigheter. Ordlyden fastslår ikke hva som gjelder istedenfor de nevnte bestemmelser. Lovens system innebærer imidlertid at slike rettigheter får vern uten

⁴ Lov 8. juni 1984 nr. 59 om fordringshavernes dekningsrett (heretter dekningsloven eller deknl.)

⁵ Lilleholt, *Allmenn formuerett*, s. 172.

⁶ Om begrepene, se Falkanger/Falkanger, *Tingsrett*, s. 555 og Lilleholt, *Allmenn formuerett*, s. 172-173.

⁷ Ved drøftelsen av disse problemstillingene vil jeg bruke betegnelsene A, B og S, der A er utleier, B er eldre leietaker og S er enten yngre leietaker/kjøper eller utleierens enkeltfølgende kreditorer eller konkursbo.

ytterligere rettsvernstiltak, så lenge bestemmelsens vilkår er oppfylt. Ettersom § 21 ikke er en av de unntatte bestemmelser, gjelder regelen om at yngre erverver må være i aktsom god tro for å ekstingvere også for bruksrettstilfellene.⁸

I praksis betyr det at dersom leietaker B ikke har fått rettsvern for sin leierett, så må han vike for senere leietaker S som i god tro har sikret nødvendig vern for sin rett. Idet S utfører korrekt sikringsakt, ekstingverer han Bs rett.⁹ Ettersom leieretter er totale rettigheter, vil den rett som må vike i en konflikt mellom to uforenelige leieretter bli fullstendig utslettet. Det innebærer at B umiddelbart må oppgi leieforholdet, noe som kan få store økonomiske og ikke minst praktiske konsekvenser. Er det derimot B som har fått rettsvern, må senere leietaker S respektere Bs leierett. Rettsvernet avskjærer da innsigelser fra S, og B beholder den rett leiekontrakten tilsier.

Rettsvernet får også betydning i en situasjon der S er en godtroende kjøper av eiendommen. Der kjøperens rettserverv kolliderer med en eldre leierett må kjøperen respektere bruksretten, til tross for at det ikke ble gitt opplysning om den ved salget, jf. tvangsfullbyrdsloven § 11-41.¹⁰ Kjøperen kan si opp leieforholdet, men rettsvern etter tingl. § 22 nr. 3 medfører at kjøperen må respektere leietakers rett til tre måneders varsel.¹¹

Kjøperen er også bundet av husleielovens regler om oppsigelse. Tidsubestemte leieavtaler kan bare sies opp i visse tilfeller, se husleieloven § 9-5.¹² Videre må oppsigelsen tilfredsstillende visse formkrav, jf. § 9-7. Leietaker nyter også vern mot urimelig oppsigelse, jf. husleieloven § 9-8 annet ledd.¹³

Lilleholt fremhever at rettsvernet også omfatter ytelser som har nær tilknytning til eierposisjonen, og som er noenlunde typiske for leieforhold. Det kan medføre at kjøperen f. eks. må sørge for tilstrekkelig vedlikehold av leieobjektet. Spørsmål om endring av leien og liknende forhold vil ikke bli behandlet i denne oppgaven.¹⁴

⁸ Når det videre i oppgaven tales om «god tro» sikter jeg til kravet om aktsom god tro som fremgår av tingl. § 21 første ledd.

⁹ Med «sikringsakt» menes den handling som er vilkår for godtroerverv, for eksempel tinglysing for godtroerverv av eiendomsrett.

¹⁰ Lov 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse (heretter tvangsfullbyrdsloven eller tvangsl.)

¹¹ Sjur Brækhus, *Omsetning og kreditt 3 og 4. Omsetningskollisjoner I og II*, Oslo 1998, s. 489.

¹² Lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (heretter husleieloven eller husll.)

¹³ Det er vanlig oppfatning at utinglyste leiekontrakters rettsvern også omfatter vern etter disse bestemmelsene. Se Brækhus, *Omsetning og kreditt 3 og 4*, s. 210, Falkanger/Falkanger *Tingsrett*, s. 605, NOU 1982: 17 s. 139, Rt. 2007 s. 457.

¹⁴ Om dette temaet, se Kåre Lilleholt, *Personskifte i husleieforhold*, Bergen/Oslo 1986 s. 335 flg.

I motsetning til tilfellene nevnt ovenfor, er rettsvernet uten betydning i situasjoner der A mangler rett til å disponere over formuesgodet på grunn av en rettsmangel i forholdet til rette eier H. Det kan for eksempel skyldes at kjøpekontrakten mellom A og H er ugyldig. Dersom A deretter disponerer over formuesgodet til fordel for leietaker B, vil B og H ha kolliderende rettigheter i eiendommen. Ettersom rettsvernsregelen regulerer Bs rettslige posisjon overfor etterfølgende erverv, kan ikke prioriteten i en slik konflikt avgjøres av rettsvernsreglene. Det er ekstinksjonsreglene som regulerer hvorvidt B skal vinne frem overfor rette eier H.¹⁵ Selv om sikringsakten og rettsvernsakten nok må være sammenfallende, faller en grundig behandling av ekstinksjonsspørsmålet utenfor oppgavens tema.¹⁶

1.2.3 Vern overfor utleierens kreditorer

Utgangspunktet er at skyldnerens kreditorer kan ta beslag i det som «tilhører» skyldneren på beslagstiden, jf. dekningsloven § 2-2. Regelen i dekl. § 2-2 innebærer at kreditor ikke kan ta beslag i formuesgoder som tilhører tredjemann. Dersom A har inngått avtale om utleie til B, har han disponert over eiendommen på en måte som begrenser hans råderett. Kreditorerne må derfor respektere leiekontrakten ved beslaget, jf. dekl. § 2-2. Dette er likevel ikke mer enn et utgangspunkt; reglene om rettsvern kan gi kreditorerne utvidet beslagsrett.¹⁷

Enkeltfølgende kreditors utvidede beslagsrett fremgår av tingl. § 20. Av bestemmelsen følger at kreditorerne må respektere rettserverv som er tinglyst senest dagen før utlegget tinglyses. Dersom utlegget tinglyses samme dag eller tidligere, går det foran avtaleervervet.¹⁸ Siden § 20 ikke gjelder for kortvarige bruksretter, må enkeltfølgende kreditorer også respektere tiltrådte leieretter til tross for manglende tinglysing av leieretten. Det innebærer at leietakeren kan kreve at kreditorerne respekterer den tidsbestemte avtalen, eller at leieavtalen ikke blir sagt opp med kortere varsel enn tre måneder.¹⁹

Konkursboets utvidede beslagsrett følger av tingl. § 23. Bestemmelsen fastslår at konkursboet bare må respektere rettigheter som er tinglyst senest dagen før konkursåpningen. Dette gjelder

¹⁵ Smh. punkt 1.2.1.

¹⁶ Både Hans Fredrik Marthinussen, *Tredjemannsproblemene. Om formuerettslige argumentasjonsmønstre*, Oslo 2016 s. 148-150 og Lilleholt, *Personskifte i husleieforhold* s. 329-330 og 341-346 legger til grunn at det må oppstilles en ulovfestet godtroervervsregel som innebærer at omsetningsserverver ved ibruktakelse av leieobjektet ekstingverer eldre, utinglyste rettigheter samt eventuelle ugyldighetsinnsigelser fra hjemmelsmannen.

¹⁷ Jf. NOU 1972: 20 merknader til § 2-1.

¹⁸ Ettersom et utlegg ikke er «stiftet ved rettshandel» er det ikke noe krav om at kreditor må være i god tro, jf. tingl. § 21 første ledd.

¹⁹ Se Line A. Parelius og Sverre Bragdø-Ellenes, *Husleieavtaler*, 2. utgave, Oslo 2010 s. 252.

imidlertid ikke for de tilfeller som er nevnt i § 22, jf. § 23 første ledd første punktum. Reguleringen i § 22 nr. 3 gir tidsbegrenset rettsvern for leieretter som er tiltrådt før konkursåpningen. Rettsvernet gir leietakeren en rett til å bli boende i leieobjektet, selv etter utleiers konkurs. Uten rettsvern risikerer leietakeren å måtte flytte umiddelbart. Konkursboet kan velge å si opp avtalen, men rettsvernet innebærer at oppsigelsestiden må være minimum tre måneder. Leietakeren nyter også alminnelig oppsigelsesvern etter husleieloven kapittel 9.²⁰

Huseierens konkursbo kan selge eiendommen, jf. konkursloven § 117, men kjøperen overtar andre heftelser enn pengeheftelser utenfor kjøpesummen såfremt leieretten har rettsvern overfor konkursboet, jf. konkursloven § 117a.^{21 22}

1.3 Oppgavens bakgrunn og hensikt

Gjennomgangen i punkt 1.2 viser at leietakerens tiltredelse av bruken er helt avgjørende for leietakerens rettsstilling overfor tredjemenn der rettigheten kolliderer med andre rettsstiftelser i den faste eiendommen.

Selv om tinglysningsloven § 22 nr. 3 direkte kun gjelder kortvarige og oppsigelige bruksretter, er det i Rt. 1984 s. 1495 på s. 1497 lagt til grunn at bestemmelsen må gis analogisk anvendelse på langvarige kontrakter.²³ I dag er de tidsbestemte, treårige leieavtalene de mest vanlige i praksis.²⁴ Analogisk bruk på langvarige kontrakter innebærer at også slike leieretter er beskyttet i det tidsrom som følger av § 22 nr. 3, forutsatt at bruken var tiltrådt på det kritiske tidspunkt. Bestemmelsens brede virkeområde gjør den interessant for alle som driver med leie av fast eiendom, både privat og i næringsvirksomhet.

Statistikk fra Statistisk sentralbyrå viser at antallet konkurser stiger etter en nedgang i 2015. Det gjelder både konkurs i foretak og personlige konkurser.²⁵ I tredje kvartal 2016 ble det åpnet 998 konkurser, noe som er 14 prosent flere enn i samme periode året før. Konkurs hos utleier gjør at leietakers rettigheter kommer på spissen. Samtidig er det private leiemarkedet presset. Ved studiestart i august 2016 ble det skrevet om hundrevis av studenter som manglet

²⁰ Parelius og Bragdø-Ellenes, *Husleieavtaler*, s. 253.

²¹ Jf. punkt 1.2.2 over.

²² Lov 8. juni 1984 nr. 58 om gjeldsforhandling og konkurs (heretter konkursloven eller kkl.).

²³ Saken gjaldt en livsvarig, utinglyst bruksrett.

²⁴ Tre år er minstetiden for en tidsbestemt leieavtale, se husleieloven § 9-3.

²⁵ Statistisk sentralbyrå, 2016.

bolig.²⁶ Tilsvarende artikler har blitt publisert rundt studiestart i flere år. Mangelen på studentboliger medfører økt trykk på det private utleiemarkedet.

Både private og profesjonelle leietakere har behov for forutsigbarhet for sine leieforhold. For privatpersoner gjør sosiale hensyn seg sterkt gjeldende ved leie av bolig, og i næringsleietilfellene kan det være store verdier knyttet til leiekontrakten. Et særtrekk ved bestemmelser om rettsvern er nettopp det at de skal gi klare og forutsigbare regler. For de aller fleste rettsstiftelser har man en rettsvernsregel som gir anvisning på en tydelig handlingsnorm. I leietilfellet fremstår handlingsnormen derimot som løsere angitt, hvilket er noe overraskende tatt i betraktning at spørsmål om rettsvern er blant de aller mest sentrale i den dynamiske tingsretten.²⁷

Formålet med oppgaven er å bidra til forståelsen og utviklingen av gjeldende rett for leiekontrakter på dette området. Siktemålet er å avklare når leietakeren har tatt leieobjektet i bruk på en slik måte at det setter en stopper for et nytt omsetningsserverv eller kreditorbeslag.

1.4 Avgrensninger og veien videre

Tinglysingsloven § 22 nr. 3 gjelder alle bruksretter til fast eiendom. Oppgaven avgrenses til kun å behandle leieretter til husrom mot vederlag. Med husrom menes i oppgaven både privat leie av bolig og næringsleie av lokaler.²⁸ Det avgrenses også mot en drøftelse av eksistensen av og grensen for en ulovfestet regel om godtroerverv av eldre rettigheter. Det er i teorien tatt til orde for en slik regel.²⁹ I oppgaven legges det til grunn at slikt ekstinktivt godtroerverv kan finne sted.

I oppgavens punkt 2. og 3. gis det en redegjørelse for rettskildebildet og for relevante reelle hensyn. De gjennomgåtte rettskildene vil deretter utdypes og analyseres ved drøftelsen av konkrete problemstillinger under oppgavens punkt 4. Avslutningsvis i punkt 5. vil jeg kort kommentere dagens rettstilstand og vurdere om det er behov for endringer.

