

Overdragelse av fast eiendom uten hjemmelsoverføring

Kandidatnummer: 619
Veileder: Andreas Iversen
Leveringsfrist: 25.04 2007

Til sammen 14 593 ord
25.04.2007

Innholdsfortegnelse

<u>1</u>	<u>INNLEDNING</u>	<u>1</u>
1.1	DEFINISJON OG AVGRENSNING	1
1.2	OPPBYGGING AV OPPGAVEN	3
1.3	ÅRSAKER TIL UNNLATT HJEMMELSOVERFØRING	3
<u>2</u>	<u>RETTSKILDESITUASJON OG METODE</u>	<u>6</u>
<u>3</u>	<u>DOKUMENTAVGIFT</u>	<u>8</u>
3.1	INNLEDENDE BEMERKNINGER	8
3.2	DEFINISJON	8
3.3	BAKGRUNN/HISTORIKK	9
3.4	AVGIFTSPLIKTENS OMFANG.	10
3.4.1	OVERFØRING AV HJEMMEL SOM VILKÅR FOR AVGIFTSPLIKT	10
<u>4</u>	<u>TINGLYSING</u>	<u>13</u>
4.1	INNLEDENDE BEMERKNINGER	13
4.2	DEFINISJON	13
4.3	TINGLYSINGENS FORMÅL OG RETTSVIRKNINGER	15
4.3.1	KREDITORVERN– TGL §§ 20 OG 23	16
4.3.2	HENSYN BAK REGLENE OM KREDITORVERN	17

5	<u>OVERDRAGELSE AV FAST EIENDOM UTEN HJEMMELSOVERFØRING</u>	19
5.1	INNLEDENDE BEMERKNINGER	19
5.2	ORDINÆR EIENDOMSOVERDRAGELSE.	19
5.3	EIENDOMSOVERDRAGELSE UTEN HJEMMELSOVERFØRING – ”SIKRINGSPAKKEN”.	20
5.4	”SIKRINGSPAKKEN” OG RETTSVERN	21
5.4.1	SELGERS OMSETNINGSSERVERVERE	21
5.4.2	SELGERS KREDITORER	22
5.4.3	KREDITORENES BESLAGSRETT - KONKURSOET	23
5.4.4	UTLEGG – SÆRLIG OM TVFBL § 7-13	25
5.4.5	KREDITORVERN	26
5.5	SIKRINGSOBLIGASJONEN	30
5.5.1	SIKRINGSOBLIGASJONENS STILLING OVERFOR SELGERS KREDITORER	31
5.6	”SIKRINGSPAKKEN” OG FORHOLDET TIL DOKUMENTAVGIFTEN	33
5.6.1	RAMMES ”SIKRINGSPAKKEN” AV DAL § 6, JF AVGIFTSVEDTAKET § 1	33
5.6.2	OMGÅELSE	36
5.6.3	OMGÅELESNORMENS VILKÅR	37
5.6.4	OMGÅELESNORMENS ANVENDELSESOMRÅDE	37
5.6.5	RAMMES ”SIKRINGSPAKKEN” AV OMGÅELESNORMEN	39
5.7	PROBLEMSTILLINGER KNYTTET TIL LOVGIVNINGENS BEGREPSBRUK	42
5.7.1	PBL § 89	43
5.7.2	ULOVFESTET OBJEKTIVT ERSTATNINGSANSVAR	45
5.7.3	PBL § 94	46
5.8	PRAKTISKE PROBLEMER VED UNNLATT OVERSKJØTING	47
5.8.1	GENERALFULLMAKTEN - OPPHØR AV FULLMAKTSGIVERS EKSISTENS	47
5.8.2	LÅNEFINANSIERING	49

<u>6</u>	<u>SELSKAPER SOM INSTRUMENT FOR EIENDOMSOVERDRAGELSE</u>	<u>51</u>
6.1	INNLEDENDE BEMERKNINGER	51
6.2	OPPRETTELSE OG OVERDRAGELSE AV SELSKAP ELLER SALG AV SELSKAPSANDELER	51
6.3	EIENDOMSOVERDRAGELSE GJENNOM OMORGANISERING AV AKSJESELSKAP.	52
6.3.1	FUSJON	52
6.3.2	FISJON	55
<u>7</u>	<u>DE LEGE FERENDA</u>	<u>57</u>
7.1	DOKUMENTAVGIFTEN OG NÆRINGSLIVETS TILPASNINGER TIL REGELVERKET	57
	<u>LITTERATURLISTE</u>	<u>61</u>
<u>8</u>	<u>LISTER OVER TABELLER OG FIGURER M V</u>	<u>A</u>

1 Innledning

1.1 Definisjon og avgrensning

Tema for oppgaven er ”Overdragelse av fast eiendom uten hjemmelsoverføring”. Med begrepet ”overdragelse” siktes det i den videre fremstilling til overdragelse av eierbeføyelsene til en fast eiendom.

Det som etter min vurdering gjør oppgaven interessant, er at overdragelsen skjer uten at grunnbokshjemmelen går over fra kjøper til selger. Den manglende hjemmelsoverføring medfører at det formelle eierforhold ikke samsvarer med det reelle. På denne bakgrunn oppstår det en del praktiske og juridiske problemstillinger.

Det er mange årsaker til at fast eiendom overdras uten overføring av hjemmel. Eksempelvis kan dette gjelde manglende kjennskap til regelverket, rene forglemmelser eller andre forestillinger om at tinglysing av skjøte er unødvendig. På den annen side finnes det mer gjennomtenkte årsaker, for eksempel ønske om spart dokumentavgift, praktiske hensyn, skattemessige årsaker etc. Oppgaven er avgrenset til å omhandle de tilfellene hvor unnlatt hjemmelsoverføring er et resultat av en veloverveid og gjennomtenkt prosess, og videre avgrenset til å kun omfatte salg av fast eiendom. Overdragelse av eiendom ved gave, arv, skifte etc. anses å bli for omfattende og behandles ikke. Fremstillingen vil hovedsaklig ha for øye den kommersielle omsetning av fast eiendom som skjer innen næringslivet, herunder i forbindelse med utbyggingsvirksomhet mv. Ved omsetning av næringsseiendom vil kostnadene til dokumentavgift kunne beløpe seg til betydelige summer. For å få oversikt over hvordan omsetning av næringsseiendom foregår i praksis har jeg gjennom arbeidet med oppgaven hatt tilgang til saksarkiver ved Torkildsen, Tennøe & co, et av de ledende advokatfirmaene innenfor fast eiendom og entrepriser. I den forbindelse har jeg foretatt en

gjennomgang av større eiendomstransaksjoner de siste fem årene. I praksis ser man at det gjøre mye for å unngå eller redusere dokumentavgiften. I hovedsak er det to metoder som benyttes. Den første metoden går ut på å unngå hjemmelsoverføring, siden det er hjemmelsoverføringen som utløser plikt til å betale avgift. En ikke uvanlig framgangsmåte er at man istedenfor for å tinglyse skjøte, tinglyser kjøpekontrakt samt pantedokument med urådighetssperre. I tillegg utarbeides en generalfullmakt til fordel for kjøper.¹ Transaksjonen som beskrevet ovenfor vil for enkelhets skyld omtales med begrepet ”sikringspakke” i den videre fremstilling, sikringspakken beskrives nærmere i punkt 5.3. For det annet ser vi st det innen omsetning av næringseiendom i stor grad benyttes selskapsdannelser i avgiftsplanleggingen. Denne varianten er i hovedsak skatterettslig motivert, men brukes også for å spare dokumentavgift.² Selskapsetablering som instrument for eiendomsoverdragelse beskrives i punkt 6.2

Markedets fremgangsmåter for å unngå dokumentavgift har den senere tid vært belyst i media. Her kan blant annet nevnes artikkel i Dagens Næringsliv, morgenutgaven 03.05.2005, av Lars Erik Nygaard ”*Hemmelig bolighandel for millioner*”, Dagbladet 04.05.2005, Egil Erlandsen, ”*Du kan unngå ”flytteskatt” - men da får du en risikobombe på kjøpet*”. Begge artiklene setter søkelyset på at det i dagens marked foregår en del eiendomstransaksjoner hvor man av avgiftsmessige grunner unnlater å tinglyse skjøte.

De rettslige problemstillinger som oppstår i forbindelse med næringslivets metoder for å unngå dokumentavgift er i praksis svært omdiskutert. Særlig diskutert er spørsmålet om man oppnår rettsvern for en eiendomsoverdragelse ved å tinglyse de dokumenter som inngår i ”sikringspakken”. Denne problemstillingen har til nå ikke vært gjenstand for domstolsprøving. Spørsmålet er imidlertid aktuelt og vil i tråd med dette vies særlig oppmerksomhet i oppgaven. Oppgavens tema anses etter dette som praktisk relevant.

¹ Torkildsen, Tennø & co, saksarkiv

² Torkildsen, Tennø & co, saksarkiv

1.2 Oppbygging av oppgaven

Oppgaven søker å foreta en analyse av hvordan omsetning av næringseiendom foregår i det praktiske liv. Hovedsaklig legges det vekt på hvordan aktører i næringslivet oppretter ulike metoder for å unngå dokumentavgift ved eiendomsoverdragelser. Det essensielle ved de metodene som benyttes for å unngå avgift, er at man unngår tinglysing av skjøte. Oppgavens tema har derfor en vesentlig side mot dokumentavgiften, samt rettsvernsreglene i tinglysingsloven. På denne bakgrunn vil det innledningsvis gis en generell fremstilling av dokumentavgift, samt tinglysing, herunder regelverket på området.

Den fremgangsmåte for unnlatt hjemmeloverføring som viser seg mest vanlig å benytte i praksis er ”sikringspakken”. Oppgavens hoveddel går derfor ut på å beskrive hva denne innebærer, herunder særlig gjøre rede for de rettslige komplikasjoner som ”sikringspakken” medfører. Sentralt i denne delen av oppgaven står spørsmålet om kjøper, ved å tinglyse de dokumenter som inngår i sikringspakken, oppnår rettsvern for eiendomsoverdragelsen.

Som en del av avgiftsplanlegging ser man også at det i næringslivet benyttes selskaper i forbindelse med eiendomsoverdragelser. Slike selskapsdannelser kan imidlertid ikke forklares fullt ut på bakgrunn av dokumentavgiften. I praksis ser vi at selskapsdannelser benyttes i stor utstrekning ved omsetning av næringseiendom, og en fremstilling av emnet må tas med for å gi oppgaven et helhetlig preg.

Til sist i oppgaven foretas en lege ferenda drøftelse. Jeg forsøker her å knytte noen samlende bemerkninger til dokumentavgiften, og konsekvenser av at næringseiendom overdras uten hjemmeloverføring; herunder fremmes noen synspunkter vedrørende hva som kan gjøres for å avbøte konsekvensene av næringslivets tilpasninger til regelverket.

1.3 Årsaker til unnlatt hjemmeloverføring

Årsakene til unnlatt hjemmeloverføring er flere, disse vil også variere med hensyn til hvilke aktører overdragelsen skjer mellom, samt eiendommens karakter. I det følgende gis

en oversikt over noen forhold som motiverer unnlatt hjemmeloverføring. Fremstillingen er ikke uttømmende.