²⁶Yset m.fl, 2016 er bare en av svært mange artikler om bolignød ved studiestart. Selv om leiemarkedet i Oslo historisk står i en særstilling, viser avisoppslag av bolignøden gjelder gjelder alle de store studentbyene i landet.

²⁷ Smh. gjennomgangen av rettskildebildet i punkt 2.

²⁸ Sml. virkeområdet for husleieloven, jf. lovens § 1-1.

²⁹ Smh. fotnote 16.

2 Kort om rettskildebildet

2.1 Lovtekst

Tinglysingsloven § 22 nr. 3 lyder som følger:

§ 22. Bestemmelsene i § 20 får ikke anvendelse:

(...)

3) På stiftelse og overdragelse av bruksrett når bruken er tiltrådt og retten er stiftet for høist 3 måneder eller kan opsies med høist tre måneders varsel eller til vanlig flyttetid med sedvansmessig varsel.

En naturlig språklig forståelse av uttrykket «bruken er tiltrådt» forstås som at utøvelsen av leieforholdet faktisk må være igangsatt. Sondringen mellom «bruksrett» og «bruken» tyder på at tiltredelsen markerer overgangen fra bruksrettsstadiet til bruksstadiet. Språklig sett kan uttrykket derfor forstås som at det ikke er tilstrekkelig å ha en uutnyttet bruksrett, bruksretten må realiseres i praksis. En slik tolkning vil også være best i samsvar med regelens begrunnelse – slik utnyttelse gjøre det mulig for tredjemenn å bli kjent med leieretten. En naturlig språkforståelse tyder derfor på at det ikke er tilstrekkelig at leieobjektet er stilt til leietakerens disposisjon, det må kreves at leieobjektet faktisk er tatt i bruk.

Ordlyden gir likevel ikke entydig uttrykk for en slik tolkning. Selv om bruksretten først blir effektivt når leieobjektet stilles til leietakerens disposisjon, skjer selve stiftelsen av bruksretten allerede ved inngåelsen av leiekontrakten. Avhengig av hvilke krav som stilles til bruken, kan man derfor også si at det skjer en overgang fra bruksrettsstadiet til bruksstadiet allerede fra leieobjektet stilles til leietakerens disposisjon. Blant annet utgifter til strøm og funksjonen som postadresse kan vitne om at leieobjektet er tatt i bruk allerede fra dette tidspunktet.

Siden lovteksten ikke presiserer brukskravet fremstår ordlydens ytre ordgrense som uklar. Den mest nærliggende tolkningen er at leieobjektet faktisk må være tatt i bruk, men også mer passive former for bruk kan trolig omfattes.

2.2 Forarbeider

I bestemmelsens forarbeider³⁰ står blant annet følgende om bestemmelsen:

«For å få greie og utvilsomme regler har utkastet bestemmelse om at bruksrettigheter (husleie, forpaktning m.v.) som er tiltrådt, ikke trenger tinglysning for å få rettsvern når de er stiftet for høist 3 måneder eller kan opsies med høist 3 måneders varsel eller til vanlig flyttetid etter sedvansmessig varsel. Dette gjør ikke noget vesentlig skår i grunnbøkens offentlige troverdighet.

Den som erhverver rettigheter i en fast eiendom, vil uten vanskelighet kunne gjøre sig kjent med de bruksrettigheter som hviler på den, når det også forlanges at de skal være tiltrådt. På den annen side vilde det medføre en stor ulempe om de tallrike leiekontrakter om hus skulde trenge tinglysning for å opna et slikt begrenset rettsvern».

Uttalelsen i det andre avsnittet viser at tiltredelsen skal gjøre det enkelt for S å bli kjent med allerede eksisterende bruksrettigheter. En slik mulighet vil S først ha der Bs bruk medfører en tydelig og ytre konstaterbar markering av leieforholdet. Fra forarbeidene kan det dermed sluttet at leietaker først har oppnådd rettsvern når leieobjektet rent faktisk er tatt i bruk. Forarbeidene er derfor egnet til å presisere ordlyden, som etterlot tvil rundt om besittelse kunne være tilstrekkelig. Utover å vise at bruken må innebære en markering av den eksisterende leieretten gir ikke forarbeidene veiledning til noen mer konkret grensedragning.³¹

2.3 Rettspraksis og teori

Tinglysningsloven § 22 nr. 3 har verken i rettspraksis eller i juridisk litteratur blitt undergitt en grundig behandling.

Der S er et konkursbo kan en årsak til dette være at leiekontrakter kan være verdifulle for boet ved at de sikrer en inntektsstrøm over en gitt periode. En rettighetskollisjon vil derfor sjeldent innebære noen ulemper for konkursboet. Spørsmålet om leietakerens rettsvern kommer da heller ikke på spissen.

Også der S er en godtroende kjøper av eiendommen kan han finne det fordelaktig å kjøpe et hus hvor det allerede hefter leiekontrakter, såfremt husleien ikke er forskuddsbetalt i lenger tid enn vanlig. Fordelaktig er det imidlertid ikke der S selv skal benytte seg av hele eiendommen. Bs leierett kan da komme som en ubehagelig overraskelse. Det samme gjelder der S selv er leietaker.

³⁰ Ot.prp. nr. 9 (1935-1936) kapittel 3. s. 38.

³¹ Ytterligere veiledning gir heller ikke innstillingen fra justiskomiteen, Innst. O. XIII (1935) s. 14-15. I innstillingen slutter komiteen seg til departementet.

Grunnen til at selv disse tilfellene er lite behandlet i teori og rettspraksis, kan i forbrukertilfellet skyldes at leietakerne er sikret et sterkt vern etter husleieloven. Det skal derfor noe til før tvist oppstår. Ved tvist vil sakene bli forsøkt løst i Husleietvistutvalget, få saker når dermed domstolene. Førsteinstansbehandling i Husleietvistutvalget er likevel kun obligatorisk i noen fylker, og selv i disse er det mangel på saker som gjelder rettsvern for leieretter.³² En mulig årsaksfaktor kan være at det vil være mer strevsomt å gjennomgå en prosess enn å finne seg en ny bolig.

I næringsleietilfellet ser man derimot at det norske leiemarkedet er gjennomregulert av standardkontraktene. Muligens kan troen på at standardkontraktene vil løse de problemer som måtte oppstå, forklare den manglende interessen for temaet i juridisk litteratur.³³ All den tid standardkontraktene legger begrensninger på leietakerens adgang til å tinglyse leiekontrakten, sammenholdt med det faktum at det ikke er fast praksis for å tinglyse næringsleiekontrakter, kan det likevel virke som at rettsvernsproblematikken er et oversett element på et ellers gjennomregulert område.³⁴

Der spørsmålet om leietakerens rettsvern er behandlet i litteraturen, er det ikke gjort noen dyp analyse av denne konkrete problemstillingen. Flere forfattere streifer innom vilkåret:

Lilleholt skriver «at retten skal være «tiltrådt» peikar mot innehaving.»³⁵ I samme retning Berg/Bråthen–Otterbech, som anser bruken som tiltrådt der «rettighetshaveren har overtatt besittelsen».³⁶ Harbek/Solem postulerer derimot at «eiendommen må være tatt i bruk.»³⁷ Også Marthinussen tar til orde for at det må utøves faktisk bruk: «[m]an kan riktignok trygt holde seg unna et utleieobjekt der noen andre har tatt boligen i bruk, jf. tinglysingsloven § 22 nr. 3.»³⁸

Analysen av vilkåret går derfor ikke stort lenger enn til en tolkning av ordlyden; i likhet med ordlydstolkningen stopper også juridisk teori ved sontringen mellom besittelse og bruk.

³² Se forskrift 21. juni nr. 765 om Husleietvistutvalget § 3.

³³ Standardkontraktene har nærmest fortrenget bakgrunnsretten på flere områder, se Hans Jacob Bull, *Avtalte standardvilkår som privat lovgivning*, Festskrift til Brækhus, 1988, s. 99–114.

³⁴ Om standardkontraktenes regulering av tinglysingsadgangen, se Magnus Lutnæs m.fl. *Tinglysing og pantsettelse av næringsleiekontrakten: - herunder forholdet til utleiers eller leietakers konkurs*, Tidsskrift for eiendomsrett 01/2015 s. 46-73 punkt 1.4 flg.

³⁵ Lilleholt, *Personskifte i husleigeforhold*, s. 340.

³⁶ Borgar Høgetveit Berg og Stein Bråthen-Otterbech, *Lov om tinglysing 7. juni 1935 nr. 2 med kommentar*, 1. utgave, 2. opplag 2010 s. 286.

³⁷ Ole F. Harbek og Erik Solem, *Tinglysingsloven med kommentarer*, 9. utgave ved Torgeir Austenå, Oslo 1990 s. 183.

³⁸ Marthinussen, *Tredjemannsproblemene*, s. 149.

Juridisk teori gir derfor liten veiledning utover de slutninger som kan trekkes fra lovtekst og forarbeider.

2.4 Foreløpig vurdering

Gjennomgangen av rettskildene gir grunnlag for å si noe overordnet om hvilke tilfeller som klart er innenfor og utenfor vilkårets yttergrenser. Dersom man står overfor et grensetilfelle, er derimot vurderingsnormen som kan utledes av de autoritative rettskildene for løs og uklar til at det kan konkluderes alene ut fra disse kildene. Ettersom normen ikke tydeliggjør hvilke krav som stilles til brukens art og omfang er det vanskelig å avgjøre hvor den nedre grense for rettsvernsbetingende bruk går.

Mangelen på veiledning i de autoritative rettskildene gjør at andre rettskildefaktorer må få større betydning ved fastleggelsen av rettsregelens innhold.³⁹ Ettersom den dynamiske tingsretten i større grad enn andre rettsområder bygger på etablerte reelle hensyn som gir en logisk indre sammenheng og system i rettsreglene, vil slike hensyn være svært sentrale ved den analysen av konfliktsituasjoner som skal foretas i oppgavens punkt 4. Jeg vil derfor starte med en redegjøre for grunnleggende hensyn bak rettsvernsreglene. De relevante hensynene spiller inn både som begrunnelse for reglene og i form av reelle hensyn som rettskildefaktor.

³⁹ Man må velge det tolkningsalternativ som har best støtte i de legislative hensyn, jf. Nils Nygaard, *Rettsgrunnlag og standpunkt*, 2. utgave, Bergen 2004 s. 227. Om bruk av reelle hensyn i rettsanvendelsesprosessen, se Nygaard, *Rettsgrunnlag og standpunkt*, s. 229 og Sverre Blandhol, *De beste grunner. Reelle hensyn i juridisk argumentasjon*, Oslo 2013 s. 49 flg.

3 Grunnleggende hensyn bak rettsvernsreglene

3.1 Kort om bruk av reelle hensyn i formueretten

Ved tolkningen av formuerettslige regler kan man få verdifull veiledning ved å betrakte formueretten som et system.⁴⁰ En analyse av rettsverns- og ekstinksjonsregler for ulike formuesgoder viser nemlig at de samme grunnleggende hensyn ligger til grunn for alle disse reglene, med konkrete tilpasninger ut fra formuesgodets art.⁴¹ Ved spørsmål om hvilket tolkningsalternativ som gjør at regelens innhold er i best harmoni med formuerettens- og ekstinksjonsinstituttets system, er man derfor nødt til å trekke inn reelle hensyn som rettskildefaktor.⁴²

Blant de hensyn som gjør seg gjeldende, er særlig tre hensyn av avgjørende betydning for om Bs rettighet skal stå seg overfor yngre erverver S. Disse kan stikkordsmessig betegnes som legitimasjon, notoritet og publisitet.⁴³ Hensynene fungerer som selve begrunnelsen for hvorfor ekstinksjon kan godtas. Siden rettsregelen må gis et innhold som samsvarer med de verdier regelen er bygget på, gir hensynene relevante tolkningsbidrag.⁴⁴ Begrunnelsen og hensynene gjør seg i ulik grad gjeldende ved kreditortilfellet og godtrotilfellet. Jeg vil derfor skille mellom de to tilfellene ved redegjørelsen i punktene 3.2 og 3.3 nedenfor.

I tillegg til disse helt grunnleggende hensynene ligger også et bredere sett hensyn bak reglene om rettsvern og ekstinksjon. Ettersom siktemålet er å foreta en grundig analyse av rettsvernsregelen for leieretter, må det vurderes om også slutninger fra disse hensynene kan gi relevante tolkningsbidrag. De hensyn som er av relevans for oppgavens problemstillinger gjør seg gjeldende både i kreditor- og godtrotilfellet, og vil derfor bli redegjort for samlet i punkt 3.4.