En årsak til at fast eiendom overdras uten overføring av hjemmel kan være å spare dokumentavgift. Ved hjemmeloverføring utløses avgift, den som får hjemmelen overført til seg må svare dokumentavgift til staten pålydende 2,5 % av salgsverdien (med salgsverdien menes det samlede vederlag selger vil kunne få for eiendommen når partene ikke har felles interesser som kan påvirke prisfastsettingen)³ jf lov om dokumentavgift av 12. desember 1975 nr. 59 (dal) § 6, jf Stortingets årlige vedtak om dokumentavgift § 1 (vedtak om særavgifter til statskassen for budsjett terminen 2007, dokumentavgift kap 5565 post 70, heretter forkortet avgiftsvedtaket). Det er på det rene at med dagens eiendomspriser, og ikke minst meget høyt omsetningsvolum, utgjør dette betydelige beløp.

En annen årsak kan være ønske om diskresjon. I en del tilfelle kan det være ønskelig at opplysninger omkring overdragelsen skal holdes konfidensielt. Ved å overdra fast eiendom uten tinglysning av skjøte kan blant annet opplysninger om kjøpesum, samt opplysninger om eierforhold og liknende i stor grad unntas offentlighet.

I tillegg er det en del praktiske hensyn som gjør at mange ønsker å overdra fast eiendom på andre måter enn ved tradisjonell overskjøting. Som nevnt er det er ikke uvanlig at aktører i næringslivet oppretter et eierselskap.⁴ Selskapsformene kan være et aksjeselskap, ansvarlig selskap eller kommandittselskap. Ved salg av selskapsandeler avsluttes salgavtalen ved at det utstedes en sluttseddel, og de nye aksjeeierne innføres i aksjeeierboken (typisk gjelder dette for det såkalte syndikeringsmarkedet, som utgjør en betydelig andel av eiendomsmarkedet).⁵ Det skjer altså ingen overføring av hjemmel til eiendommen, og

³ Rundskriv nr 12/2006 S Dokumentavgift

⁴ Torkildsen, Tennø & co, saksarkiv

⁵ Torkildsen, Tennø & co, saksarkiv

kjøper slipper utenom hele tinglysningsdelen av overdragelsen. At hjemmelen ikke overføres er derved en faktor som forenkler transaksjonen. I tillegg vil det foreligge viktige skattemessige forhold som gjør det attraktivt å overdra fast eiendom gjennom et selskap, dette presiseres nærmere i punkt 6.2.

2 Rettskildesituasjon og metode

Først og fremst er det viktig å påpeke at oppgaven i stor grad tar for seg et tema som er praktisk rettet. Dette medfører en del kildemessige og metodiske særtrekk og utfordringer.

Deler av oppgaven går ut på å beskrive hvordan omsetning av næringseiendom foregår i praksis, i den forbindelse har jeg hatt tilgang til saksarkiver ved et av de ledende advokatfirmaer innen fast eiendom og entreprise. Gjennom arbeidet med oppgaven har jeg foretatt en studie av større eiendomstransaksjoner de fem siste årene. Av de undersøkelser som ble foretatt kunne jeg trekke en del overordnede linjer for hvordan omsetning av næringseiendom foregår i praksis. De deler av oppgaven som beskriver omsetning av næringseiendom i det praktiske liv er altså basert på de undersøkelser som referert ovenfor. Slike empiriske kilder vil nødvendigvis skille seg ut fra de tradisjonelle rettskildene. Et annet særtrekk består i at det finnes få rettskilder omkring oppgavens tema og konkrete problemstillinger. Dette vil prege den juridiske metode som benyttes ved vurdering av de enkelte problemstillingene. Til dette er det viktig å bemerke at de konklusjoner som trekkes i oppgaven i noen grad vil avvike fra hvordan spørsmålene håndteres i det praktiske liv. Siden rettstilstanden på en del av de områder som behandles i oppgaven er uklar, tas det høyde for dette ved også å vurdere subsidiære problemstillinger.

Opgavens tema og problemstillinger berører ulike rettsområder blant annet berøres problemstillinger knyttet til avgiftsrettens område. Lover på skatt- og avgiftsrettens område er generelt sett lite detaljerte, dette gjelder også dokumentavgiftsloven. Ved fastleggelsen av avgiftsplikten og omfanget av den må man i tillegg til dal, forholde seg til forskrift om dokumentavgift av 16. desember 1975 nr 1, samt avgiftsvedtaket. For ordens skyld bør her presiseres at den alminnelige juridiske metode slik den er nedfelt i rettskildelæren, også gjelder på skatt- og avgiftsrettens område. Imidlertid må man være oppmerksom på at

legalitetsprinsippet gjør seg gjeldende, dette innebærer at prinsippene for lovtolkning blir meget viktige. Lovens ordlyd er utgangspunktet for tolkningen, men det gjelder neppe noe sterkt krav om at det må foreligge klar lovhjemmel for å pålegge avgiftsplikt. Etterlater lovteksten tvil må andre rettskilder trekkes inn. Hensynet til forutberegnelighet setter likevel grenser for hvor langt man kan gå; skatt og avgiftsyterne skal i rimelig utstrekning kunne forutse sin rettstilling og innrette seg etter reglene.⁶ Når det gjelder øvrige rettskildefaktorer vedrørende dokumentavgiften er disse begrenset. Det finnes lite rettspraksis og juridisk teori på området. Imidlertid finnes en del administrative uttalelser i form av rundskriv fra Toll- og avgiftsdirektoratet. I praksis kan det synes som om tinglysingsmyndighetene ved avgjørelsen av dokumentavgiftsspørsmål, legger en del vekt på de tolkningsuttalelser som er inntatt i rundskrivene.⁷ Hvor stor vekt Høyesterett tilegger slike uttalelser isolert sett, er nok mindre sikkert.⁸

Forøvrig benyttes alminnelig juridisk metode i den grad rettskildene er tilgjengelig. Det vil ikke gjøres nærmere rede for den her.

⁶ Zimmer (2001) side 40

⁷ Skaare (2007)

⁸ Zimmer (2001) side. 40-41

3 Dokumentavgift

3.1 Innledende bemerkninger

En av årsakene til at fast eiendom overdras uten hjemmelsoverføring kan være at man ønsker å spare dokumentavgift. På denne bakgrunn vil det i punkt 3.2 gis en definisjon av dokumentavgiften, videre omtales avgiftens historikk i punkt 3.3. I punkt 3.4 redegjøres for avgiftspliktens omfang, herunder særlig om overføring av hjemmel som vilkår for dokumentavgift.

3.2 Definisjon

Dokumentavgiften (tidligere betegnet som stempelavgift) er en avgift som skal svares til statskassen ved tinglysing av dokumenter som omhandlet dokumentavgiftsloven.

Hjemmel for statens adgang til å innkreve dokumentavgift er inntatt i dal § 2. Bestemmelsen hjemler Finansdepartementets adgang til å gi forskrifter vedrørende den praktiske gjennomføringen av avgiftsinnkrevingen. Slike bestemmelser er i dag inntatt i forskrift om dokumentavgift. Alle regelsett inneholder bestemmelser av materiellrettslig karakter. De gjeldende bestemmelser om avgiftssatsen og avgiftspliktens omfang (fritaksregler mv.) er inntatt i avgiftsvedtaket. Avgiftsvedtaket fattes av Stortinget mot slutten av budsjettbehandlingen, normalt skjer dette i desember hvert år. Hjemmel for Stortingets myndighet til å fastsette skatter og avgifter følger av Grunnloven § 75 a).

Dokumentavgiften er en ren fiskalavgift. Dette innebærer at avgiftens formål er å skaffe statskassen inntekter. Avgiften atskiller seg derfor fra gebyrer som skal være betaling for offentlige tjenester. Om avgiftens fiskale karakter uttales i forarbeidene til loven:

”Fiskalhensynet tilsier at man som avgiftspliktige dokumentområder velger ut de som har inntektsmessig betydning for staten og at det legges vekt på enkelhet, kontrollmulighetene og avgiftsomkostningene.”⁹

3.3 Bakgrunn/historikk¹⁰

Stempelavgiften er en av våre eldste særavgifter, og den tidligere lovgivning vedrørende stempelavgift av dokumenter utgjorde et meget komplisert og uoversiktlig regelverk. Før dal av 1975 var avgiftsbestemmelsene spredt i en rekke lover, de fleste gamle. Til illustrasjon kan her nevnes *”Lov om stemplet papiir av 9.aug 1839”*, samt lov om *”Stempelavgift av dokumenter av 22. juni 1928 nr 17”*.

Stempelavgiftslovgivningen var på denne måten utidsmessig. Praksis omkring regelverket var uensartet, og regelverket var svært tung tilgjengelig og til dels vanskelig å ha oversikt over. Under den gamle stempelavgiften var det dessuten etablert en rekke unntak fra avgiftsplikten. En revisjon av regelverket var derfor sterkt ønskelig av de som til daglig hadde med avgiften å gjøre. I 1973 ble det på denne bakgrunn nedsatt et utvalg som skulle gjennomgå stempelavgiften på dokumenter. Med lov av 12. Desember 1975 nr. 59 ble regelverket endret. Et av hovedformålene med den nye loven var å fjerne de fleste fritaksordningene, samt å etablere et enkelt oversiktlig og kontrollerbart avgiftssystem. Begrepet ”stempelavgift” ble med den nye loven, endret til ”dokumentavgift”.

⁹ Ot.prp.nr 11 (1975-1976) side 4

¹⁰ Ot.prp.nr 11 (1975-1976) side. 1-9

3.4 Avgiftspliktens omfang.

3.4.1 Overføring av hjemmel som vilkår for avgiftsplikt

Bestemmelser om avgiftsplikten for dokumenter som gjelder rettigheter i fast eiendom, inntatt i dal kap. II. Av dal § 6 første ledd følger at: *”Avgiftsplikten inntreder ved tinglysingen av dokumentet”*. Utover dette gir lovens ordlyd begrenset veiledning. De nærmere retningslinjer vedrørende avgiftspliktens omfang finnes inntatt i avgiftsvedtaket § 1:

”Fra 1. Januar skal det i henhold til lov 12. Desember 1975 nr 59 om dokumentavgift betales avgift til statskassen ved tinglysning av dokument som overfører hjemmel til fast eiendom, herunder bygning på fremmed grunn, med 2,5 % av avgiftsgrunnlaget, dog minst kr 250”.

Avgiftsplikten er altså knyttet til tinglysing av at det tinglyses *”dokument som overfører hjemmel til fast eiendom”*. Problemstillingen så hvilke formelle vilkår som må være oppfylt for at et tinglyst dokument anses for å overføre hjemmel til fast eiendom. Om dette uttales i forarbeidene til dokumentavgiftsloven:

”... avgiftsplikten må avgjøres etter en fortolkning av vedkommende dokument sammenholdt med tinglysingsloven § 14”¹¹

Bestemmelsen i avgiftsvedtaket § 1 må etter dette tolkes i samsvar med tgl § 14. Tgl § 14 angir hvilke formkrav som stilles til de tinglyste dokumenter for at grunnbokshjemmel skal etableres:

¹¹ Ot.prp.nr 11 (1975-76) side 6.