3.2 Reelle hensyn der S er omsetningserverver

⁴⁰ Amund Bjøranger Tørum, *Konsekvens i formueretten*, Jussens venner nr. 0405, 2002 s. 314–339 punkt 5 og Kåre Lilleholt, *Legitimasjon, publisitet og notoritet*, Jussens venner 1996 s. 69–97 s. 70.

⁴¹ Sjur Brækhus og Borgar Høgetveit Berg, *Introduksjon til reglene om omstøtelse*, Jussens venner 02/2014 s. 61–20 punkt 3.2 og Kåre Lilleholt, *Godtruerverv og kreditorvern*, 3. utgave, Bergen/Oslo 1999 s. 167–168.

⁴² Jens Edvin A. Skoghøy, *Reelle hensyn som rettskilde*, Lov og Rett 04/2013 s. 257–258.

⁴³ Se blant annet Lilleholt, *Legitimasjon, publisitet og notoritet*, s. 70 og Falkanger/Falkanger, *Tingsrett*, s. 559.

⁴⁴ Skoghøy, *Reelle hensyn som rettskilde*, s. 258.

3.2.1 Legitimasjonsbetraktninger som begrunnelse for ekstinksjonsadgangen

Hovedregelen om først i tid, best i rett, kan forstås som at rettsreglene skal verne om eksisterende rettigheter. Den som har kjøpt og betalt for et formuesgode skal ikke måtte godta at samme formuesgode blir solgt til andre etterpå.⁴⁵ Samtidig ville det være stor usikkerhet knyttet til betaling for formuesgoder dersom denne hovedregelen skulle gjelde unntaksfritt. Ekstinksjonsreglene gir vern om den yngre erververen ved at eldre rettsstiftelser må vike til fordel for yngre rettsstiftelser foretatt av en erverver som i god tro har handlet i tillit til rettighetshaverens legitimasjon.

For at den yngre erververen skal være beskyttelsesverdig, må den gode troen ha grunnlag i ytre omstendigheter som gjør rettighetshaveren legitimert til å disponere over formuesgodet. Det er rettsreglene som fastsetter når rettighetshaveren anses legitimert, og på hvilket tidspunkt legitimasjonen er opphevet eller begrenset. Dersom leiekontrakten er tinglyst, vil potensielle leietakere ved kontroll av grunnboken umiddelbart bli kjent med utleierens manglende rett til å foreta kolliderende disposisjoner, jf. tingl. § 20 første ledd sammenholdt med § 21 første ledd. Tinglyste leiekontrakter skaper fullstendig klarhet i legitimasjonsforholdene.

Ettersom tingl. § 22 nr. 3 åpner for rettsvern uten tinglysing, kan også andre omstendigheter enn grunnboken gi uttrykk for legitimasjonsforholdene. Slike omstendigheter må etter bestemmelsen være at leietakerens bruk av leieobjektet er indikerende for As legitimasjon. For at bruken skal være egnet til å gi den tilsiktede legitimasjonsvirkningen må den være av en slik karakter at den er konstaterbar for tredjemann. Når man sammenlikner med der rettigheten fremgår av et realregister, er det klart at en vurdering av bruk er en mindre tilgjengelig og også mer skjønnspreget måte å få klarhet i legitimasjonsforholdene. At lovgiver likevel har akseptert en slik løsning gir inntrykk av at det ikke stilles krav om total klarhet i legitimasjonsforholdene.

3.2.2 Bs mulighet til å kontrollere legitimasjonen

I tillegg til legitimasjonens betydning for S' gode tro, kan Høyesteretts avgjørelser Rt. 1986 s. 1210 (Almarine) og Rt. 1992 s. 352 (Sigdal) tas til inntekt for at hensynet også kan gi utspring

⁴⁵ Eksempelet er hentet fra Lilleholt, *Legitimasjon, publisitet og notoritet*, s. 27.

til andre forpliktelser for B. Til tross for at dommene direkte gjaldt spørsmål om adgangen til ulovfestet ekstinksjon, kan det utledes prinsipper som kan være relevante for tolkningen av innholdet i et lovfestet rettsvernkrav. Selv om reelle hensyn har større plass ved vurderingen av ulovfestet ekstinksjon enn ved tolkningen av lovfestede ekstinksjonsregler, så er de hensyn Høyesterett drøfter av allmenn betydning for ekstinksjonsinstituttet.

Dommene viser at spørsmålet om B kan klandres for at konflikten oppstod, herunder Bs mulighet til å kontrollere As legitimasjon, kan være et relevant moment. At hensynet er relevant også for de lovfestede reglene er tydelig ettersom både tinglysingsloven og godtroervervloven legger opp til en vurdering nettopp knyttet til rettighetshaverens mulighet til å beskytte sin rettighet.^{46 47 48}

3.3 Reelle hensyn der S er kreditor

3.3.1 Krav om notoritet vanskeliggjør kreditorsvik

Som nevnt kan ikke kreditorene ta beslag i formuesgoder som tilhører tredjemenn. Det er derfor behov for regler som vanskeliggjør As mulighet til å fingere eller antedatere disposisjoner. Reglene om kreditorrekstinksjon er utviklet for å redusere risikoen for kreditorsvik. For i størst mulig grad å forsikre at en overdragelse er reell og ikke er foretatt for å unndra midler fra kreditorene, stilles det krav til disposisjonens etterprøvbarhet (notoritet).

Notoritet for rettsstiftelser i formuesgoder kan sikres på ulike måter. Størst grad av notoritet oppnås ved innføring av rettsstiftelsen i et offentlig register, f. eks. i grunnboken, løsøreregisteret eller verdipapirsentralen. Registrering gir klare løsninger, men kan være kostbart og tungvint. Der registrering ikke er mulig eller ønskelig, vil graden av notoritet avhenge av rettsvernsakten. Regler om overlevering og notifikasjon gir ikke like god notoritet, men kan være egnet til å forhindre kreditorsvik.⁴⁹ Det gjelder altså ikke et absolutt notoritetskrav, men heller et notoritetsideal.⁵⁰ Det sentrale er ikke det å skape notoritet i seg selv, men den funksjon notoriteten kan ha ved å forhindre kreditorsvik.

⁴⁶ Lov 2. juni 1978 nr. 37 om godtroerverv av løsøre (godtroervervloven).

⁴⁷ I situasjoner der eieren ikke har mulighet til å beskytte seg, for eksempel ved forfalskning, skjer det heller ingen ekstinksjon, jf. tingl. § 27 annet ledd.

⁴⁸ Se Hans Fredrik Marthinussen, *Ulovfestet ekstinksjon*, Jussens venner 2006 s. 1-29 på s. 4.

⁴⁹ Lilleholt, *Godtroerverv og kreditorvern*, s. 170

⁵⁰ Falkanger/Falkanger, *Tingsrett* s. 566.

Hensynet til notoritet gjør seg i mindre grad gjeldende der faren for kreditorsvik er liten, noe som virker å være tilfellet for leieretter. Etersom rettsvernet i realiteten fungerer som et oppsigelsesvern i tre måneder, vil A ha lite å tjene på å unndra rettigheten fra kreditorene. En medsamsvoren leietaker vil uansett bli krevd for husleie de aktuelle månedene, og denne leien tilfaller ikke A, men kreditorene/konkursboet. Ved leieperiodens opphør gjelder det samme for selve eiendommen. Ved fastleggelsen av notoritetsidealet må det derfor gjøres en avveining, der kravene må utformes basert på behovet for notoritet og ut fra hva som er praktisk mulig.⁵¹ Når lovgiver har lagt opp til at leieretter får vern uten tinglysning, er det tydelig at det ikke må stilles krav om fullstendig etterprøvbarehet for slike rettsstiftelser.

3.3.2 Publisitet gir kreditorene vern

Selv om begrunnelsen for kreditorekstinksjon i første rekke er å hindre at midler blir unndratt fra dekning, har rettsvernsakten også den funksjon at den skaper publisitet for rettsstiftelsen.⁵² Publisiteten får betydning ved at kreditorene kan følge med på debtors anliggende; dersom debitor begynner å selge unna eiendeler kan det gi kreditorene oppfordring til å igangsette tiltak for å sikre sitt krav. I motsetning til notoritet er publisitetshensynet ikke av betydning for å forhindre kreditorsvik, men for å verne om kreditorene.

Som utgangspunkt er hensynet ivaretatt der det skjer en synbar markering av rettighetsovergangen. Hensynet slår likevel ikke til med full styrke i leietilfellet. Det forhold at debitor leier ut en fast eiendom, vil i de aller fleste tilfeller gi liten grunn til bekymring for debtors økonomiske anliggender.

3.3.3 Like tilfeller bør behandles likt. Sammenlikning med reglene om rettsvern for løsørekjøp og håndpant

Hensynet til innholdsmessig konsekvens i rettssystemet tilsier at like tilfeller bør behandles likt. Hvilke rettsvernskrav som regulerer rettighetskollisjoner i andre formuesgoder, kan være retningsgivende for innholdet i rettsvernskravet for leieretter. Det forutsetter imidlertid at tilfellene er sammenliknbare. Siden rettsvernsakten for leieretter er et unntak fra tinglysningslovens registreringssystem, er det derfor lite gunstig å sammenlikne med tilfeller der rettsvernsakten går ut på registrering. Etersom ordlyden i tingl. § 22 nr. 3 dreier seg om

⁵¹ Falkanger/Falkanger, *Tingsrett* s. 566 og Lilleholt, *Allmenn formuerett*, s. 35.

⁵² Jf. blant annet Mads Henry Andenæs, *Konkurs*, 3. utgave, Oslo 2009 s. 245.

bruk, fremstår det som nærliggende å sammenlikne med tilfeller der rettsvern oppnås ved overlevering, da det er størst grad av likhet mellom disse ordningene.

For leierettene vil det derfor være interessant å sammenlikne med regler om rettsvern for håndpant og overdragelse av løsøre. Siden disse reglene er langt mer diskutert og klarlagt enn rettsvernsregelen for leieretter, kan slutninger fra reglene tale for å velge samme løsning i det mer usikre leietilfellet. For å ta stilling til parallellens relevans og vekt, skal jeg under de neste to underoverskriftene vurdere reglenes overføringsverdi til leietilfellet.

Løsørekjøperens rettsvern mot selgerens kreditorer

Ved kjøp av løsøre er hovedregelen at kjøperen oppnår rettsvern mot selgerens kreditorer ved overlevering av tingen. Et antatt unntak fra dette er interesselæren, som åpner for rettsvern uten overlevering i typetilfeller hvor særlige hensyn gjør seg gjeldende. Interesselæren ble lansert av Brækhus på bakgrunn av dommene inntatt i Rt. 1909 s. 734 (Kudommen) og Rt. 1910 s. 231 (Jernskrapdommen).⁵³ Læren har senere fått stor tilslutning i juridisk teori, og er hevdet å være allment akseptert.⁵⁴ Falkanger/Falkanger gir en presis beskrivelse av læren:

«Når [B] kjøper en løsøregjenstand fra A uten å overta besittelsen, kan A fortsatt utnytte gjenstanden. På dette vis ytes A kreditt, og [B] er da ikke synderlig beskyttelsesverdig. Som andre kredittyttere må han avfinne seg med dividende i tilfelle av konkurs. Annerledes er det hvor det er i [Bs] interesse at gjenstanden forblir hos A, typisk fordi [B] i øyeblikket ikke har ledig lagerplass for den vare han har kjøpt av A. Det karakteristiske er at [B] når som helst kan forlange gjenstanden utlevert, uten at A kan motsette seg dette. Her ytes det ingen kreditt fra [Bs] side, og hans krav på gjenstanden bør derfor stå seg overfor A's kreditorer.»⁵⁵

I interesselæren er disposisjonens preg av kredittgivning til selgeren et sentralt moment. Så lenge den manglende overleveringen ikke bærer preg av å være kreditt fra kjøper til selger, stilles det ikke strenge krav til at rettsstiftelsen er notorisk. For genusytelser er det krav om at gjenstanden er individualisert, men det er i rettspraksis ikke stilt strenge krav.⁵⁶ Dette viser at læren nærmest bygger på en subjektiv norm i og med at kjøperens rettsvern baseres på

⁵³ Sjur Brækhus og Axel Hærem, *Norsk Tingsrett*, Oslo 1964. s. 506 flg.