”For at et dokument skal gi grunnbokshjemmel med hensyn til eiendomsretten, må det enten gi uttrykk for et ubetinget eiendomserverv, eller det må være tinglyst bevis for eller være en vitteleg kjensgjerning at den betingelse som erhvervet er gjort betinget av, er oppfylt”

Et skjøte er et klassisk eksempel på dokument som normalt gir uttrykk for et ubetinget eiendomserverv. Det er imidlertid ikke et vilkår at det må foreligge et skjøte. Det avgjørende er hvorvidt det fremgår av de tinglyste dokumenter, eller på andre måter klart kan bevises at eiendomservervet er ubetinget.

Toll- og avgiftsdirektoratet anser spørsmålet om de tinglyste dokumenter anses å overføre hjemmel som et tinglysingsspørsmål, i den forbindelse uttales:

”Registerføreren avgjør om det foreligger en overføring av grunnbokshjemmel som eier... Spørsmålet om hvilke anmerkninger som må foretas i grunnboken for at ønskede hjemmelsforhold skal bli etablert er også et tinglysingsspørsmål som må løses av vedkommende tinglysingsmyndighet. Tinglysing av kjøpekontrakter som overfører alle beføyelser, antas også å kunne overføre hjemmelen og utløser således avgifts plikt.”¹²

De nærmere vilkår for når tinglysing av et dokument medfører hjemmelsoverføring og dermed dokumentavgift presiseres ikke i rundskrivet. Det antas imidlertid av Toll- og avgiftsdirektoratet at tinglysing av kjøpekontrakt som overfører alle beføyelser kan medføre overføring av hjemmel.

¹² Rundskriv nr.12/2006 S side 10-11

Spørsmålet om dokumentavgiftens omfang må etter dette avgjøres med tgl § 14 som retningslinje. Det må bevises at det har funnet sted en ubetinget eiendomsoverdragelse. Etter Toll- og avgiftsdirektoratets uttalelser, synes det faktum at det er tinglyst dokument som overfører alle beføyelser over eiendommen, å være et argument som taler i retning av at vilkåret om overføring av hjemmel er oppfylt. Dette er imidlertid ikke tilstrekkelig. Etter tgl § 14 er det i tillegg et vilkår at det fremgår klart av de tinglyste dokumenter, eventuelt bevises, at det har funnet sted et ubetinget eiendomserverv. Et eksempel på et slikt dokument kan være kjøpekontrakt med påtegning om at kjøpesum er betalt.

Tinglysing av en alminnelig kjøpekontrakt anses etter dette ikke å overføre hjemmel. En alminnelig kjøpekontrakt gir kun uttrykk for et betinget eiendomserverv. Kjøpekontrakten er normalt betinget av at partene oppfyller kontraktens vilkår, typisk betaling av kjøpesum. At tinglysing av en alminnelig kjøpekontrakt ikke overfører hjemmel til fast eiendom synes også forutsatt i forarbeidene:

”Lovutkastet forutsetter at avgiftsplikten blir fastholdt for dokumenter som overfører hjemmel som eier til fast eiendom (i hovedsak skjøter), men sløyfes for kjøpekontrakter (og håndgivelser).”¹³

For at tinglysing av et dokument anses for å overføre hjemmel til fast eiendom, må de dokumenter som er anmerket i grunnboken gi uttrykk for, eller det må kunne bevises at eiendomsoverdragelsen er ubetinget jf dal § 6 jf avgiftsvedtaket § 1.

¹³ Ot.prp.nr 11 (1975-76) side 1

4 Tinglysing

4.1 Innledende bemerkninger

Oppgavens tema reiser problemstillinger knyttet til tinglysingssystemet og rettsvernsreglene. I det følgende vil det derfor i punkt 4.2 gis en definisjon av tinglysing. Videre vil det i punkt 4.3 gjøres rede for tinglysingens formål og rettsvirkninger, herunder hovedtrekkene vedrørende tinglysingens rettsvirkninger overfor godtroende omsetningsserververe. En sentral problemstilling i oppgaven er hvorvidt man oppnår rettsvern overfor selgers kreditorer ved å tinglyse dokumenter som inngår i ”sikringspakken”. På bakgrunn av dette vil reglene i tinglysingsloven av 7. juni 1935 nr 2 (tgl) §§ 20 og 23, samt hensynene bak reglene vies betydelig oppmerksomhet i punkt 4.3.1 og 4.3.2 For ordens skyld er det grunn til å bemerke at i den følgende fremstilling benyttes begrepet ”kreditorvern” for å beskrive den situasjon der en omsetningsserverver har etablert rettsvern mot selgers kreditorer.¹⁴

4.2 Definisjon

Av bestemmelsene i tgl fremgår at tinglysing er en registreringsforretning, til illustrasjon kan nevnes tgl § 20:

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

At tinglysing er en registreringsforretning, innebærer at dokumenter som gir uttrykk for rettstiftelser innføres i et offentlig register. Et klassisk eksempel på dokument som gir

¹⁴ Lilleholt (1999) side 20

uttrykk for en rettsstiftelse er et skjøte. Normalt gir skjøtet uttrykk for en overdragelse av fast eiendom. Skjøtet kan tinglyses, og anmerkes på eiendommens blad i grunnboken. Virkningene av en slik innføring er at de rettstiftelser som er kommet til uttrykk i det tinglyste dokument oppnår rettsvern.

Om tinglysingens funksjon uttales i forarbeidene:

”Efter norsk rett er det en sikker regel at tinglysingen ikke er nødvendig for å stifte rett mellem partene. Derimot er tinglysingen nødvendig for å skaffe rettsvern. Ved dette forstår man at den som har erhvervet en rettighet i en fast eiendom, ved tinglysingen blir beskyttet mot andre rettstiftelser.”¹⁵

Følgende definisjon av tinglysing er foreslått inntatt i utkast til ny tinglysingslov:

”Tinglysning er offentlig registrering av dokumenter for å sikre rettsvern for de rettsstiftelser som dokumentene inneholder. Det følger av dette at tinglysningens hovedformål er å sikre rettsvern, dvs. beskyttelse mot andre rettsstiftelser. Tinglysning er uten betydning for rettstiftelsenes gyldighet mellom partene.”¹⁶

Tinglysing er altså en frivillig rettsvernsakt uten betydning for det privatrettslige forhold inter partes.

¹⁵ Ot.prp. nr 9 1935 side 2

¹⁶ NOU 1982:17 side 188

4.3 Tinglysingens formål og rettsvirkninger

Tinglysingens formål er å gi rettsvern, det vil si beskyttelse mot andre rettsstiftelser.¹⁷

Innledningsvis er det grunn til å presisere at det er ulike hensyn som gjør seg gjeldende bak reglene om kreditorververen og for vernet mot godtroende omsetningsserververe. Når det gjelder omsetningsserververe skal rettsvernsakten først og fremst ta fra avhenderen det ytre skinn av rett; legitimasjonen. Kreditorerne kan derimot ikke bygge på debtors legitimasjon; her er det notoriteten som er det avgjørende.¹⁸

Et av tinglysingens formål er å gi grunnboken troverdighet. Grunnboken skal ha faktisk og rettslig troverdighet. Den faktiske troverdighet innebærer at godtroende omsetningsserververe skal kunne stole på at det som fremgår av grunnboken er sant. På denne annen side trenger omsetningsserververen ikke respektere rettsstiftelser som ikke fremgår av grunnboken. Av større betydning er grunnbokens rettslige troverdighet. Med rettslig troverdighet menes at den som innretter seg i tillit til hva grunnboken opplyser, ikke skal lide tap. Det sondres her mellom troverdighet i positiv og negativ retning. Grunnbokens positive troverdighet til fordel for omsetningsserververe kan utledes av tgl § 27:

”Overfor den som har tinglyst en rett han har ervervet ved avtale med innehaveren av grunnbokshjemmelen og som var i god tro da innføringen i dagboken fant sted, kan den innsigelse at grunnbokshjemmelen skyldes et ugyldig dokument ikke gjøres gjeldende ...”

Med andre ord kan en godtroende omsetningsserverver ekstingvere innsigelser fra avhenderens hjemmelsmann. Grunnbokens negative troverdighet kan utledes av tgl § 20:

¹⁷ Falkanger (2000) side 493

¹⁸ Lilleholt (1999) side172

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

Som hovedregel gjelder at en godtroende omsetningsserverver ikke trenger respektere konkurrerende erverv som ikke var dagbokført da hans eget erverv ble registrert (dagbokført). Tgl §§ 20 og 27 lovfester altså rett for godtroende omsetningsserverver til å påberope seg registrerte rettsforhold som ekstinksjonsgrunnlag.¹⁹

4.3.1 Kreditorvern– tgl §§ 20 og 23²⁰

Hovedregelen om kreditorvern følger av tgl § 20, etter bestemmelsen er det et vilkår at dokumentet tinglyses (innføres i dagboken), for at en omsetningsserverver skal oppnå kreditorvern). Bestemmelsen gir uttrykk for prinsippet om først i tid, best i rett.

Tinglysingskravet som oppstilles i § 20 medfører at dersom rettservervet ikke tinglyses, må det stå tilbake for senere utlegg som tinglyses på eiendommen. Et utlegg går foran en eldre ikke tinglyst rett uavhengig av om utleggstakeren kjente til den eldre retten. Det er her aldri krav om god tro for at kreditor skal vinne rett på bekostning av omsetningsserververe. Dette fremgår av tgl § 20 sammenholdt med § 21, og er sikker rett.²¹ Utleggstakerens ekstinksjon bygger heller ikke på noen legitimasjon fra debtors side, og utlegget kan tinglyses selv om debitor ikke har grunnbokshjemmel til eiendommen, (tgl § 13 første og andre ledd, forutsetningsvis).

For konkurs oppstilles en særregel i tgl § 23:

¹⁹ Ot.prp.nr. 9 1935 side 9.

²⁰ Lilleholt (1999) side 174-180

²¹ Lilleholt (1999) side 175

”For at en rett som er stiftet ved avtale skal kunne stå seg overfor konkurs, må rettstiftelsen (...) være innført i dagboken senest dagen før konkursåpningen”.

Det er et ubetinget vilkår at ervervet er tinglyst senest dagen før konkursåpningen for å oppnå kreditorvern. Tgl § 23 fritar derved konkursboet fra å bevise at det foreligger en antedatering.

4.3.2 Hensyn bak reglene om kreditorvern ²²

Reglene om kreditorvern sikrer rettsstiftelser notoritet. At et forhold er notorisk vil si at det er vitterlig, åpenbart og objektivt kontrollerbart. Tinglysing medfører at tidspunktet for rettstiftelsen er notorisk, men reglene i tinglysingsloven skal også i noen grad sikre at det nærmere innhold av rettsstiftelsen skal kunne etterprøves (for eksempel omfanget av en panterett). Bestemmelsene om kreditorvern lovfester et skjæringspunkt mellom kreditors og tredjemanns rett. På denne måten hindres ulike former for kreditorsvik ved for eksempel antedateringer, proformaverk, og diverse hemmelige kreditorbegunstigelser.