⁵⁴ Se for eksempel Falkanger/Falkanger, *Tingsrett*, s. 727, Borgar Høgetveit Berg, *Rettsvern for lausørekjøp – avtale eller overlevering (tradisjon)?*, Jussens venner, 1999 s. 1–30 på s. 22, RG 1972 s. 53 (voldgift – enevoldgiftsdommer: Carsten Smith), Læren synes også å ha vært utslagsgivende i den upubliserte lagmannsrettsdommen LF-2010-133423 (Frostating). I motsatt retning, se Sjur Lindebrække, *Eiendomsrett og konkursbeslag: prinsipielle synspunkter i løsøreomsetningen*, Bergen 1946, s. 207 flg.

⁵⁵ Falkanger/Falkanger, *Tingsrett*, s. 726.

⁵⁶ Falkanger/Falkanger, *Tingsrett*, s. 727 med videre henvisninger.

kjøperens intensjon og tanker rundt situasjonen. Etterprøvbarheten ligger i at kjøperen må bevise at oppbevaringen hos selgeren faktisk var i kjøperens interesse.

Det er klart at interesselæren ikke kan komme inn som et rent unntak i leietilfellet. For løsørekjøp følger overleveringskravet av ulovfestet rett, og grensene for regelen er ikke klarlagt. Det er derfor mindre betenkelig å akseptere unntak fra rettsvernsakten enn i et tilfelle hvor rettsvernskravet er lovfestet. Parallellen med interesselæren kan derimot få relevans for leietilfellet ved at man kan inkludere lærens vurderingsmomenter i hensynet til rimelige og fornuftige løsninger.⁵⁷ Spørsmålet er dermed om det er så store likheter mellom tilfellene at det er grunnlag for en slik parallell.

Selv om både rettigheten som erverves ved løsørekjøp og rettigheten som springer ut av en leiekontrakt går ut på en rett til å disponere over noe, så er det klare faktiske ulikheter mellom tilfellene. Et leieobjekt kan ikke overleveres på samme måte som en løsøregegenstand, og oppgjøret gjennomføres på ulik måte. Tilfellene er derimot sammenliknbare hva gjelder de praktiske behov som oppstår i forbindelse med rettighetsoverføringen. På samme måte som at det er i kjøperens interesse å la en båt bli stående på selgerens lager frem til båtplassen er klar for sesongen, er det i leietakerens interesse å ha leiligheten stående tom i sommerferien for å være sikker på å ha et sted å bo til høsten.⁵⁸ Betalingen av leie for disse månedene fremstår ikke som kreditt til utleier, leietakeren betaler tvert i mot leie for den tiden han beslaglegger leieobjektet. Kredittmomentet er faktisk enda mindre fremtredende enn i løsøretilfellet; utleieren yter sin fulle ytelse ved overleveringen av nøkler til B. For utleier er det ingen forskjell mellom denne formen for bruk og faktisk bruk i form av beboelse; utleieren er uansett avskåret fra å råde over leieobjektet.

Forskjellen mellom tilfellene blir tydeligere dersom man ser på konsekvensene av manglende rettsvern, og dermed på deler av begrunnelsen for unntaket i løsøretilfellet. Ettersom løsørekjøperen fratras både kjøpesummen og gjenstanden kan virkningene av manglende rettsvern bli mer inngripende for løsørekjøperen enn for leietakeren, som foretar fortløpende betaling av husleie. Leietakeren vil også kunne sikre seg ved opprettelse av en depositumskonto. Den svake rettsstillingen løsørekjøperen ville hatt uten interesselæren, gjør at han fremstår som mer beskyttelsesverdig enn leietakeren. Det kan forsvare en regel som er

⁵⁷ Jf. gjennomgangen av hensynet under punkt 3.4.2.

⁵⁸ Sml. eksempelet innledningsvis i punkt 1.1.

lite egnet til å skape notoritet for løsøretilfellene, men taler mot å gå like langt i retning av et svakt notoritetsideal for leietilfellene.

En innvending mot å trekke slutninger fra en regel som i så liten grad ivaretar hensynet til notoritet, er at rettsgrunnlaget for interesselæren er svakt. Læren bygger på resultatet i to gamle dommer som er avsagt under dissens, og læren har aldri fått tilslutning i Høyesterett. Læren har skapt betydelig rettsusikkerhet, og unntakets grenser er fremdeles ikke avklart. Man bør derfor forsøke å unngå at en så usikker lære får større anvendelsesområde.

Håndpanthaverens rettsvern mot pantsetterens kreditorer

Panteloven § 3-2 er en lovfestet regulering av rettsvernskravet for håndpantsettelse av løsøre.⁵⁹ Ved håndpant besitter panthaver en eiendel som tilhører en annen, på samme måte som leietakeren besitter en eiendom som tilhører en annen. I begge tilfeller er besittelsen tidsbegrenset.

Lovens hovedregel er at håndpanterett får rettsvern ved at pantet «overleveres» til panthaveren eller til en annen «slik at eieren ikke selv har hånd om det», jf. § 3-2 annet ledd første punktum. I annet punktum nevnes ytterligere tiltak som kan sikre panthaveren rettsvern. Pantet kan overleveres til tredjemann, jf. § 3-2 annet ledd første punktum, eller eieren kan fratas rådigheten til pantet ved at det låses inne eller liknende (heretter omtalt som nøkkelpant), jf. § 3-2 annet ledd annet punktum.

Om nøkkelpantordningen skriver Brækhus:

«Låsene må være konstruert slik at de ikke kan fjernes utenfra, og nøklene må ikke være av en standardtype som det er lett å få tak i. Rettsvernet kan imidlertid ikke være betinget av at rådighetsberøvelsen er gjennomført og blir opprettholdt med maksimal effekt. Det ville skape for stor usikkerhet. Hvis panthaveren etter en skjønnsom vurdering har funnet at låsearrangementet var tilfredsstillende da panteretten ble etablert, og senere i rimelig utstrekning har kontrollert at eieren respekterer det, må panteretten opprettholdes, selv om det viser seg at arrangementet objektivt sett har vært mangelfullt: Eieren har f.eks. svikaktig beholdt et ekstra nøkkelse (…).»⁶⁰

⁵⁹ Lov 8. februar 1980 nr. 2 om pant (heretter panteloven eller pantel.).

⁶⁰ Se Sjur Brækhus, *Omsetning og kreditt 2. Pant og annen realsikkerhet*, 3. utgave, Oslo 2005 s. 73.

Det kreves altså ikke at det skal være umulig for eieren å få tilgang til gjenstanden. Det avgjørende er at det er etablert en forsvarlig ordning, og at panthaveren sikrer at det faktisk er tilfellet.^{61 62}

At håndpanthaveren oppnår rettsvern fra det er etablert en forsvarlig rådighetsberøvelse, vitner om et pragmatisk innslag i ellers stringente rettsvernsregler. Den store variasjonen i typetilfeller av leieforhold kan tyde på at det er behov for en tilsvarende regulering i leietilfellet. Siden det alltid vil være mulig for utleier å beholde en ekstra nøkkel til leieobjektet eller å påstå at objektet leies ut møblert, er det gunstig med en regel som setter en grense for når B har gjort nok, men som samtidig pålegger B å kontrollere at rådighetsberøvelsen overholdes.

En innvending mot å trekke slutninger fra håndpantregelen, er at de hensyn som begrunner håndpantregelen og hensynene bak rettsvernsregelen for leieretter bare delvis er sammenfallende. Selv om håndpantregelen også tilsikter å forhindre kreditorsvik, så er deler av begrunnelsen for rettsvernsaktens utforming at en slik regel virker sterkt restriktivt, noe som skal forhindre en uønsket økning av antallet slike pantsettelse. Brækhus argumenterer for at dette kan være grunnen til at man opprettholder regelen til tross for den svake eller manglende notoritet og publisitet.⁶³ Når dette hensynet ikke gjør seg gjeldende for leierettene, taler det sterkt mot håndpantregelens relevans ved tolkningen av tingl. § 22 nr. 3.

En annen innvending er faktiske ulikheter mellom tilfellene. I de aller fleste leietilfeller har huseier som oftest adgang til leieobjektet selv om det er utleid. Det er særlig vanlig i næringsleietilfeller, hvor en slik rettighet ofte er kontraktsfestet. Overlevering av nøkler vil derfor ikke være avgjørende for besittelsen i mange leietilfeller. Forskjellen i tilgangen til en pantsatt løsøre-gjenstand og til et utleid leieobjekt gjør det vanskelig å trekke relevante slutninger fra håndpanttilfellet til leietilfellet.

Innvendingene mot å trekke paralleller fra løsøre- og håndpantreglene viser at regelsettene gir liten veiledning for hvordan rettsvernsspørsmålet bør løses i leietilfellet. Selv om momenter

⁶¹ Lilleholt, *Allmenn formuerett*, s. 281.

⁶² Slik er bestemmelsen også oppfattet i praksis, se for eksempel Rt. 1927 s. 423 (Tønnedommen). Saken gjaldt en fabrikkeier som hadde pantsatt 4000 tønner til banken sin. Tønnene ble oppbevart på to rom i fabrikk. Etter at fabrikkeieren gikk konkurs, viste det seg at han rettsstridig hadde beholdt ekstra nøkler til rommene. Overrettens flertall, som fikk tilslutning fra Høyesterett, la avgjørende vekt på at «banken ikke har gjort noe for at forvise sig om eller sikre sig, at konkursskyldneren ikke hadde adgang til rummene» (dommen s. 426).

⁶³ Brækhus, *Omsetning og kreditt 2*, s. 76.

fra regelsettene kan tenkes å ha en viss argumentasjonsverdi, er slutningene av begrenset vekt ved oppgavens videre drøftelser.

3.3.4 Disposisjonens preg av kredittgivning fra leietaker til utleier

Selv om interesselæren presiserer betydningen av kredittmomentet, er ikke momentet særegent for rettsvernsakten for løsørekjøp. Både interesselæren og andre regler om rettsvern for rettsstiftelser har det fellestrekk at de løsninger reglene leder til, likestiller en erverver (B) som ikke gir kreditt med de sikrede kreditorene.

Ved leie av fast eiendom er den normale ordningen at leietakeren foretar betaling av husleie samtidig som han får leieobjektet stilt til sin disposisjon. Selv der leietakeren ikke umiddelbart benytter seg av leieobjektet, bærer ikke betalingen av husleie preg av kreditt. Utleieren har gjort det som er nødvendig fra sin side for å gjøre leieobjektet tilgjengelig, og har dermed fullt ut opptjent sitt krav. Kredittmomentet vil dermed være av betydning ved analysen av konfliktsituasjoner i punkt 4.

3.4 Øvrige relevante hensyn

3.4.1 Rettstekniske hensyn

Et mål med rettsvernsregler er at de skal være enkle å håndheve. Enkle regler leder normalt til færre konflikter – og dermed færre prosesser. Også den innvirkning enkle regler kan ha på borgernes mulighet til å forutberegne sin rettsstilling viser at slike regler er egnet til å motvirke tvist om rettsforholdene. Det er gjerne disse hensynene som er omfattet av samlebegrepet retstekniske hensyn.

Hensynet gjør seg gjeldende ved at det taler for en tolkning av tingl. § 22 nr. 3 som gir en tydelig regel som ikke åpner for skjønnsmessige vurderinger og unntak basert på rimelighetsbetraktninger. Hensynet gjør seg i særlig stor grad gjeldende ved regler om kreditorekstinksjon; for at slike regler skal være egnet til å oppnå sitt formål, bør man unngå konkrete vurderinger av om disposisjonen ble foretatt for å unndra midler fra kreditorene eller ikke.

En slik regelorientert holdning ser vi også i Høyesteretts tilnærming til rettsvernsreglene. I Rt. 1998 s. 268 (Dorian Grey) og Rt. 1997 s. 1050 (Momentum) var spørsmålet om det kunne

gjøres unntak fra lovfestede rettsvernsregler i et tilfelle hvor det ikke var fare for kreditorsvik. Høyesterett besvarte dette avkrefte:

«Det klare utgangspunkt er at rettsvernsreglene gjelder absolutt, slik at det ikke er rom for noen vurdering av om reglene i det konkrete tilfellet fører til et rimelig resultat. Dette har gode grunner for seg, ikke minst for å unngå usikkerhet og tvister. Jeg ser det derfor som betenkelig å tolke inn skjønnspregede unntak i de lovfestede rettsvernsreglene».⁶⁴

Avgjørelsene er senere fulgt opp i Rt. 1997 s. 645 (Vest-Kran). I saken kom Høyesterett til at reelle hensyn ikke kunne få avgjørende vekt på formuerettens område, med den begrunnelse at det er «viktig for aktørene i kredittlivet å vite hva de har å holde seg til» og fordi det er «vanskelig (...) å ha full oversikt over de reelle hensyn som kan gjøre seg gjeldende».