Reglene om notoritet som vilkår for rettsvern er gjennomgående utformet slik at en rettsstiftelse som mangler notoritet ikke får rettsvern. Dette selv om det i det konkrete tilfelle er helt på det rene at man ikke har med et tilfelle av kreditorsvik å gjøre. På denne måten kan konkursboet kunne komme til å ekstingvere helt lojale disposisjoner.

Rimeligheten av slike regler kan selvsagt diskuteres, men skulle man gjøre unntak her ville situasjonen fort bli slik at kreditor hadde bevisbyrden for kreditorsvik, og dermed ville man miste noe av poenget med notoritet. Reglene om kreditorvern kan et langt stykke på vei bygges på notoritetshensyn, imidlertid kan ikke reglene forklares fullt ut på denne måten. Det finnes eksempler på at rettsstiftelser foregår under forhold som skaper full grad av

²² Brækhus (1998) side 41-47, Falkanger (2000) side 464-478, Lilleholt (1999) side 166-173

notoritet, men hvor en særskilt rettsvernsakt, typisk tinglysning, likevel må til for at erververen skal bli beskyttet overfor tidligere rettighetshavers kreditorer. Notoritet er altså ikke tilstrekkelig. For rettsstiftelser som gjelder fast eiendom må notoriteten være etablert på en bestemt måte, nemlig ved tinglysning. Dette har sin rasjonelle forklaring; Tinglysingen medfører ikke bare at rettsstiftelsen blir notorisk, den skaper også publisitet omkring den. De tinglyste data er offentlig tilgjengelig, og publikum kan gjennom dem følge salg, pantsettelse, utlegg m.v. Denne publisiteten har sin største betydning i forholdet til godtroende omsetningsserververe; Publisiteten er her en side ved legitimasjonssystemet. Publisitet vil i tillegg også være viktig for kreditorene. Publisiteten gir kreditorene muligheten til å følge med i de disposisjoner som debitor foretar over sine eiendeler, samt ha oversikt over de utlegg som blir tatt hos debitor.

5 Overdragelse av fast eiendom uten hjemmeloverføring

5.1 Innledende bemerkninger

Ved omsetning av næringseiendom foregår en del eiendomsoverdragelser uten at grunnbokshjemmelen overføres fra kjøper til selger. Hovedsaklig unnlater kjøper hjemmeloverføring for å unngå dokumentavgift. For oversiktens skyld innledes fremstillingen med beskrivelse av en ordinær eiendomsoverdragelse i punkt 5.2. I punkt 5.3 beskrives derimot en metode som i praksis benyttes for å overdra fast eiendom uten å overføre hjemmel fra selger til kjøper- ”sikringspakken”.²³ Det vil i punkt 5.4 til og med 5.7 redegjøres for ulike rettslige problemstillinger knyttet til sikringspakken, sentralt står spørsmålet om tinglysing av kjøpekontrakt samt pantedokument med urådighetssperre etablerer rettsvern for eiendomsoverdragelsen. Samlet sett gir fremstillingen en vurdering av hvilke risiki unnlatt hjemmeloverføring innebærer. I punkt 5.8 knyttes noen kommentarer til hvilke praktiske problemer som kan oppstå i forbindelse med unnlatt hjemmeloverføring og ”sikringspakken”.

5.2 Ordinær eiendomsoverdragelse.

En ordinær eiendomsoverdragelse, typisk mellom private personer, foregår ved at kjøper og selger undertegner kjøpekontrakt og det utstedes et skjøte som signeres av selger. I forbindelse med oppgjør og overtakelse tinglyses skjøtet. Normalt er det en mellommann (advokat eller eiendomsmegler) som sikrer gjennomføringen av oppgjøret, herunder tinglysingen av skjøte. Virkningene av at skjøtet tinglyses, er at kjøper innføres som hjemmelshaver på eiendommens blad i grunnboken. Tinglysningen medfører således en hjemmeloverføring og utløser dokumentavgift til staten tilsvarende 2.5% av

²³ Torkildsen, Tennøe & co, saksarkiv

markedsverdien. Markedsverdien vil normalt tilsvare kjøpesummen. I tillegg må kjøper betale et gebyr for tinglysningen av skjøtet p.t kr 1548. Hjemmeloverføringen har hovedsaklig til formål å sikre kjøpers interesser. Selger fratras legitimasjonen (grunnbokshjemmelen), slik vanskeliggjøres selgers muligheter til å disponere over eiendommen etter overdragelsen. Tinglysningen innebærer også (med forbehold om at overdragelsen ikke kan omstøtes av et eventuelt konkursbo) et vern for kjøper mot at selgers kreditorer tar beslag i eiendommen.

5.3 Eiendomsoverdragelse uten hjemmeloverføring – ”sikringspakken”.²⁴

I det følgende beskrives en metode for å unngå hjemmeloverføring som er ofte benyttes i forbindelse med overdragelse av næringseiendom. Det sentrale ved metoden som beskrives i det følgende er at kjøper ikke tinglyser skjøte.

En ikke uvanlig fremgangsmåte er at kjøper tinglyser kjøpekontrakt. I tillegg utarbeides en generalfullmakt fra selger til kjøper. Generalfullmakten gir normalt kjøper en uinnskrenket rett til å disponere over eiendommen, både rettslig og faktisk. Typisk gjelder dette rett til å pantsette, selge og overskjøte eiendommen. Hertil utarbeides vanligvis et pantedokument med en urådighetssperre. Dette vil si at selger pantsetter eiendommen til kjøper for et beløp vanligvis minst tilsvarende kjøpesummen. Urådighetssperren som er inntatt i pantedokumentet forhindrer selger fra å disponere over eiendommen uten samtykke fra urådighetshaver (kjøper). Pantedokumentet med urådighetssperren tinglyses som heftelse på angjeldende eiendom. I tillegg er det vanlig at kjøper gis et blancoskjøte fra selger. Et blancoskjøte er et skjøte hvor rubrikken for hvem eiendommen overskjøtes til ikke fylles ut, og blancoskjøtet signeres kun av selger. Hensikten med et blancoskjøte er å forenkle kjøpers senere overdragelser av eiendommen. Denne fremgangsmåten gir uttrykk for og innebærer en overdragelse av fast eiendom uten tinglysning av skjøtet.

²⁴ Torildsen, Tennøe & co, saksarkiv

Kjøper har ved den overnevnte framgangsmåten sikret seg at selger for alle praktiske formål ikke kan disponere over eiendommen. I tillegg kan hevdes at pantsettelsen gir vern for selgers kreditorer, samt at kjøper har en sikkerhet for den betalte kjøpesum. Dette vil det gjøres nærmere rede for i punkt 5.4 til og med 5.5.1. For ordens skyld bør nevnes at man plikter å betale tinglysningsgebyr for hver av de nevnte dokumenter man tinglyser.

5.4 "Sikringspakken" og rettsvern

5.4.1 Selgers omsetningsserververe

I det følgende vurderes selgers muligheter for å disponere rettslig over eiendommen med virkning for kjøper. Nærmere presisert er dette et spørsmål om ekstinksjon; kan senere omsetningsserververe som pretenderer å utlede en rett fra selger vinne rett på kjøpers bekostning. Mest praktisk er at selger forsøker å foreta dobbeltsalg av eiendommen, eller forsøker å pantsette eiendommen til tredjemann. Konflikten mellom kjøper og senere omsetningsserververe som pretenderer å utlede en rett fra selger reguleres av tgl § 20, bestemmelsen gir uttrykk for prinsippet om først i tid, best i rett. For at senere omsetningsserververe skal vinne rett på bekostning av kjøper er det altså et vilkår at rettservervet tinglyses jf tgl § 20. I tillegg oppstilles et krav aktsom god tro jf tgl § 21 første ledd:

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

Et minimumskrav til den aktsomme omsetningsserverver er at han undersøker grunnboken. Ved en undersøkelse av grunnboken vil omsetningsserververen gjøres kjent med at det foreligger en betinget heftelse på eiendommen; en tinglyst kjøpekontrakt. Dessuten er det tinglyst en urådighetssperre. Urådighetssperren opplyser om at kjøper er den eneste med rett til å disponere over eiendommen. En omsetningsserverver vil etter en undersøkelse i

grunnboken vanskelig kunne påberope seg god tro. Vilkårene for ekstinksjon anses etter dette ikke oppfylt, jf tgl § 20, jf § 21. Med andre ord medfører dette at kjøper ved å tinglyse de dokumenter som inngår i ”sikringspakken” har sikret seg rettsvern mot selgers senere omsetningsserververe.

Ordinært skal det imidlertid ikke oppstå spørsmål om ekstinksjon. Årsaken er urådighetssperren som er tinglyst på eiendommen. Urådighetssperren medfører at alle rettserverv som skal tinglyses på eiendommen må ha samtykke fra urådighetshaver (kjøper). I praksis skal rettserverv som mangler samtykke fra urådighetshaver nektes tinglyst. Prosessuelt er det tinglysingsmyndighetene som forestår slik nektelse.

Konklusjonen er etter dette at selger, for alle praktiske formål, ikke rettslig kan disponere over eiendommen, med den konsekvens at kjøpers rettigheter i eiendommen ekstingveres.

5.4.2 Selgers kreditorer

Ovenfor er det gjort rede for kjøpers stilling i forhold til omsetningsserververe som pretenderer å utlede en rett fra selger. Spørsmålet i det følgende er om og ”sikringspakken” beskytter mot selgers kreditorer. For ordens skyld er det viktig å nevne boets muligheter for å omstøte disposisjoner mellom kjøper og selger. Hjemmel for boets rett til omstøtelse følger av Dekningsloven av 8. Juni 1984 nr. 59, kap 5 (dekl). Det kan kort nevnes at det er et generelt vilkår for omstøtelse at transaksjonen fremstår som illojal overfor kreditorfellesskapet. Dersom transaksjonen er reell og markedsmessig vil den i all hovedsak ikke kunne omstøtes. De nærmere vilkår for omstøtelse vil ikke drøftes her, og i det følgende sees det bort fra boets muligheter til å omstøte disposisjoner mellom kjøper og selger.

5.4.3 Kreditorenes beslagsrett - konkursboet

Overdragelse av fast eiendom ved etablering av sikringspakken medfører at det reelle eierforhold ikke samsvarer med det formelle. Selger står fortsatt oppført som hjemmelshaver i grunnboken. Problemet oppstår dersom selger etter overdragelsen går konkurs. Spørsmålet blir i den anledning om selgers konkursbo kan ta beslag i eiendommen. I det følgende vurderes konkursboets adgang til å ta beslag i eiendom som debitor ikke eier.

Hovedregelen om boets beslagsrett følger av dekl § 2-2:

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

Det avgjørende etter bestemmelsen er om det aktuelle formuesgode *”tilhører skyldneren”* på beslagstiden. En språklig fortolkning av dekningslovens ordlyd tilsier at beslagsretten skal omfatte det skyldneren reelt sett eier. Det debitor ikke eier, omfattes således ikke av beslagsretten. Utover dette gir ordlyden i dekl § 2-2 begrenset veiledning. Ved overdragelse av eiendom der man istedenfor hjemmelsoverføring etablerer en *”sikringspakke”*, er det på det rene at eiendommen ikke lenger *”tilhører skyldneren”*. Ordlyden i dekl § 2-2 tilsier på denne bakgrunn at boet ikke kan ta beslag i en eiendom som debitor etter det privatrettslige forhold ikke er eier av.