Dommene viser at det ikke kan aksepteres unntak fra rettsvernsreglene selv der man kan føre bevis for rettsforholdene. Selv om man ved anvendelsen av rettsvernsregelen for leieretter dermed bør utelukke unntak basert på konkrete rimelighetsvurderinger, er uttalelsene likevel ikke til hinder for at man ved fastleggelsen av rettsvernsregelens grenser må legge vekt på generelle rimelighetsbetraktninger.⁶⁵

Når det gjelder retts tekniske hensyns betydning ved tolkningen av rettsvernsregelen for leieretter, så kan ikke hensynet trekkes lenger enn dets begrunnelse tilsier. Ettersom tingl. § 22 nr. 3 har gitt opphav til svært få tvister er det tydelig at bestemmelsen ikke skaper mye bry, verken for domstolene eller andre, og at det derfor ikke er tungt behov for å tilstrebe en skarpt tilskåret regel.

3.4.2 Hensynet til rimelige og fornuftige løsninger

Rettsreglene skal generelt være egnet til å gi rimelige og fornuftige løsninger. At hensynet også gjør seg gjeldende for rettsvernsreglene er tydelig all den tid selve ekstinksjonsadgangen bygger på en avveining av hensynet til de kolliderende rettighetshaverne.⁶⁶

For at rettsregelen skal oppfattes som rimelig og fornuftig, må den for det første ha et materielt innhold som svarer til de konflikter som kan oppstå og som gir løsninger som

⁶⁴ Sitatet er hentet fra annenvoterendes votum i Rt. 1997 s. 1050 (s. 1054).

⁶⁵ Mer om dette i punkt 3.4.2 nedenfor.

⁶⁶ Jf. punkt 3.2.1 og punkt 3.3.1.

oppfattes som riktige.⁶⁷ For leietakeren er rettsvernets funksjon at det skaper sikkerhet for rettsstiftelsen. For at rettsvernet skal gi den nødvendige sikkerhet må rettsvernet etableres samtidig som behovet for sikkerhet oppstår, normalt fra leietakeren foretar betaling av husleie. En rettsvernsregel som ikke gir vern før på et senere tidspunkt, kan forhindre velbegrunnede og ønskelige avtaler mellom utleier og leietaker fordi det blir for risikabelt å foreta betaling i perioder leietakeren ikke aktivt bor i eller benytter seg av leieobjektet. I tillegg til å medføre usikkerhet for leietakeren, kan en slik ordning også vanskeliggjøre utleierens utleiemuligheter. Hensynet til rimelige og fornuftige løsninger tilsier dermed at regelen må ta høyde for leietakernes behov for fleksibilitet rundt innflyttingen, behovet for praktiske betalingsordninger mellom utleier og leietaker, og at det må tas hensyn til hva slags markering av brukstiltredelsen det er praktisk mulig å foreta.

Hensynet til rimelige og fornuftige løsninger tilsier for det andre at det må være forholdsmessighet mellom mål og midler. Når formålet med rettsvernsreglene er å løse rettighetskollisjoner mellom to omsetningsserververe og å forhindre kreditorsvik, så bør det ikke stilles strengere krav til brukstiltredelsen enn det som er påkrevd for å realisere dette formålet.

3.4.3 Hensynet til sammenheng og konsekvens i rettsreglene

Hensynet til sammenheng og konsekvens i rettsreglene kan være et argument for å se hen til tilgrensende regelsett ved spørsmål om innholdet i rettsvernsakten for leieretter. Dersom det er harmoni mellom rettsreglene, vil de oppfattes som oversiktlige og dermed også lettere tilgjengelige. Der likhetshensynet drøftet under punkt 3.3.3 var direkte rettet mot sammenhengen mellom liknende *rettsvernsregler*, er perspektivet nå rettet mot den mer overordnede sammenhengen mellom *tilgrensende regelsett*.

Etter husleieloven er disposisjonstidspunktet avgjørende for når leieobjektet anses som overlevert og tilbakelevert, se husleieloven §§ 2-1 og 10-2.⁶⁸ For leietakeren vil det kunne komme som en overraskelse hvis han ved disposisjonstidspunktet har vern i én relasjon, men ikke i en annen. Siden husleieloven regulerer forholdet inter partes, mens rettsvernsreglene regulerer forholdet til tredjemenn, er argumentet likevel ikke tungtveiende.

⁶⁷ Se Nygaard, *Rettsgrunnlag og standpunkt*, s. 154 om at rettsanvenderen må søke å finne frem til et standpunkt som både gir en god regel generelt og individuelt for partene i tvisten.

⁶⁸ Med *disposisjonstidspunktet* menes det tidspunkt B har overtatt nøkler og ellers fått uhindret tilgang til leieobjektet.

4 Innholdet i et krav om brukstiltredelse. Analyse av konfliktsituasjoner

4.1 Problemstilling: S er omsetningsserverver

4.1.1 Innledning

På bakgrunn av det gjennomgåtte rettskildematerialet skal jeg videre analysere når Bs handlinger må innebære at leieobjektet er tatt i bruk, med den virkning at leiekontrakten får rettsvern mot etterfølgende omsetningsserververe. Oppnår leietakeren rettsvern for leieretten allerede fra kontraktsinngåelsen, fra overlevering av nøkler til leieobjektet, fra møblering, eller må han rett og slett fysisk ha tatt leieobjektet i bruk? Spørsmålet er hvilket skjæringspunkt som, basert på en avveining av det relevante rettskildematerialet, har de beste grunner for seg.

4.1.2 Kan B oppnå rettsvern ved kontraktsinngåelsen?

Leiekontrakten regulerer rettsforholdet mellom utleier og leietaker, og angir innholdet i den rettighet som er gjenstand for drøftelsen av rettsvern. Fra leiekontrakten inngås, er utleier og leietaker forpliktet overfor hverandre. Leiekontrakten kan dermed gi leietakeren grunnlag for forventninger om den kommende leieretten. Kan kontraktinngåelsen også være avgjørende for leierettens stilling overfor tredjemann?

Slutninger fra bestemmelsens ordlyd og forarbeider viser at rettsvern er betinget av at leieobjektet er tatt i bruk. Selv om leiekontrakten gir leietakeren en fremtidig bruksrett, er selve bruken på ingen måte satt i gang. Kontrakten kan inngås lang tid før den avtalte innflytting skal skje, og det er heller ikke utenkelig at andre leietakere flytter inn og ut av leieobjektet i mellomtiden. Ettersom rettsvern for leieretter innebærer et oppsigelsesvern, så ville det være meningsløst å tilkjenne rettsvern før leietakeren har oppnådd en ubetinget bruksrett til leieobjektet.

Også legitimasjonsbetraktninger taler mot at leietakeren oppnår rettsvern fra kontraktsinngåelsen. Selv om det er inngått leiekontrakt, er utleieren fremdeles legitimert til å

råde over leieobjektet. For tredjemann vil det derfor være svært vanskelig å bli kjent med de reelle rettighetsforholdene.

4.1.3 Kan overlevering av nøkler være tilstrekkelig?

Selv om kontraktsinngåelsen ikke når opp til den nedre grense for rettsvern, kan det spørres om B har oppfylt kravene til rettsvernsakten ved overtakelse av nøkler til leieobjektet. Fra det tidspunkt B overtar nøklene og leieobjektet for øvrig er stilt til hans disposisjon, er han gitt en aktiv bruksrett til leieobjektet. Hvis man sammenlikner med overdragelse av løsørengjenstander, kan man si at leieobjektet fra dette tidspunktet er *overlevert*. Spørsmålet er om overleveringen kan gi rettsvern for leieretten.

En naturlig forståelse av ordlyden viser som nevnt at leieobjektet faktisk må være tatt i bruk.⁶⁹ Utgangspunktet må dermed være at rettsvern fra overlevering ikke er i tråd med ordlyden. Siden ordlyden ikke angir noen klar avgrensning for hva som kreves av bruken, taler likevel ikke ordlyden sterkt i mot å godta overlevering av nøkler som rettsvernsakt etter § 22 nr. 3. Fra overleveringen har leietakeren en ubetinget rett til å benytte seg av leieobjektet; det er derfor klart at leieforholdet er igangsatt. Også mer passiv disponering over leieobjektet kan som drøftet i punkt 2.1 være en form for bruk. Når selve innholdet i leieretten går ut på at leietakeren får en total bruksrett til utleierens eiendom, kan det virke tilfeldig dersom det blir stilt firkantede krav til at bruksretten må utnyttes aktivt. Ettersom ordlyden er uklar og overleveringstidspunktet virker å være i grenseland for lovtekstens ordgrense, gir ordlyden liten veiledning til spørsmålet.

Bestemmelsens forarbeider gir derimot tydelig uttrykk for at det er faktisk bruk som kreves. Etter forarbeidene kreves markering som gjør at S «uten vanskelighet [kan] gjøre sig kjent med de bruksrettigheter(...)» som hviler på eiendommen.⁷⁰ En bruksrett som nå ikke er tatt i bruk, gjør det lite tydelig for etterfølgende leietaker at eiendommen er påheftet en bruksrett.

Som nevnt gjør det forhold at vilkåret ikke er grundig behandlet i juridisk teori at slutninger fra denne rettskilden er av begrenset betydning. En viss veiledning finnes likevel i Brækhus/Hærem, som i likhet med det siterte fra forarbeidene gir uttrykk for at

⁶⁹ Jf. tolkningen i punkt 2.1.

⁷⁰ Se sitat fra forarbeidene i punkt 2.2.

rettighetsforholdene enkelt må la seg avdekke: «(...) og har det noen betydning for vedkommende erverver, får han nok ta det bryet en nærmere undersøkelse medfører.»⁷¹

En grundigere drøftelse fremgår av NOU 1982: 17 Ny tinglysningslov (s. 139). Utredningen har ikke ført til endringer i tinglysningsloven og har derfor ikke status som forarbeider. Utredningen har større vekt som juridisk teori, i hvert fall på de punkter der den viser til hva som er gjeldende rett.⁷² Slik er også utredningen brukt i praksis.⁷³ I utredningen illustreres regelen i tingl. § 22 nr. 3 med et eksempel:

«A inngår 1. juni avtale med B om at B skal ha bruksrett over A's eiendom. Tiltredelse av bruken skal i henhold til avtalen finne sted 1. juli, faktisk tiltredes bruken 15. juli. Fra dette siste tidspunkt vil B uten tinglysning være beskyttet mot f.eks. et utlegg overfor A tinglyst 17. juli eller en konkurrerende leieavtale tinglyst 18. juli. Men B vil også være beskyttet i forhold til eldre rettighetshavere, dvs. rettighetshavere som har fått tinglyst sine erverv før B faktisk tiltrådte bruken. B vil f.eks. være beskyttet mot såvel det utlegg som er tinglyst 5. mai som 5. juli.»

Eksempelet viser tydelig at kun det å ha *bruksrett* ikke er tilstrekkelig, bruken må *faktisk tiltredes*. Ettersom uttalelsene fremgår av en offentlig utredning, foretatt av et kompetent utvalg ledet av professor Thor Falkanger, kan det være grunn til å tillegge uttalelsene stor vekt. Det er nærliggende å tenke at utvalgets syn på gjeldende rett også har blitt fulgt i praksis. Uttalelsens vekt forsterkes i tillegg av at den løsning som skisseres er i samsvar med det grunnleggende hensynet til legitimasjon: Det er leietakerens faktiske bruk av leieobjektet som i størst grad er egnet til å markere at A ikke lenger er berettiget til å råde over leieretten til fordel for andre. Selv om A fratras rettslig råderett idet han overleverer nøkler til B, skjer det ingen ytre markering av bruken.

Det som i størst grad taler for at B må oppnå rettsvern fra overleveringstidspunktet er hensynet til rimelige og fornuftige løsninger som er i tråd med de praktiske behov.⁷⁴

Leietakeren kan ha verneverdige forventninger om leieretten selv om den faktiske bruken av leieobjektet ikke er igangsatt. Etter at leietakeren har overtatt nøkler til leieobjektet kan det være helt tilfeldig når han flytter inn, og de fleste er ikke kjent med at utsettelsen innebærer noen risiko. Overraskelsen kan dermed bli stor hvis leietakeren blir kastet ut på dagen. Som drøftet under punkt 3.4.3 kan også hensynet til sammenheng og konsekvens i rettsreglene tale for at B oppnår rettsvern fra han mottar nøkler til leieobjektet.