Forarbeidene til gjeldende dekningslov gir ingen veiledning hva angår spørsmålet om hva som tilhører skyldneren etter bestemmelsen i dekl § 2-2. Imidlertid finnes det uttalelser av relevans i forarbeidene til den tidligere lov om fordringshavernes dekningsrett, lov av 13.juni 1975 nr 37. Ordlyden i den eldre hovedregel om beslagsretten var lik gjeldende bestemmelse i dekl § 2-2. Vedrørende omfanget av konkursboets beslagsrett uttales:

*”Den nærmere grense for beslagsretten i forhold til tredjemann kan man likevel ikke trekke opp i en bestemmelse av denne art; reglene om legitimasjon, rettsvern og omstøtelse kommer inn her, foruten bevisreglene.”*²⁵

Ved spørsmålet om omfanget av debtorsbeslagsrett gir uttalelsene i forarbeidene uttrykk for at dekl § 2-2 må tolkes i samsvar med andre bestemmelser både på tingsrettens, og på konkursrettens område. Forarbeidene henviser blant annet til rettsvernsreglene. For fast eiendom følger rettsvernsreglene av tgl kapittel 3. Når det gjelder spørsmålet om et avtaleervert skal stå seg ovenfor konkurs, oppstiller tgl § 23 et krav om tinglysning. For at avtaleervert skal oppnå rettsvern overfor konkurs, er det et ubetinget vilkår at ervervet tinglyses (innføres i dagboken) senest dagen før konkursåpningen. Det er etter uttalelsene i forarbeidene klart at en ren ordlydfortolkning ikke kan legges til grunn ved avgjørelsen av hva som ”tilhører skyldneren”. For fast eiendoms vedkommende må dekl § 2-2 tolkes med den reservasjon at tinglysning er nødvendig for at et rettservert som utledes fra debitor skal kunne holdes utenfor boets beslagsrett. Tinglysning er ved omsetningservert et absolutt vilkår for rettsvern. Selv om kjøper kan føre håndfaste bevis for at eiendommen er overdratt til kjøper oppnås ikke rettsvern hvis ervervet ikke er tinglyst. I den juridiske teorien er det alminnelig enighet om at det oppstilles et krav om tinglysning for at en eiendomsoverdragelse skal stå seg overfor konkurs.²⁶

Rettstilstanden er etter dette klar. Dersom kjøper ikke har rettsvern for overdragelsen kan konkursboet ta beslag i eiendommen selv som debitor ikke er eier.

²⁵ NOU 1972:20 side 255

²⁶ Falkanger (2000) side 643, Andenæs (1999) side 170, Lilleholt (1999) side 178, Brækhus (1964) side 517

5.4.4 Utlegg – særlig om tvfbl § 7-13

Spørsmålet i det følgende er hvorvidt kreditor kan ta utlegg i det som debitor ikke eier. Utgangspunktet for vurderingen er den samme som ovenfor. En kreditor kan kreve å få utlegg i det som tilhører debitor på beslagstiden jf dekl § 2-2. Dekl § 2-2 må imidlertid tolkes i samsvar med rettsvernsreglene jf forarbeidene.²⁷ For at et rettserverv skal oppnå rettsvern overfor etterfølgende utleggstakere må ervervet tinglyses jf tgl § 20.

For utlegg er det imidlertid inntatt en særlig bevisbyrde regel i tvangsfullbyrdelsesloven av 26 juni 1992 nr 86 (tvfbl) § 7-13.

”Utlegg kan tas i ikke-realregistrert løsøre og verdipapirer som er i saksøktes besittelse, dersom det ikke sannsynliggjøres at en annen er eier. Det samme gjelder realregistrerte formuesgoder, ...”

Det følger av bestemmelsen at namsmannen skal kunne forholde seg til de enkelte presumpsjonene. I de tilfelle hvor tredjemann eller eventuelt skyldneren selv påstår at formuesgode tilhører en annen, er det den som påstår dette som må underbygge sin påstand. Etter lovens ordlyd synes det som om kreditor ikke kan ta utlegg dersom det bevises at debitor ikke eier, dette til tross for at ervervet ikke er tinglyst.

Spørsmålet blir så om lovgiver ved bestemmelsen i tvfbl § 7-13 har ment å sette rettsvernsreglene i tgl til side. En ren språklig fortolkning av tvfbl § 7-13 kan tilsi at dette var meningen.

²⁷ NOU 1972:20 side 255

Bestemmelsens forhold til rettsvernsreglene er ikke drøftet i forarbeidene til tvfbl.²⁸ Spørsmålet om tvfbl § 7-13 og forholdet til reglene om kreditorvern har imidlertid vært oppe i rettspraksis, Rt.1995 side 1122. Saken gjaldt spørsmål om en kreditor kan ta utlegg i fast eiendom som debitor hadde hjemmel til på utleggstidspunktet, men som påstås være overdratt til andre. Når det gjelder tvfbl § 7- 13 og forholdet til rettsvernsreglene uttaler Høyesterett at det generelle forbehold om sannsynliggjøring av tredjepersons eiendomsrett, ikke kan gjelde ved overdragelse av fast eiendom hvor erverver ikke har tinglyst rett. Rettsvernsreglene må etter dette sies å innskrenke betydningen av bevisbyrdereguleringene i tvfbl § 7-13. Regelen i tvfbl §7-13 gir altså ikke den reelle eier noe ytterligere vern.

Rettstilstanden er etter dette klar. Dersom kjøper ikke har rettsvern for overdragelsen kan kreditor kreve å få utlegg i en fast eiendom selv om debitor ikke eier eiendommen.

5.4.5 Kreditorvern

Spørsmålet om kreditorvern er avgjørende for kjøpers stilling overfor selgers kreditorer. Dersom kjøper ikke har rettsvern for overdragelsen vil selgers kreditorer for det første kunne ta utlegg i eiendommen, for det annet vil eiendommen kunne beslaglegges av boet ved selgers eventuelle konkurs. Kjøper må i så fall nøye seg med dividende av kjøpesummen. I det følgende vurderes hvorvidt tinglysing av kjøpekontrakt samt pantedokument med urådighetssperre gir kreditorvern for en eiendomsoverdragelse.

Hovedregelen om kreditorvern for avtaleervert i fast eiendom følger av tingl § 20, skal ervervet oppnå rettsvern må det tinglyses senest dagen før utlegget blir dagbokført. For konkurs følger hovedregelen om kreditorvern av tgl § 23, skal et avtaleervert stå seg overfor konkurs, må ervervet være dagbokført senest dagen før konkursåpningen. Avgjørende for rettsvernet er dokumentets innhold og dagbokføringen.

²⁸ Ot. Prp.nr 65 (1990-1991)

Et av formålene bak reglene om kreditorvern er å sikre rettstiftelser notoritet. Notoritetshensynet bør derfor tillegges stor vekt ved tolkningen av reglene om kreditorvern. Isolert gir verken kjøpkontrakten eller pantedokumentet, uttrykk for at eiendommen er overdratt med særlig grad av notoritet. En tinglyst kjøpekontrakt gir kun uttrykk for en betinget rett til å erverve eiendommen, og pantedokumentet med urådighet gir isolert sett uttrykk for at kjøper har et krav på selger, samt at selger ikke kan disponere over eiendommen. Dokumentene må imidlertid ses i sammenheng med hverandre. Begge rettsvervene er tinglyst på eiendommens blad i grunnboken. Kjøper har en betinget rett til å erverve eiendommen i form av kjøpekontrakten. Retten etter kjøpekontrakten er normalt betinget av at kjøper betaler kjøpesum. Sikringsobligasjonen kan hevdes å gi uttrykk for at kjøpesum er betalt, og tjener her en ”kvitteringsfunksjon”. Av urådighetssperren inntatt i pantedokumentet, fremgår det klart av grunnboken at hjemmelshaver ikke rettslig kan disponere over eiendommen uten kjøpers samtykke. Samlet sett gir de tinglyste dokumentene overdragelsen høy grad av notoritet. Dette tilsier at tinglysing av de dokumenter som inngår i ”sikringspakken” gir overdragelsen kreditorvern.

At det er et ubetinget vilkår om tinglysing for at en eiendomsoverdragelse skal oppnå kreditorvern, er på det rene. Høyesterettspraksis er klar og preget av sterk reservasjon mot å godta avvik fra rettsvernsreglene.^{29 30} Den rettspraksis som foreligger på området gjelder på den annen side spørsmål om et erverv kan oppnå kreditorvern *uten* tinglysing. Ved etablering av sikringspakken er imidlertid tinglysingsvilkåret oppfylt. Spørsmålet om man ved etableringen av ”sikringspakken” oppnår kreditorvern, er nærmere presisert et spørsmål om tinglysing av kjøpekontrakt samt pantedokument med urådighetssperre sikrer eiendomsoverdragelsen tilstrekkelig grad av notoritet. Den foreliggende rettspraksis gir

²⁹ Det er aldri et spørsmål om kreditors gode tro, jf Rt.1983 side 1561.²⁹ Ei heller oppnås rettsvern uten tinglysing selv om det er klart at man ikke står overfor et tilfelle av kreditorsvik får jf Rt. 1961 side 758. Det gjøres ikke unntak selv om rettsvernsreglene rammer hardt jf Rt 1994 side 1447.

³⁰ At rettsvernsreglene i konkrete tilfelle kan føre til urimelige resultater er påpekt i den juridiske teori, se blant annet Falkanger (1990). Det vil ikke redegjøres nærmere for denne diskusjon her. Løsningen de lege lata er imidlertid ikke omdiskutert.

derfor ingen føringer på om kjøper ved tinglysning av "sikringspakken" oppnår kreditorvern for eiendomsoverdragelsen.

Problemstillingen er heller ikke vurdert i den juridiske teori. Når det gjelder spørsmål om kreditorekstinksjon uttaler Falkanger på generelt grunnlag:

*"Når S har gjort et avtaleervert, eller tatt utlegg, bør han sørge for rettsvern; har han ikke tatt de nødvendige rettsvernsforanstaltninger (tinglysning, besittelsesovertagelse, notifikasjon osv.), kan overdragerens kreditorer (B) gjennom senere beslag (utlegg/konkurs) gå foran ham. (.....) For fast eiendom innebærer dette at om S har latt A beholde hjemmelen, vil eiendommen kunne beslaglegges av A`s kreditorer, selv om det føres håndfaste bevis for at S har kjøpt og betalt eiendommen og har hatt besittelsen av den kanskje i mange år"*³¹

At det forholder seg slik kommenterer Alten på denne måten:

*"Har saksøkte grunnbokshjemmel som eier (tinglysingsloven § 14), kan hans kreditorer i regelen kreve å få utlegg i eiendommen, liksom den kan inndras i hans konkursbo. Dette er så vel i teori som i praksis antatt å gjelde også når eiendommen besittes av tredjemann, og selv om det er helt på det rene og saksøkeren bekjent at saksøkte lovlig har overdratt eiendomsretten til besitteren"*³²

Det forhold at selger fortsatt sitter med grunnbokshjemmel er etter dette et argument som taler mot rettsvern. På denne bakgrunn kan det hevdes at kun en formell overskjøting hvor

³¹ Falkanger (2000) side. 643

³² Alten (1950) side 103

kjøper innføres som hjemmelshaver i grunnboken, gir tilstrekkelig grad av notoritet for eiendomsoverdragelsen. Teorien synes imidlertid først og fremst å beskrive den situasjon der det overhode ikke foreligger noen tinglyste dokumenter i anledning overdragelsen. Der kjøper i forbindelse med eiendomsoverdragelsen tinglyser kjøpekontrakt, samt sikringsobligasjon med urådighetssperre, er situasjonen den at kjøper kan hevdes å foreta de nødvendige rettsvernsforanstaltninger. De tinglyste dokumenter som inngår i ”sikringspakken” kan altså hevdes å gi eiendomsoverdragelsen notoritet.

At notoritet er et hensyn som må tillegges vekt er klart. Rettstekniske hensyn tilsier på den annen side at tvil om hvem som er eier av eiendommen, må gå utover den som har unnlatt å tinglyse sitt erverv. I tillegg kan formålet bak etableringen av ”sikringspakken” trekkes inn som et argument mot at kjøper ved å tinglyse kjøpekontrakt samt pantedokument med urådighetssperre, oppnår kreditorvern. ”Sikringspakkens” formål er å unngå dokumentavgift. Å benytte seg av en slik struktur for unngå avgift, men likevel oppnå vern mot selgers kreditorer, er i seg selv et argument som taler mot kreditorvern. Faren for kreditorsvik må også trekkes inn her. En løsning der kjøper oppnår rettsvern for en eiendomsoverdragelse ved å tinglyse dokumenter som normalt ikke gir uttrykk for en overdragelse, kan i ytterste konsekvens medføre at det er kreditor som sitter med bevisbyrden. Dette strider mot rettsvernsreglens formål. Dette argumentet vil imidlertid ikke gjøre seg like sterkt gjeldende dersom de tinglyste dokumenter gir overdragelsen notoritet

Samlet sett er det altså usikkert om hvor stor vekt de reelle hensyn kan tillegges, dersom det er tinglyst dokumenter som sikrer overdragelsen høy grad av notoritet. Tinglysing av kjøpekontrakt samt pantobligasjon med urådighetssperre synes under tvil å oppfylle det krav som stilles til notoritet, og trekker etter dette avgjørende i retning av at kjøper ved tinglysing av kjøpekontrakt samt pantedokument med urådighetssperre oppnår kreditorvern, jf tgl §§ 20 og 23. Imidlertid bør det bemerkes at sterke reelle taler mot en slik løsning.

Det konkluderes derfor under tvil med at kjøper ved tinglysing av de dokumenter som inngår i ”sikringspakken” oppnår kreditorvern for eiendomsoverdragelsen, jf tgl §§ 20 og 23.

5.5 Sikringsobligasjonen

Ved etableringen av ”sikringspakken” utarbeides det vanligvis et pantedokument, hvor selger pantsetter eiendommen til kjøper for et beløp vanligvis minst tilsvarende kjøpesummen. Sikringsobligasjonen tinglyses. På det tidspunkt pantet etableres eksisterer det i realiteten intet pantekrav. Dette innebærer at den underliggende avtale mellom partene ikke samsvarer med obligasjonenes gjeldsbrevsdel på utstedelsestidspunktet. Slike obligasjoner omtales vanligvis med begrepet gjorte obligasjoner.³³ Spørsmålet om hvilke fordringer som konkret er sikret ved obligasjonen, kan ikke utledes av obligasjonens tekst. Svar på spørsmålet finner man kun ved en tolkning av den underliggende avtalen mellom kjøper og selger. Den nærmere avtale mellom kjøper og selger vedrørende sikringsobligasjonen kan inngås formløst; den trenger ikke tinglyses, og skriftform er ikke påbudt.³⁴

En nærmere analyse av sikringsobligasjonens funksjon i ”sikringspakken” viser at den kan ha betydning i to henseender. For det første har sikringsobligasjonen en funksjon i spørsmålet om kreditorvern. I vurderingen av om man oppnår kreditorvern ved å tinglyse de dokumenter som inngår i ”sikringspakken”, kan det som redegjort i punkt 5.4.5 hevdes at obligasjonen gir uttrykk for at kjøpesum er betalt. Sikringsobligasjonen er i den sammenheng et argument som taler for rettsvern. Dette kan betegnes som sikringsobligasjonens ”kvitteringsfunksjon”. For det annet er obligasjonen (uten

³³ Brækhus (1994) side 268-269

³⁴ Brækus (2005) side 316

urådighetssperren) et pengekravsdokument. I en situasjon hvor selger går konkurs vil konkursboet (dersom kjøper ikke har rettsvern for overdragelsen) ta beslag i eiendommen. Kjøper vil, avhengig av den underliggende avtale, kunne heve kjøpet. Dersom kjøpet heves medfører dette at partenes ytelser etter avtalen skal tilbakeføres, kjøper har derved et krav på å få tilbakebetalt kjøpesummen. Selger er imidlertid konkurs, og kjøpers stilling overfor konkursboet avhenger av hvorvidt sikringsobligasjonen kan gjøres gjeldende. I tilfelle av at sikringsobligasjonen kan gjøres gjeldende vil kjøper ha en sikkerhet for kjøpesummen, i motsatt fall står kjøper igjen med et dividende krav overfor konkursboet. Stikkordsmessig kan man her tale som ”sikringsfunksjonen” ved obligasjonen. I tillegg vil sikringsobligasjonen (dersom obligasjonen kan gjøres gjeldende mot selgers kreditorer) medføre et vern mot selgers utleggstakere, utleggstakeren må eventuelt finne at utlegger får prioritet etter sikringsobligasjonen jf tgl § 20. I punkt 5.5.1 vurderes spørsmålet om sikringsobligasjonen, som pengekravsdokument, kan gjøres gjeldende overfor selgers kreditorer.

5.5.1 Sikringsobligasjonens stilling overfor selgers kreditorer

Kjøpers stilling overfor selgers kreditorer avhenger i stor grad av om sikringsobligasjonen kan gjøres gjeldende. Dersom sikringsobligasjonen kan gjøres gjeldende vil kjøper ha en sikkerhet for den innbetalte kjøpesum.

I det følgende vurderes hvorvidt sikringsobligasjonen kan gjøres gjeldende overfor selgers kreditorer.

Eiendomsrett til fast eiendom kan pantsettes jf panteloven av 8. februar 1980 nr 2 (pantel) § 2-1 (1). For at en rettsstiftelse skal kunne gjøres gjeldende mot selgers kreditorer må den ha rettsvern. Rettsvernsregelen for rettigheter i fast eiendom følger av tgl § 20, etter bestemmelsen følger at rettserverv må tinglyses for å oppnå rettsvern mot selgers kreditorer. For konkurs finnes en særregel inntatt i tgl § 23, etter bestemmelsen er det et ubetinget vilkår at avtaleervervet tinglyses senest dagen før konkursåpningen for at

ervert skal oppnå kreditorvern. Sikringsobligasjonen er tinglyst og har dermed kreditorvern. På den annen side fremgår det ikke av de tinglyste dokumentene hvilke krav som konkret er sikret ved pantefordringen. Dette må avgjøres ved en tolkning av den underliggende avtale mellom kjøper og selger. Ved etablering av ”sikringspakken” inntas vanligvis bestemmelser om hvilke omstendigheter som berettiger kreditor til å gjøre bruk av obligasjonen i kjøpekontrakten.³⁵ Hva som her konkret avtales varierer. Det finnes også eksempler på at de nærmere vilkår for at kreditor skal kunne gjøre bruk av sikringsobligasjonen, ikke er kommet til uttrykk skriftlig,³⁶ dette er imidlertid ikke til hinder for at obligasjonen kan gjøres gjeldende. Skriftform er ikke påbudt.³⁷ Spørsmålet om hvorvidt sikringsobligasjonen kan gjøres gjeldende er i utgangspunktet et tolkningsspørsmål, og kan by på bevismessige utfordringer.

Om bevisbyrden uttales i juridisk teori:

*”Ettersom panteretten er et unntak fra hovedregelen om likestilling av eierens kreditorer, bør bevisbyrden for at en bestemt fordring er pantesikret påhvile den eventuelle pantaver.”*³⁸

Så fremt det er forankret i den underliggende avtale, synes utgangspunktet være at obligasjonen kan gjøres gjeldende. Den som ønsker å gjøre obligasjonen gjeldende har bevisbyrden. At obligasjonen kan gjøres gjeldende er imidlertid bare et utgangspunkt. Som argument mot at sikringsobligasjonen skal kunne gjøres gjeldende kan hevdes at sikringsobligasjonen samt det formål den her skal tjene, er misbruk av obligasjonsrettslig sentralt sikringsdokument. Sikringsobligasjonen benyttes i denne sammenheng som et

³⁵ Torkildsen, Tennøe & co, saksarkiv

³⁶ Torkildsen, Tennøe & co, saksarkiv

³⁷ Brækus (1994) side 269

³⁸ Brækhus (2005) side 332-333.

instrument til erstatning for det rettsvern et tinglyst skjøte gir. Formålet med etableringen av "sikringspakken" er å unngå dokumentavgift. Hensynet til rimelighet tilsier således at en kjøper som ikke tinglyser skjøte i den hensikt å spare dokumentavgift, ikke bør oppnå de fordeler som et tinglyst skjøte gir. Dette argumentet taler sterkt i mot at sikringsobligasjonen skal kunne gjøres gjeldende overfor selgers kreditorer.

Det er imidlertid usikkert hvorvidt de argumenter som fremholdt ovenfor kan tillegges avgjørende vekt. Dersom det følger klart av avtalen mellom kjøper og selger at obligasjonen skal tjene som sikkerhet for den innbetalte kjøpesum ved en eventuell konkurs hos selger, trekker dette sterkt i retning av at obligasjonen kan gjøres gjeldende. På den annen side kan man ikke se helt bort fra de reelle hensyn som taler i motsatt retning. Der det ikke foreligger noen skriftlig avtale vil imidlertid bevismessige hensyn gjøre det vanskelig for kjøper å påberope seg sikringsobligasjonen.