⁷¹ Brækhus/Hærem, *Norsk Tingsrett*, s. 444.

⁷² Sml. Torstein Eckhoff, *Rettskildelære*, 5. utgave ved Jan E. Helgesen, Oslo 2001 s. 70.

⁷³ Se for eksempel Rt. 1998 s. 1886 på side 1888.

⁷⁴ Jf. punkt 3.4.2.

Gjennomgangen viser at hensynet til legitimasjon og slutninger fra lovtekst og forarbeider taler for at overlevering av nøkler ikke er tilstrekkelig, mens særlig hensynet til B trekker i motsatt retning. For å ta stilling til hvor tungtveiende hensynet til B må være i den helhetsvurderingen som foretas, må det gjøres en avveining av hensynet til B og S.

I konflikten mellom leietaker og etterfølgende omsetningsserverver kan begge ha innrettet seg etter leieretten, slik at partenes interesser i så måte er like tungtveiende. Hensynet til partene må likevel ses i sammenheng med partenes handlingsalternativer. B har allerede fra overtakelsen mulighet til å sikre seg ved at han kan markere sin rettighet på flere måter. B har også mulighet til å sikre forskuddsbetaling av leie ved å kreve opprettet særskilt depositumskonto.

S har derimot få andre måter å sikre seg på enn ved å gjøre undersøkelser. Dersom det ikke har skjedd noen ytre markering av rettighetsoverføringen som er faktisk konstaterbar for S, så har han heller ingen oppfordring til å utføre handlinger for å verne om sin rettighet. Det faktum at B faktisk har mulighet til å utføre tiltak for å sikre sitt erverv, kan tilsi at hensynet til Bs behov for vern fra overleveringstidspunktet må vike der det ikke er mulig å forene hensynet til begge parter i rettsvernsakten. Rettsvernsreglens tilsiktede preventive virkning taler for at den som kan hindre at det oppstår rettighetskollisjoner, bør få en oppfordring til å gjøre det.⁷⁵ I en helhetsvurdering må dette innebære at det ikke grunnlag for å konkludere med at leieretten er sikret rettsvern fra overlevering av nøkler til leieobjektet.

4.1.4 Hvor går den nedre grensen for bruken?

Drøftelsen ovenfor viser at rettsvernsakten må innebære bruk av leieobjektet, uutnyttet bruksrett er ikke tilstrekkelig. Hvor skal man så sette den nedre grensen for «rettsvernsskapende» bruk? Verken lovtekst eller forarbeider inneholder noen presisering av brukskravet utover det som ble gjennomgått i drøftelsen ovenfor. Ved den nærmere grensedragningen må siktemålet derfor være å finne et skjæringspunkt som ivaretar hensynet til legitimasjon.

Rettsvernsaktens formål om å frata utleier legitimasjon taler for at markeringen må være så klar som overhodet mulig, og at den må være ytre konstaterbar så den er egnet til å gi signaler til tredjemann. Den aller tydeligste markeringen av brukstiltredelsen er der B både bor i og

⁷⁵ Jf. punkt 3.2.2 og Brækhus/Hærem, *Norsk Tingsrett* s. 414.

bruker leieobjektet aktivt. Slik bruk innebærer en synlig begrensning i utleierens legitimasjon, hvilket forhindrer etterfølgende erververs mulighet til å være i god tro om den eldre rettigheten. Også hensynet til retts tekniske enkle regler taler for en slik løsning. Vurderingen av tidspunktet for Bs faktiske innflytting i leieobjektet kan baseres på flere kilder, for eksempel naboer, strømforbruk og sporing av kortbruk i nærliggende butikker, og vil derfor være knyttet til objektive holdepunkter. Vurderingen blir dermed mindre skjønnspreget enn en vurdering av overleveringstidspunktet.

Ytre markering av bruken kan også finne sted ved andre disposisjoner enn ved at leietakeren bosetter seg i leieobjektet. Ved at B skrur opp navneskilt, gjensetter flyttekasser eller igangsetter møblering av leieobjektet, gjøres det i varierende grad en markering av bruken. Så lenge bruken er av en slik art at den er egnet til å frata utleiers legitimasjon, gjør ikke de øvrige rettskildene det påkrevd med en så streng regel at leietakeren er tvunget til å flytte inn for å oppnå vern.⁷⁶

Grensedragningen for når bruken er av en slik art og har et omfang som gjør den egnet til å frata utleiers legitimasjon, er imidlertid svært vanskelig. Leieobjektet kan være lite eller stort, det kan dreie seg om bolig, men også om uoversiktlige kontorbygg eller lagerplass som leies ut møblert. De handlinger som kan gi den ønskede legitimasjonsvirkning i ett typetilfelle, kan være helt uegnet i andre. Ved befaring av et 1000 kvadratmeter stort lager ville man trolig ikke ha reagert dersom det stod ti flyttekasser langs en vegg. Hadde man derimot funnet de ti flyttekassene ved befaring av en 30 kvadratmeters hybel, skal det godt gjøres å være i god tro om utleiers rett.

Også leieobjektets beliggenhet kan gjøre legitimasjonsspørsmålet problematisk. Det er klart at det er enklere å konstatere en endring i rettsforholdet der utleieobjektet er alminnelig tilgjengelig, f. eks. utleie av et butikklokale på gateplan, enn der leieobjektet er en hybel som befinner seg i en utleiegård. Ved et butikklokale på gateplan kan potensielle leietakere holde et øye med hvordan leieobjektet benyttes over en viss periode, mens man ved leie av hybel må stole på forholdene slik de fremstod på visningsdagen. Det blir dermed vanskeligere å konstatere om det har skjedd noen endring i bruken. Det viser at det skal mindre til for at markeringen får den nødvendige legitimasjonsvirkningen i førstnevnte typetilfelle.

⁷⁶ Jf. drøftelsen i punkt 4.1.3.

Det fremstår som problematisk å oppstille kasuistiske regler for en rettighetsgruppe med så stor grad av indre variasjoner. For at rettsvernsregelen skal være egnet til å løse de konflikter som kan oppstå, må spørsmålet om når leieobjektet er tatt i bruk på en måte som gir vern mot etterfølgende omsetningsserververe løses ut fra en konkret helhetsvurdering i det enkelte tilfellet. I denne vurderingen er det av avgjørende betydning at det er skjedd en ytre markering av bruken som er tilpasset det aktuelle leieobjektet. For å være i tråd med de forutsetninger som kommer til uttrykk i forarbeidene, må markeringen være så tydelig at en aktsom leietaker ikke kan unngå å reagere på forholdene.

4.2 Forholdet mellom rettsvernsakten og kravet til god tro

Rettsvernsakten og kravet om at etterfølgende omsetningsserververer må være i god tro, er i utgangspunktet to helt atskilte forhold: Mens rettsvernsakten dreier seg om hva B må gjøre for å skape sikkerhet for sitt rettsverv, er kravet om god tro ett av flere kumulative vilkår for godtroekstinksjon. Hvorvidt S i det konkrete tilfellet faktisk var i god tro eller ikke, er uten betydning ved vurderingen av om B har utført korrekt rettsvernsakt.

Selv om S' aktsomhet ikke har betydning for utførelsen av rettsvernsakten, kan momentet likevel få innvirkning på resultatet i den enkelte konflikten. Si for eksempel at B leier et stort lager. B har flyttet inn et par gjenstander, men er ikke over terskelen for bruk som gir rettsvern. Etterfølgende leietaker S kan likevel ha fått en eller annen oppfordring til å reagere på forholdene; han kan for eksempel ha hørt om leieforholdet fra en nabo. Dersom S' kunnskap om indikerende omstendigheter er egnet til å skape usikkerhet, må han forfølge denne kunnskapen for å være i aktsom god tro.⁷⁷ Hvis S ikke er i god tro skjer det ingen godtroekstinksjon. Til tross for manglende rettsvern vil B da likevel beholde sin rettighet.

Hvilke krav som stilles til S' gode tro kan påvirkes av hvor langt Bs bruk er fra terskelen for tiltredelse. Dersom Bs bruk er rett under terskelen, kan forholdene likevel være egnet til å gi S oppfordring til videre undersøkelser. Det viser at selv om selve rettsvernsakten består av faste yttergrenser, så er ikke kravet til god tro skarpt tilskåret; det kan derfor fungere som en slags støtdemper for grensetilfellene.

⁷⁷ Om godtrosubjektets undersøkelsesplikt, se Aage Thor Falkanger, *God tro. En studie av kravet til god tro som vilkår for å erverve eller opprettholde privatrettslige rettigheter*, Oslo 1999 s. 154.

Ved drøftelsen av forholdet mellom rettsvernsakten og kravet til god tro kan det også være interessant å sondre mellom privat husleie og næringsleietilfellet. Hva gjelder selve rettsvernsakten, så er det ingen grunn til å vurdere tilfellene ulikt. Til tross for forskjeller i bruken, er leie av bolig og næringsleie av lokaler likeartede bruksretter til fast eiendom. Det er derimot grunn til å påpeke forskjeller ved aktsomhetsvurderingen. Ved leie av næringslokale tilsier både rettighetens art og partenes profesjonalitet at det skal mye til for at S kan være i god tro om yngre erverv. I næringslivet har man større oversikt over markedet, og informasjon om forretningsadresse eller leietakere er stort sett tilgjengelig på internett.

Dersom rettsvernsakten hadde vært avhengig av hvilke krav man stilte til S' aktsomhet, kunne det skjerpede aktsomhetskravet ha vært et argument for at det ved næringsleie ble stilt mildere krav til B vedrørende markeringen av bruken. Gjennomgangen ovenfor viser at det ikke er grunnlag for en slik justering.

4.3 Problemstilling: S er kreditor

4.3.1 Innledning

For de aller fleste formuesgoder er tidspunktet for når B oppnår rettsvern mot etterfølgende omsetningsserververe og kreditorer sammenfallende. Det burde særlig gjelde i et tilfelle som dette, hvor reglene springer ut av samme lovtekst. Grunnen til at jeg likevel drøfter spørsmålene særskilt er fordi vilkårene for godtroekstinksjon og kreditorekstinksjon er ulike, hvilket kan gjøre det nødvendig med ulike handlinger for å sikre rettsstiftelsen i de to relasjonene. Det er for eksempel ikke alltid slik at etterprøvnbarheten vil være like god som legitimasjonsfratakelsen.⁷⁸ Det skal derfor videre gjøres en vurdering av om hensynene som gjør seg gjeldende i kreditortilfellet tilsier at rettsvernet må oppstå på et annet tidspunkt i denne relasjonen enn rettsvernet mot etterfølgende omsetningsserververe, til tross for likelydende ordlyd i de to tilfellene.

4.3.2 Kan B oppnå rettsvern ved kontraktsinngåelsen?

Utgangspunktet, som gjennomgått ovenfor, er at slutninger fra ordlyd og forarbeider taler mot å tilkjenne rettsvern fra kontraktsinngåelsen. Ved spørsmål om leietakerens vern mot

⁷⁸ Marthinussen, *Tredjemannsproblemene*, s. 157-158.

godtroekstinksjon trakk hensynet til legitimasjon i samme retning. Spørsmålet er om de særlige hensyn som gjør seg gjeldende ved drøftelsen av vern mot kreditorer taler for en tilsvarende løsning, eller om de kan tas til inntekt for at det må gjøres en utvidende tolkning av ordlyden.

Det faktum at faren for kreditorsvik er liten ved kortvarige leieretter, kan tale for å godta en rettsvernsakt som gir liten grad av notoritet for rettsstiftelsen. Kontraktsinngåelsestidspunktet er likevel fullstendig uegnet som rettsvernsakt av den enkle grunn at det på dette tidspunkt ikke er noen rettighet å skape sikkerhet for. Selv om kontrakten fastsetter en fremtidig leierett for B, er realisasjon av rettigheten avhengig av at B betaler husleie i tråd med kontraktens regulering av betalingstidspunktet. Dette skjer normalt ved overtakelsen av leieobjektet. Manglende betaling kan gi grunnlag for misligholdsbeføyelser som for eksempel tilbakeholdsrett, eller heving dersom misligholdet er vesentlig. Det er derfor ikke grunnlag for å gå bort fra den tolkning som følger av bestemmelsens ordlyd og som også er lagt til grunn i forarbeidene.

4.3.3 Kan overlevering av nøkler være tilstrekkelig?

Som drøftet under punkt 4.1.3 er ordlyden uklar om hvorvidt overlevering av nøkler kan være tilstrekkelig som rettsvernsakt, men det er klart at faktisk bruk i alle tilfelle vil være innenfor ordlydens rammer. Forarbeidene og forarbeidene til ny tinglysingslov tyder som nevnt på at det må stilles krav om faktisk bruk av leieobjektet.