Det konkluderes her under tvil med at sikringsobligasjonen kan gjøres gjeldende overfor selgers kreditorer

5.6 "Sikringspakken" og forholdet til dokumentavgiften

5.6.1 Rammes "sikringspakken" av dal § 6, jf avgiftsvedtaket § 1

Som redegjort ovenfor kan hevdes at kjøper ved tinglysing av "sikringspakken" i stor grad oppnår de fordeler som et tinglyst skjøte gir. Dette trekker i retning av at kjøper ved å tinglyse av de dokumenter som inngår i "sikringspakken" må svare dokumentavgift. På den annen side er det ikke gitt at man kan pålegges dokumentavgift selv om man oppnår rettsvern. Avgjørende for rettsvernet er tinglysing. Det avgjørende for avgiftsplikten er imidlertid at det tinglyses dokument som "*overfører hjemmel til fast eiendom*" jf dal § 6, jf avgiftsvedtaket § 1. Hjemmel for å pålegge avgiftsplikt og hjemmel for rettsvern er inntatt i lover på forskjellig rettsområde. I dette ligger et viktig rettskildepøeng, nemlig at dokumentavgiftsreglene må tolkes i lys av legalitetsprinsippet. Dette innebærer at

bestemmelsen om avgiftspliktens omfang i avgiftsvedtaket § 1, må tolkes med den reservasjon at avgiftsyterne i rimelig utstrekning skal kunne forutse sin rettstilling og innrette seg etter reglene. Til dette bør bemerkes at det ikke er praksis hos tinglysingsmyndighetene å avgiftsbelegge tinglysing av de dokumenter som inngår i ”sikringspakken”.³⁹

Spørsmålet i det følgende blir om kjøper ved å tinglyse de dokumenter som inngår i ”sikringspakken”, tinglyser dokumenter som overfører hjemmel til eiendommen jf avgiftsvedtaket § 1. I så tilfelle utløses avgiftsplikt jf dal §6.

Det er på det rene at tinglysing av skjøte klart faller inn under bestemmelsen i avgiftsvedtaket § 1. Hva angår de nærmere vilkår for hvilke dokumenter som skal anses for å overføre hjemmel, gir ikke ordlyden nærmere anvisning. Som tidligere nevnt må spørsmålet om avgiftspliktens omfang avgjøres med veiledning i tgl § 14, dokumentet må enten gi uttrykk for et ubetinget eiendomserverv, eller det må være tinglyst ytterligere bevis på at ervervet, eller den betingelse som ervervet er gjort betinget av, er oppfylt. At kjøpekontrakten gir uttrykk for en betinget rett for kjøper til å erverve eiendommen, er klart. Videre kan det anføres at det er *”tinglyst bevis for ... at den betingelse som ervervet er gjort betinget av, er oppfylt”*. Den tinglyste sikringsobligasjon kan hevdes å gi uttrykk for at kjøpeum er betalt. Forarbeidene sammenholdt med tgl § 14 trekker etter dette i retning av at tinglysing av kjøpekontrakt, samt sikringsobligasjon, utløser avgiftsplikt.

Spørsmålet om sikringspakken utløser avgiftsplikt har ikke vært behandlet i rettspraksis. Imidlertid antas det i rundskriv fra Toll- og avgiftsdeirektoratet at tinglysing av kjøpekontrakter som overfører alle beføyelser innebærer hjemmelsoverføring, og utløser således avgiftsplikt.⁴⁰ Det kan hevdes at tinglysing av de dokumentene som inngår i

³⁹ Skaare (2007)

⁴⁰ Rundskriv nr.12/2006 S. Side 10

”sikringspakken” gir uttrykk for, og innebærer en overføring av alle beføyelser over eiendommen. Uttalelsene i rundskrivet taler etter dette i retning av at tinglysing av dokumentene som inngår i ”sikringspakken” utløser dokumentavgift.

Tinglysingsmyndighetens praksis kan på den annen side trekke i retning av at man ikke kan pålegges avgiftsplikt ved tinglysing av dokumentene i ”sikringspakken”. På spørsmål om hvorfor tinglysingsmyndighetene ikke anser tinglysing av ”sikringspakken” som avgiftspliktig svarer Skaare (2007), Statens kartverk :

”Etter gjeldende dokumentavgiftsrett er avgiften knyttet til den dokumentbeskrevne og tinglyste hjemmeloverføring. Tinglysing av sikringsobligasjon og kjøpekontrakt innebærer ikke hjemmelovergang, og dermed heller ikke dok.avg. Så lenge man ikke blir formell eier så er vi av den oppfatning at man ikke skal betale dok.avg.”^{41 42}

Tinglysingsmyndighetenes kutyme tilsier etter dette at tinglysing av ”sikringspakken” ikke utløser dokumentavgift.

Reelle hensyn trekker i begge retninger. Transaksjonen medfører at man i stor grad får de fordeler som det medfører å inneha grunnbokshjemmelen til eiendommen. Dette tilsier at man bør anses for å ha tinglyst dokumenter som overfører hjemmel, og dermed blir

⁴¹ Skaare (2007)

⁴² Det kan imidlertid stilles spørsmålstegn ved om tinglysingsmyndighetene i realiteten har foretatt en nærmere vurdering av hvorvidt tinglysing av de dokumenter som inngår i ”sikringspakken” anses å overføre hjemmel til fast eiendom. Det kan være nærliggende å tenke at tinglysingsmyndighetene primært ikke oppfatter seg som skatteinnkrevere. Det er mulig at tinglysingsmyndighetene derfor har en avventende holdning til uklare avgiftsspørsmål. Det er viktig å presisere at det som fremholdes i denne note kun er basert på egne spekulasjoner.

avgiftspliktig. I tillegg kan anføres at den som reelt sett har sikret seg på samme måte som ved å tinglyse skjøte, bør etter avgiftsreglene behandles som om så var tilfelle. På den annen side kan man ved tokningen av avgiftsreglene ikke se bort fra legalitetsprinsippet. Legalitetsprinsippet innebærer at avgiftsreglene må tolkes med den reservasjon at avgiftsyterne i rimelig grad skal kunne forutse sin rettsstilling. Tinglysing av kjøpekontrakt og sikringsobligasjon er ordinært sett ikke dokumenter som overfører hjemmel som eier. Legalitetsprinsippet taler her for at det ikke skal svares avgift. Det bør også påpekes at det er ingen lov som pålegger tinglysing av eiendomsoverdragelser.

Den løsning der tinglysing av ”sikringspakken” medfører avgiftsplikt er som nevnt ikke i samsvar med praksis. Imidlertid gir forarbeidene til dal sammenholdt med tgl § 14 et sterkt signal i retning av at tinglysing av sikringspakken bør utløse avgiftsplikt. Forarbeidene og tgl §14 tillegges etter dette avgjørende vekt. På den annen side må det tas det forbehold om at dette ikke er kutyme hos tinglysingsmyndighetene.

På denne bakgrunn konkluderes det under tvil med at tinglysing av kjøpekontrakt samt pantedokument med urådighetssperre utløser dokumentavgift, jf dal § 6, jf avgiftsvedtaket § 1

5.6.2 Omgåelse

Som konkludert ovenfor er spørsmålet tinglysing av de dokumenter som inngår i ”sikringspakken” utløser dokumentavgift, preget av tvil. I tilfelle av at tinglysing av ”sikringspakken” ikke anses å falle inn under bestemmelsen i avgiftsvedtaket § 1, kan det oppstå spørsmål om tinglysing av kjøpekontrakt, samt pantedokument med urådighetssperre innebærer en omgåelse av dokumentavgiftsreglene. I likningspraksis og rettspraksis har det over lang tid blitt utviklet en omgåelses eller gjennomskjæringslære.

Det er i dag alminnelig enighet om at det på skatterettens område eksisterer en egen ulovfestet omgåelsesnorm.⁴³

5.6.3 Omgåelsesnormens vilkår

Omgåelsesnormen er ulovfestet, og innholdet av normen må derfor utledes på bakgrunn av retningslinjer fastsatt i rettspraksis. I en av de seneste omgåelsesdommene Rt. 1999 side 946 ABB, gir Høyesterett en generell omtale omgåelsesnormens vilkår. På side 955 uttaler førstvoterende:

”Gjennomskjæring kan ikke foretas utelukkende fordi transaksjonen er skattemessig motivert. Men dersom de skattemessige virkninger fremtrer som hovedsaken, kan det være grunnlag for gjennomskjæring. Avgjørelsen beror på en totalvurdering hvor de sentrale spørsmål er hvilken egenverdi disposisjonen har utover skattebesparelsen, og om det skatterettslige resultat ved å følge formen fremtrer so stridende mot skattereglenes formål. Jeg understreker at lojalitetsvurderingen må foretas på objektivt grunnlag uavhengig av partenes subjektive forhold”.

Normen slik den er uttalt i ABB dommen legges også til grunn i Rt. 2002 side 1865.

5.6.4 Omgåelsesnormens anvendelsesområde

Tradisjonelt sett har den ulovfestede omgåelsesnorm vært anvendt på inntektsbeskatningens område. Imidlertid ble det avsagt en dom inntatt i Rt. 2006 side 1199, som bekrefter at omgåelsesnormen har et videre anvendelsesområde enn til kun å gjelde på omgåelse av inntektsbeskatningens regler. Avgjørelsen slår fast at det også på arveavgiftens område, kan være grunnlag for å konstatere omgåelse basert på ulovfestede

⁴³ Zimmer (2005) side 61

regler. I det følgende vurderes hvorvidt den ulovfestede omgåelsesnorm kan anvendes på omgåelse av dokumentavgiftsreglene.

I avgjørelsen som nevnt ovenfor, ble det av de ankende parter, problematisert hvorvidt omgåelsesnormen kunne anvendes utenfor inntektsbeskatningens område. Førstvoterende uttaler i den forbindelse:

”Dette er etter mitt syn ikke en treffende problemstilling.

Siden 1920-årene er det gjennom Høyesteretts praksis etablert at det i forhold til ulike skatteregler etter omstendighetene vil kunne foretas gjennomskjæring og ved det etablere skatteplikt for transaksjoner som tilsynelatende ikke omfattes av den aktuelle regel. Denne praksis ble lenge utviklet fra et område til det neste uten at det ble identifisert noen generell regel om gjennomskjæring innenfor skatterettens område. De avgjørelser som ble truffet var imidlertid basert på reelle hensyn av generell rekkevidde og en overordnet forståelse av at det i norsk rett gjelder en alminnelig omgåelsesnorm”.⁴⁴

Til støtte for sitt syn viser førstvoterende til en artikkel av Aarbakke. Vedrørende rettsanvendelsesområdet til omgåelsesnormen skriver Aarbakke:

”Vi kan således fastslå at omgåelsesnormen har et forholdsvis klart avgrenset rettsanvendelsesområde innenfor vårt rettssystem: Normen gjelder for bedømmelse av forholdet mellom lovregler og den type av saksforståelse som vi kaller rettsforhold...

⁴⁴ Rt 2006 side 1199 (46-50)

Omgåelsesnormens rettsvirkning: det normen begrunner, er to ting. Enten kan virkningen være at det saksforhold som bedømmes skal falle inn under en tyngende lovregel som er (forsøkt) omgått. Eller virkningen kan være at det saksforhold som bedømmes faller utenfor en begunstigende regel som er (forsøkt) utnyttet. Hva dette nærmere innebærer beror på den enkelte lovregel”⁴⁵

Aarbakke bygger her helt klart på en overordnet norm som ikke kan være begrenset til kun å gjelde på inntektsbeskatningens område. Både rettspraksis og juridisk teori er etter dette et sterkt signal i retning av at omgåelsesnormen kan anvendes utenfor inntektsbeskatningens område. De beste grunner taler etter dette for at det også i forhold til reglene om dokumentavgift, vil være riktig og nødvendig å underkjenne tilpasninger som på en illojal måte, tar sikte på å utnytte utformingen av regelverket for å spare avgift.