Hensynet til klare og enkle regler taler for at skjæringspunktet for kreditorvernet bør være sammenfallende med vernet mot etterfølgende omsetningsserververe, og tilsier dermed en tolkning i tråd med en snever forståelse av ordlyden og forarbeidene. Samtidig er det ikke utenkelig med ulikt skjæringspunkt i de to relasjonene; en slik løsning finner man for eksempel ved reglene om løsørekjøperens rettsvern.⁷⁹ En forskjell mellom løsøretilfellet og leietilfellet er likevel at det er forskjellige regler for løsørekjøperens rettsvern mot kreditorer og omsetningsserververe, mens leietilfellet tar for seg begge relasjoner i én felles lovbestemmelse. At en og samme bestemmelse skal tolkes ulikt i forskjellige relasjoner kan gi en uoversiktlig rettstilstand, noe som kan vanskeliggjøre leietakerens mulighet til å forutberegne sin rettsstilling.

⁷⁹ Ettersom det er ulike hensyn som ligger bak hhv. reglene om kreditorstinksjon og godtroekstinksjon er det slett ikke overraskende at løsningene kan være ulike.

En innvending mot at bestemmelsen skal tolkes som at rettsvern er betinget av faktisk bruk, er leietakerens behov for sikkerhet fra han foretar betaling for leieretten og behovet for fleksible løsninger rundt selve innflyttingen. Ettersom en avvikende løsning faktisk forsterker Bs vern, fremstår argumentasjonen om at et likt skjæringspunkt gir klare og enkle regler som unødvendig regelorientert. En ytterligere innvending er at selv om det i utgangspunktet kan være oppklarende med like regler, så er ikke den regel som ble tolkningsresultatet i omsetningsservervtilfellet fullstendig klar og enkel, men derimot delvis skjønnsmessig ut fra det konkrete typetilfellet. Det tilsier at de fordeler like regler kan gi, ikke oppveier hva alminnelig rimelighet tilsier.

I tillegg til å gi indikasjoner på at det kreves bruk, gir forarbeidene også uttrykk for at formålet med regelen er å unngå belastning på tinglysingssystemet.⁸⁰ Når rettsvern oppnås allerede ved brukstiltredelse, er synspunktet trolig at leietakeren da ikke vil føle behov for å tinglyse leiekontrakten.

Dersom bestemmelsen tolkes som at rettsvern er betinget av faktisk bruk, vil perioden fra overlevering og til leieobjektet aktivt tas i bruk være en usikret periode for leietakeren. Det kan være tilfeldig når B velger å flytte inn, og den usikre posisjonen kan lede til at B ser seg bedre tjent med å tinglyse sin rett. Den løsning bestemmelsens ordlyd og forarbeider skisserer, kan dermed lede til løsninger som er i strid med bestemmelsens formål. I godtroervervtilfellet problematiserte jeg ikke dette spenningsforholdet, fordi også legitimasjonsbetraktninger og risikofordelingsbetraktninger tilsa en løsning i tråd med ordlyd og forarbeider. For at regelen skal være egnet til å regulere kollisjonen mellom to omsetningsserverv, er det helt avgjørende at det skjer en synbar markering av bruken.

Ved drøftelsen av leietakerens vern mot utleierens kreditorer er det derimot større grunn til å problematisere spenningsforholdet. På dette punkt er det en klar forskjell mellom reglene om kreditorekstinksjon og godtroekstinksjon. Ved reglene om kreditorekstinksjon er eventuelle forventninger S måtte ha basert på As legitimasjon uten betydning. Reglene dreier seg om å oppstille begrensninger som vanskeliggjør svikaktige disposisjoner fra utleier.

Spenningsforholdet mellom ordlyden og formålet, i tillegg til spenningsforholdet internt i forarbeidene, svekker vekten av disse ellers tungtveiende rettskildene.⁸¹ Det forhold at vekten

⁸⁰ Se det siterte fra forarbeidene i punkt 2.2.

⁸¹ Kjennelsen inntatt i Rt. 1992 s. 39 (Edderkoppkjennelsen) er et eksempel på at Høyesterett går langt, kanskje vel langt, i å vektlegge formålsbetraktninger på bekostning av øvrige rettskilder. Om uklare eller mangelfulle forarbeiders rettskildemessige vekt, se Knut Bergo, *Høyesteretts forarbeidsbruk*, Oslo 2000 s. 256 – 258.

av disse rettskildene er svekket, tilsier at det må desto sterkere argumenter til for å gå bort fra den løsning som i størst grad ivaretar de praktiske behov og som er best egnet til å realisere bestemmelsens formål.

Når de autoritative rettskildene gir begrenset med veiledning, er det større rom for å vektlegge reelle hensyn.⁸² Ved spørsmål om vern mot kreditorekstinksjon er det som nevnt særlig hensynet til notoritet og publisitet som gjør seg gjeldende, både som begrunnelse for regelen og som rettskilde ved tolkningen. Det springende punkt er dermed om disse hensynene taler for rettsvern fra overleveringstidspunktet, eller om de i likhet med de gjennomgatte rettskildene trekker i retning av en rettsvernsakt basert på faktisk bruk.

Når det skal drøftes om rettsvern overfor kreditorer forutsetter faktisk bruk, må det vurderes om faktisk bruk gir større grad av notoritet og publisitet enn overlevering av nøkler til leieobjektet.

Ved leietakerens mottakelse av nøkler, er leieobjektet overlevert og utleieren fratatt sin råderett. Disposisjonen er etterprøvbar ved at det kan konstateres om debitor har råderett eller ikke. Ettersom rettsstiftelsen må oppnå rettsvern dagen før konkursåpningen for å stå seg overfor konkurs, er overleveringen likevel lite egnet til å gi den tiltrengte notoritet. Kreditorerne kan konstatere råderetten på det tidspunkt kontrollen foretas, men tidspunktet for selve tiltredelsen og innholdet i rettsstiftelsen er i liten grad etterprøvbart. Der leietakeren har tatt leieobjektet i bruk, er etterprøvbarheten bedre fordi naboer og andre kan ha registrert endringen i boforholdet. Vurderingens subjektive innslag viser likevel at heller ikke bruk av leieobjektet gir en enkel og sikker måte å fastslå tidspunkt og innhold i leieretten.

Hensynet til notoritet kan som nevnt også ivaretas ved en rettsvernsakt som er egnet til å forhindre at A begår handlinger som fører kreditorerne bak lyset. Fiktive utleieavtaler vil bli mindre tiltalende dersom de må gjennomføres på en måte som innebærer at A mister råderetten til den faste eiendommen. Siden det er enkelt for A å beholde et ekstra sett nøkler, er kreditorsvik likevel ytterligere vanskeliggjort dersom B også har tatt leieobjektet i bruk. På dette punkt fremstår dermed et krav om bruk som den handling som i størst grad ivaretar hensynet til notoritet.

⁸² Nils Nygaard, *Rettsgrunnlag og standpunkt* s. 227.

Som redegjort for i punkt 3.3.2 er verken overlevering og utleie egnet til å skape den nødvendige publisitet for rettsstiftelsen. Publisitetshensynet gir derfor liten veiledning ved foreliggende drøftelse.

Det kan dermed slås fast at et krav om bruk i størst grad ivaretar hensynet til notoritet, men at verken overlevering eller bruk gir stor grad av notoritet eller publisitet. Når også risikoen for kreditorsvik er liten, virker det som at det viktigste grunnlaget for å oppstille en rettsvernsregel nærmest er fraværende. Siden lovgiver har funnet det nødvendig å gi en slik regel, kan man likevel ikke se bort fra den. Innvendingene må imidlertid få den betydning at notoritetshensynet får en mindre sentral plass i tolkningen. Det betyr at heller ikke notoritetshensynet taler tungt mot den løsning som er i samsvar med bestemmelsens formål, nemlig at leietakeren oppnår rettsvern fra overleveringen av nøkler til leieobjektet.

I den helhetsvurderingen som må foretas er det særlig slutninger fra ordlyden og forarbeidene som må avveies mot betraktninger om bestemmelsens formål. Innvendingene mot ordlydens og forarbeidenes vekt viser at formålsbetraktninger må stå sentralt i avveiningen. Det gjelder særlig i et tilfelle som dette, hvor den løsning som best er egnet til å realisere bestemmelsens formål, også samsvarer med systemet i formueretten for øvrig. Ved spørsmål om kreditorvern fremstår det som unødvendig firkantet å stille krav om en ytre markering av bruken når det i liten grad bidrar til å sikre notoritet, og faren for kreditorsvik er minimal. Ettersom begge parter presterer sin ytelse ved overleveringstidspunktet, vil et slikt krav kunne føre til at flere lojale enn illojale disposisjoner blir rammet. Det vil i så fall la rettsvernsakten virke utover sitt eget formål, og er en risikofordeling som ikke kan forsvares ut fra ønsket om å forhindre kreditorsvik. Det er også et poeng at tap i en rettighetskollisjon vil ramme B langt hardere enn konkursboet.⁸³

En regel som innebærer at B oppnår rettsvern mot As kreditorer fra overleveringen av leieobjektet, er derfor det tolkningsresultat som har best støtte i rettskildematerialet. Rettsvernet forutsetter da at B sikrer at A er fratatt rådigheten over leieobjektet.

⁸³ De lege ferenda kan det bemerkes at det også fra et samfunnsmessig ståsted er grunn til å gi leietakeren et sterkt vern. På den måten vil i hvert fall ikke rettsvernsreglene bidra til at det skapes større forskjeller mellom de som eier og de som leier. Det tilsier at der leietakeren er en forbruker, så bør han nyte godt vern i konflikten mot utleierens kreditorer eller konkursbo.

4.4 Kan rettsvernet bortfalle grunnet etterfølgende forhold?

Fra det tidspunkt B har flyttet inn i leieobjektet skulle man tro at rettsvernsspørsmålet var endelig avklart. Dommen inntatt i RG 1982 s. 872 (Eidsivating) viser imidlertid at det kan tenkes at forhold som oppstår senere kan aktualisere spørsmålet på nytt.

Saken gjaldt to leietakere som måtte flytte fra leilighetene sine på grunn av brann. Utflyttingen var midlertidig og ingen av leietakerne oppga sine leieforhold. Under rehabiliteringen ble leilighetene solgt til kjøpere som ble forklart at leietakerne hadde flyttet som følge av brannen. Kjøperne hadde deretter flyttet inn og påkostet leilighetene betydelige beløp. Lagmannsretten la til grunn at leietakernes bruk var tiltrådt, og at de nye eierne derfor måtte respektere leieretten.

Om det forhold at leilighetene var ubebodd, uttalte lagmannsretten:

«Leilighetene var riktignok ubebodd ved overdragelsen, og kjøperne fikk for så vidt ikke det varsel som man normalt ville få ved en besiktigelse. Like fullt finnes tinglysningslovens § 22 nr. 3 å måtte medføre at [leietakerne] kan gjøre sin leierett gjeldende også overfor de nye eiere av leilighetene. Det følger av ordlyden i bestemmelsen.»

Det siterte gir inntrykk av at dersom leietakeren først har oppnådd rettsvern for leieretten, så kan ikke etterfølgende forhold medføre at rettsvernet bortfaller.

Fra dette klare utgangspunktet går lagmannsretten videre inn på kjøpernes aktsomhet:

«Det var dernest klart at man her sto overfor en gård med leiligheter som hadde vært bortleid mens brannen hadde bevirket forstyrrelser i dette forhold. De ankende parter har basert sin antagelse om bortfall av disse leieforhold, dels på beskjeder de fikk ved overdragelsen, og dels på hva de selv iakttok. De ankende parter finnes imidlertid selv å måtte bære risikoen for at de beskjeder de fikk var riktige, og de overveielser de selv foretok var berettiget.»

Det fremgår ikke klart om lagmannsretten mener at tilfellet ville stilt seg annerledes dersom kjøperne faktisk hadde vært i god tro, eller om det siterte kun skal underbygge lagmannsrettens konklusjon. De strenge krav som stilles til kjøpernes gode tro viser imidlertid at lagmannsretten anser hensynet til Bs innrettelse som tungtveiende der rettsvern først har blitt oppnådd. Hvilke krav som stilles til kjøperens aktsomhet har imidlertid en side mot hvilke krav som stilles til B. La oss si at leietakerne i dommens tilfelle var kjent med at

boligen ble forsøkt videresolgt i den perioden de ventet på å få komme tilbake etter brannen. Har leietakerne i en situasjon der legitimasjon og rett ikke faller sammen noen forpliktelse til å forhindre at etterfølgende suksessorer er i god tro? Eller er rettsvernet konstant, så lenge det først har blitt oppnådd?

Tinglysingsloven § 22 nr. 3 gir anvisning på hva som skal til for å oppnå rettsvern, men angir ikke hva som skal til for at rettsvernet bortfaller. Formuleringen «når bruken er tiltrådt» synes imidlertid å gi inntrykk av at bruken faktisk må være tiltrådt for at rettsvernet skal bestå. At rettsvernet er avhengig av bruken samsvarer også med de hensyn som begrunner bestemmelsen, jf. oppgavens drøftelser ovenfor. Samtidig vil et krav om markering av bruk kunne ramme B på urimelig måte der den manglende bruken skyldes forhold utenfor Bs kontroll, slik som brann eller usaklig oppsigelse fra A. Der B ikke lenger har tilgang til leieobjektet vil det bli vanskelig eller umulig å markere utad at rettigheten fortsatt består. Som i dommens tilfelle bør det dermed heller ikke være mulig at rettsvernet kan bortfalle i en slik situasjon.

Situasjonen er annerledes der den manglende bruken skyldes forhold på Bs side, for eksempel hvis leieren av en lagerplass tømmer hele lageret i forbindelse med nyttårssalget. I en slik situasjon har leietakeren større oppfordring til å markere at leieretten er i behold. Både bestemmelsens ordlyd og de relevante reelle hensyn kan tas til inntekt for at B er forpliktet til å forhindre at etterfølgende suksessor kan være i god tro i en slik situasjon. I hvilken grad forpliktelsen er overholdt, vil måtte bero på en konkret vurdering.^{84 85}

⁸⁴ At slike spørsmål kan måtte overlates til en konkret vurdering, ser vi også andre steder i lovgivningen. For virkningene av feil i grunnboken følger det av tinglysingsloven § 25 at eldre rettserverv kan måtte vike for yngre, dersom tre kumulative vilkår er oppfylt. Siden regelen gir anvisning på en interesseavveining, er det ikke utenkelig at klanderverdige forhold hos B kan tale til Bs disfavør. Ettersom tapet må være «vesentlig større» for den etterfølgende erververen, skal det riktignok mye til for å la det yngre ervervet gå foran det som var feilaktig innført, jf. tingl. § 25 c).

⁸⁵ Også reglene om håndpant kan tolkes som at Bs handlinger er avgjørende for rettsvernets kontinuitet. Pantel. § 3-2 forstås som at panthaverens rettsvern faller bort dersom eieren med panthaverens samtykke får tilgang til panteobjektet. Dersom eieren har skaffet seg rådighet over panteobjektet uten at panthaveren har godtatt eller medvirket til dette, er utgangspunktet det motsatte, se Se Brækhus, *Omsetning og kreditt* 2 s. 71 og Jens Edvin A. Skoghøy, *Panteloven med kommentarer*, 3. utgave, 2016 s. 248. Men panthaveren må da uten ugrunnet opphold ta skritt for å få panteobjektet vekk fra eierens rådighet, se Brækhus, *Omsetning og kreditt* 2 s. 71.

5 Avsluttende bemerkninger

I oppgaven har jeg beveget meg ut på upløydd mark, og forsøkt å kartlegge innholdet i kravet om brukstiltredelse som rettsvernsakt for leieretter til fast eiendom. Ved en bred analyse har jeg vurdert de aktuelle rettskildenes relevans og vekt, og har på bakgrunn av dette pekt på vurderingsmomenter og løsninger. Selv om jeg har oppfylt oppgavens formål om å bidra til å klarlegge rettsregelens innhold, er situasjonen fortsatt den at vilkåret gir anvisning på en uvanlig uklar rettsvernsregel.

Til tross for dette virker det som at regelen fungerer godt. Det er nok likevel ikke regelens utforming, men heller rettighetsgodets art man må takke for den forsvinnende lille belastning leierettene har påført domstolene. Dersom problemet først hadde kommet på spissen, ville regelen med sin nåværende utforming være egnet til å skape mye hodebry for sakens aktører.

Man kan derfor håpe at det ved innføringen av regler om elektronisk tinglysing også gjøres en vurdering av mulighetene for forenkling av reglene om rettsvern for bruksretter.⁸⁶ Med dagens teknologi kan man for eksempel tenke seg en nettbasert ordning for registrering av leieforhold. Når man ser hvor godt tinglysingsordningen har fungert for rettigheter til fast eiendom, er det grunn til å tro at man kunne fått til en velfungerende registreringsordning også for leierettene.

⁸⁶ Justis- og beredskapsdepartementets høringsnotat, 2015.

Kilder

Lover

Lov 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysing.

Lov 2. juni 1978 nr. 37 om godtroerverv av løsøre.

Lov 8. februar 1980 nr. 2 om pant.

Lov 8. juni 1984 nr. 58 om gjeldsforhandling og konkurs.

Lov 8. juni 1984 nr. 59 om fordringshavernes dekningsrett.

Lov 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse.

Lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler.

Forskrifter

Forskrift 21. juni nr. 765 om Husleietvistutvalget.

Forarbeider

Innst. O. XIII (1935) Innstilling fra justiskomiteen til lov om tinglysing.

NOU 1972: 20 Gjeldsforhandling og konkurs.

NOU 1982: 17 Ny tinglysningslov.

Ot.prp. nr. 9 (1935-1936) Lov om tinglysing. Justis- og Politidepartementets innstilling av 25. januar 1935.

Rådsegn 8 fra Sivilløvbokutvalget om pant, Bergen 1970.

Rettspraksis

Norsk Rettstidene

Rt. 1909 s. 734

Rt. 1910 s. 231

Rt. 1927 s. 423

Rt. 1984 s. 1495

Rt. 1986 s. 1210

Rt. 1992 s. 39

Rt. 1992 s. 352

Rt. 1997 s. 1050

Rt. 1998 s. 268

Rt. 1998 s. 1886

Rt. 2007 s. 457

Rettenns Gang

Rg. 1972 s. 53 (Voldgift – enevoldgiftsdommer: Carsten Smith)

Rg. 1982 s. 872 (Eidsivating)

Upubliserte avgjørelser

LF-2010-133423 (Frostating)

Litteratur

Andenæs, *Konkurs*:

Mads Henry Andenæs, *Konkurs*, 3. utgave, Oslo 2009.

Berg, *JV* 1999:

Borgar Høgetveit Berg, *Rettsvern for lausøyrekjøp – avtale eller overlevering (tradisjon)?*, Jussens venner, 1999 s. 1–30.

Berg/Bråthen–Otterbech, *Lov om tinglysning med kommentarer*:

Borgar Høgetveit Berg og Stein Bråthen-Otterbech, *Lov om tinglysning 7. juni 1935 nr. 2 med kommentar*, 1. utgave, 2. opplag 2010.

Bergo, Høyesteretts forarbeidsbruk:

Knut Bergo, *Høyesteretts forarbeidsbruk*, Oslo 2000.

Blandhol, De beste grunner:

Sverre Blandhol, *De beste grunner. Reelle hensyn i juridisk argumentasjon*, Oslo 2013.

Brækhus/Berg, JV 2014:

Sjur Brækhus og Borgar Høgetveit Berg, *Introduksjon til reglene om omstøtelse*, Jussens venner 02/2014 s. 61–120.

Brækhus/Hærem, Norsk Tingsrett:

Sjur Brækhus og Axel Hærem, *Norsk Tingsrett*, Oslo 1964.

Brækhus, Omsetning og kreditt 2:

Sjur Brækhus, *Omsetning og kreditt 2, Pant og annen realsikkerhet* 3. utgave, Oslo 2005.

Brækhus, Omsetning og kreditt 3 og 4:

Sjur Brækhus, *Omsetning og kreditt 3 og 4. Omsetningskollisjoner I og II*, Oslo 1998

Bull, Avtalte standardvilkår som privat lovgivning:

Hans Jacob Bull, *Avtalte standardvilkår som privat lovgivning*, Festskrift til Brækhus, 1988, s. 99–114.

Eckhoff, Rettskildelære:

Torstein Eckhoff, *Rettskildelære*, 5. utgave ved Jan E. Helgesen, Oslo 2001.

Falkanger, God tro:

Aage Thor Falkanger, *God tro. En studie av kravet til god tro som vilkår for å erverve eller opprettholde privatrettslige rettigheter*, Oslo 1999.

Falkanger/Falkanger, *Tingsrett*:

Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger, *Tingsrett*, 7. utgave, Oslo 2013.

Harbek/Solem, *Tinglysingsloven med kommentarer*:

Ole F. Harbek og Erik Solem, *Tinglysingsloven med kommentarer*, 9. utgave ved Torgeir Austenå, Oslo 1990.

Lilleholt, *Allmenn formuerett*:

Kåre Lilleholt, *Allmenn formuerett, Fleire rettar til same formuesgode*, Oslo 2011.

Lilleholt, *Godtruerverv og kreditorvern*:

Kåre Lilleholt, *Godtruerverv og kreditorvern*, 3. utgave, Bergen/Oslo 1999.

Lilleholt, *Legitimasjon, publisitet og notoritet*:

Kåre Lilleholt, *Legitimasjon, publisitet og notoritet*, Jussens venner 1996 s. 69–97.

Lilleholt, *Personskifte i husleigeforhold*:

Lilleholt, Kåre, *Personskifte i husleigeforhold*, Bergen/Oslo 1986.

Lindebrække, *Eiendomsrett og konkursbeslag*:

Sjur Lindebrække, *Eiendomsrett og konkursbeslag: prinsipielle synspunkter i løsøreomsetningen*, Bergen 1946.

Lutnæs, Ratvik m. fl., i tidsskrift for eiendomsrett 2015:

Magnus Lutnæs, Johan Ratvik, Andreas Mello-Kildal og Live Sjøli *Tinglysing og pantsettelse av næringsleiekontrakten: - herunder forholdet til utleiers eller leietakers konkurs*, Tidsskrift for eiendomsrett 01/2015 s. 46-73.

Marthinussen, *Tredjemannsproblemene*:

Hans Fredrik Marthinussen, *Tredjemannsproblemene. Om formuerettslige argumentasjonsmønstre*, Oslo 2016

Marthinussen, *Ulovfestet ekstinksjon:*

Hans Fredrik Marthinussen, *Ulovfestet ekstinksjon*, Jussens venner 2006 s. 1-29.

Nygaard, *Rettsgrunnlag og standpunkt:*

Nils Nygaard, *Rettsgrunnlag og standpunkt*, 2. utgave, Bergen 2004.

Parelius og Bragdø-Ellenes, *Husleieavtaler:*

Line A. Parelius og Sverre Bragdø-Ellenes, *Husleieavtaler*, 2. utgave, Oslo 2010.

Skoghøy, *Reelle hensyn som rettskilde:*

Jens Edvin A. Skoghøy, *Reelle hensyn som rettskilde*, Lov og Rett 04/2013 s. 257–258.

Skoghøy, *Panteloven med kommentarer:*

Jens Edvin A. Skoghøy, *Panteloven med kommentarer*, 3. utgave, 2016.

Tørum, *Konsekvens i formueretten:*

Amund Bjøranger Tørum, *Konsekvens i formueretten*, Jussens venner nr. 0405, 2002, s. 314–339

Yset m.fl., 2016:

Simon Skjelbostad Yset, Angelica Hagen, Anna Rydland Nærum og Tanita Wassås Kveinå, *Nå vet jeg ikke hvor jeg skal bo*, artikkel publisert på NRK.no, hentet 19. september 2016 fra: <https://www.nrk.no/norge/nesten-7000-i-studentbolig-ko-i-oslo-1.13066530>

Øvrige kilder

Statistisk sentralbyrå, 2016:

Statistisk sentralbyrå, *Opna konkursar, 3. kvartal 2016*, statistikk publisert på ssb.no, hentet 20. november 2016 fra: <https://www.ssb.no/virksomheter-foretak-og-regnskap/statistikker/konkurs/kvartal>

Justis- og beredskapsdepartementets høringsnotat, 2015:

Justis- og beredskapsdepartementet, *Høring – endringer i tinglysingsloven, tvangsfullbyrdelsesloven og inkassoloven (teknologinøytralitet)*, publisert på regjeringen.no, hentet 8. desember 2016 fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing--om-endringer-i-tinglysingsloven-tvangsfullbyrdelsesloven-og-inkassoloven/id2464266/>