Det kan etter dette stilles spørsmålsteget ved om det ikke er slik at det også på avgiftsrettens område eksisterer en omgåelsesnorm. Avgjørelsen inntatt i Rt. 2006 side 1199 er et sterkt signal i denne retning. Det konkluderes på bakgrunn av dette med at normen kan anvendes på omgåelse av dokumentavgiftsreglene.

5.6.5 Rammes ”sikringspakken” av omgåelsesnormen

Problemet vedrørende omgåelse av dokumentavgiften er ikke særskilt diskutert i forarbeidene til dal. Imidlertid har Finansdepartementet i forarbeidene vurdert hvordan reglene om dokumentavgift vil virke inn på det praktiske liv:

”For dokumenter som hjemler eiendomsrett til fast eiendom foregår avgiftserleggelsen nå i vesentlig utstrekning i forbindelse med tinglysingen, og det er helt fast innarbeidet praksis

⁴⁵ Aarbakke (1970) side 5

at skjøter blir tinglyst. Departementet antar derfor at det neppe vil innvirke i noen særlig utstrekning på ønsket om å tinglyse skjøte, og dermed på avgiftsinntekten, at avgiftsplikten for disse dokumenter knyttes til tinglysningen.”⁴⁶

Det synes etter dette som om lovgiver ikke har sett for seg at omgåelse av avgiften ville utgjøre noe særskilt problem. På den annen side foregår det i det praktiske liv mange overdragelser hvor kjøper unnlater å tinglyse skjøte, med det formål å unngå dokumentavgift. I stedet for skjøte tinglyses kjøpekontrakt, samt pantedokument med urådighetssperre. Spørsmålet blir så tinglysning av de dokumenter som inngår i ”sikringspakken” er en omgåelse av dokumentavgiftsreglene.

Spørsmålet om omgåelse må vurderes ut fra de retningslinjer som er fastsatt i rettspraksis. Selv om normen slik den er sitert fra Rt. 1999 side 946 gjaldt spørsmål om omgåelse av regler på inntektsbeskatningens område, må den kunne tjene som veiledning også ved avgjørelse av spørsmål om omgåelse av dokumentavgiftsreglene. Imidlertid må man, som presisert i Rt. 1999 side 946, være oppmerksom på at det ved spørsmål om omgåelse på dokumentavgiftens område kan forekomme forhold som medfører at de ulike hensyn må vektlegges noe annerledes.

Når det gjelder eiendom som overdras ved at det etableres en sikringspakke, er det klart at dette er motivert av avgiftsbesparelser. På den annen side er det at en disposisjon er skattemessig motivert, ikke tilstrekkelig grunn til å konstatere omgåelse. Først når de skattemessige virkninger blir hovedsaken, kan vilkårene for omgåelse være tilstede. Ved en overdragelse der kjøper unnlater å tinglyse skjøte, men i stedet etablerer en sikringspakke, synes det relativt klart at de skattemessige virkninger er hovedsaken. Spørsmålet om omgåelse må imidlertid avgjøres ut fra en totalvurdering. Særskilt må det vurderes hvilken egenverdi disposisjonen har utover skattebesparelsen, og om det skatterettslig resultat ved å

⁴⁶ Ot.prp.nr 11 (1975-1975) side 17

følge formen fremtrer som stridende mot skattereglenes formål. Det kan hevdes at etableringen av ”sikringspakken” skal tjene formål utover det rent avgiftsmessige. Blant annet kan det fremholdes at kjøper avventer overskjøting fordi det er uklart, eller uavklart hvem som blir hjemmelshaver på kjøpersiden, typisk vil dette gjelde i konsernsituasjoner.⁴⁷ På den annen side kan ikke dette hensyn tillegges avgjørende vekt, og hensynet gjør seg kun gjeldende i begrensede tilfeller av unnlatt hjemmelsoverføring. Avgiftsbesparelsen fremtrer som ”sikringspakkens” hovedformål, og det kan vanskelig argumenteres med at ”sikringspakken” har egenverdi utover avgiftsbesparelsene. Dokumentavgiftens formål er utelukkende fiskalt; å skaffe inntekter til statskassen, en unngåelse av avgiften ved å utnytte avgiftsreglenes utforming må i tillegg sies å stride mot formålet.

Et hensyn som taler mot at man ved tinglysning av ”sikringspakken” omgår dokumentavgiftsreglene er hensynet til forutberegnlighet. Dersom man pålegger avgiftsplikt ved tinglysning av kjøpekontrakt samt sikringsobligasjon, avgiftsbelegger man dokumenter hvor tinglysning ordinært sett ikke utløser avgiftsplikt hver for seg. På den annen side er det sterke argumenter som taler for å anvende den ulovfestede omgåelsesnormen på tinglysning av ”sikringspakken”. Hovedformålet med sikringspakken er å oppnå avgiftsbesparelser. Arrangementet har utover avgiftsbesparelsene, ikke egenverdi av spesiell vekt. Til sist synes ”sikringspakken” å stride mot avgiftsreglenes formål; ”sikringspakken” er et instrument som benyttes for å omgå dokumentavgiftsreglene, men likevel kan hevdes å gi overdragelsen det rettsvern som et tinglyst skjøte gir. Vilkårene for omgåelse anses etter dette oppfylt. Problemstillingen har imidlertid ikke vært vurdert i rettspraksis, og rettstilstanden må på denne bakgrunn sies å være uklar

Konklusjonen blir etter dette, dog under tvil, at tinglysning av ”sikringspakken” er en omgåelse av dal § 6 jf avgiftsvedtak § 1.

⁴⁷ Torquildsen, Tennøe & co, saksarkiv

5.7 Problemstillinger knyttet til lovgivningens begrepsbruk

Gjennom bestemmelser i lovgivningen pålegges innehaveren av fast eiendom både plikt og kompetanse. På denne bakgrunn kan det oppstå rettslige problemstillinger der en eiendom overdras uten at grunnbokshjemmelen overføres fra selger til kjøper. I det følgende vurderes hvorvidt det er den formelle, eller den reelle eier av eiendommen som er rettssubjektet der en bestemmelse knytter rettsvirkninger til eiendommens innehaver.

De rettsregler som pålegger en innehaver av fast eiendom en plikt eller en kompetanse benytter i hovedsak to begreper for å beskrive rettssubjektet etter bestemmelsen. Begrepet ”eier” anvendes her mest, men enkelte bestemmelser benytter begrepet ”den som innehar grunnbokshjemmel til eiendommen” for å beskrive bestemmelsens rettssubjekt.

Bestemmelser som knytter rettsvirkninger til innehaver av eiendommen kan være av ulik art, og skape ulike komplikasjoner for henholdsvis kjøper og selger. Blant annet kan man her skille mellom bestemmelser som pålegger plikter, og bestemmelser som tildeler kompetanse. Bestemmelser som pålegger plikter omtales i rettskildelæren som pliktregler. Pliktene kan pålegges i form av påbud eller forbud. Tvil om hvem en pliktregel er rettet mot vil hovedsaklig medføre ulempe for en selger som har solgt sin eiendom, men som fortsatt innehar grunnbokshjemmelen til eiendommen. Selgeren har overdratt eierbeføyelsene til eiendommen og ønsker ikke lenger ha noe ansvar tilknyttet en eiendom han reelt sett ikke eier. På den annen side har man kompetansereglene. Kompetansereglene vil i denne sammenheng si noe om hvem som har beslutningsmyndighet i forhold til ulike tiltak ved en eiendom. Tvil om hvem som er rettssubjektet etter en kompetanseregel vil som oftest volde problemer for den som er reell, men ikke formell eies av eiendommen. Dette fordi det er den reelle eier av en eiendom som inter partes skal å ha beslutningsmyndighet i forhold til ulike tiltak ved eiendommen.

På generelt grunnlag kan det anføres at der en bestemmelse benytter begrepet ”eier” for å beskrive rettssubjektet etter bestemmelsen, må det privatrettslige eierforhold legges til grunn. Dette fordi tinglysning kun er en formell rettsvernsakt uten betydning for det underliggende rettsforhold mellom kjøper og selger. På den annen side er det at noen sitter

med grunnbokshjemmelen til en eiendom en presumpsjon for at vedkommende også er reell eier. De rettsregler som etter sin ordlyd knytter rettsvirkninger til ”den som innehar” grunnbokshjemmelen byr ikke på særlig tolkningstvil. Ordlyden tilsier at det formelle eierforhold er avgjørende. Kompetansen, eller plikten knyttet til regelen tilkommer alene den som er oppført som hjemmelshaver til eiendommen i grunnboken.

I den følgende redegjøres for lovfestede og ulovfestede regler som pålegger innehaver av en eiendom kompetanse og plikter. Fremstillingen er ikke uttømmende.

5.7.1 Pbl § 89

Plan- og bygningsloven av 14. Juni 1985 nr 77 (pbl) § 89 pålegger ”eier” plikt til å besørge vedlikehold og utbedring av eiendommen:

”Eier skal sørge for at byggverk og installasjoner som omfattes av denne loven holdes i slik stand at fare eller vesentlig ulempe ikke oppstår for person eller eiendom, og slik at det ikke virker skjemmende i seg selv eller i forholdt til omgivelsene. Plan- og bygningsmyndighetene kan gi de pålegg som finnes nødvendig for å forebygge eller få brakt i orden forhold som rammes av denne bestemmelse”

Spørsmålet blir så hvorvidt et pålegg etter pbl § 89 kan rettes mot den som innehar grunnbokshjemmel til eiendommen, eller om pålegget må rettes mot den som etter det privatrettslige forhold er eier av eiendommen. Konsekvensen av at man ikke etterfølger et pålegg som gitt i medhold av pbl § 89 er blant annet at plan- og bygningsmyndighetene kan utferdige forelegg jf pbl § 114, eller fastsette tvangsmulkt jf § 116 a. Dette kan få uheldige konsekvenser for den som kun er formell eier av eiendommen.

Ordlyden i pbl § 89 tilsier at pålegg må rettes mot den som er den reelle eier av eiendommen. Problemstillingen er ikke nærmere kommentert i forarbeidene pbl.⁴⁸ Spørsmålet har imidlertid vært oppe til vurdering av Kommunaldepartementet.⁴⁹ Etter Kommunaldepartementets oppfatning skal pålegg etter pbl § 89 rettes mot:

”...eieren, det vil si dem som har det privatrettslige herredømme over tiltaket”.

Uttalelsen støttes også i den juridiske teori.⁵⁰

Mot en slik tolkning kan anføres at dersom kontroll med ulovligheter skal kunne utføres som forutsatt i loven, må plan- og bygningsmyndighetene kunne stole på de hjemmelsopplysninger som fremgår av grunnboken. Dette selv om det måtte fremgå av andre tinglyste dokumenter at eiendommen er solgt. Det kan hevdes at det vil gå betydelig utover plan- og bygningsmyndighetenes effektivitet dersom de pålegges å etterspore og gjennomgå alle de dokumenter som gjennom årenes løp tinglyses på en eiendom, og som kan vise at en eiendom er videresolgt underhånden.

Slike hensyn kan nok tillegges vekt i enkelte saker. Bestemmelsens ordlyd er imidlertid klar, og på bakgrunn av juridisk teori og Kommunaldepartementets uttalelser må begrepet ”eier” i pbl § 89 forstås som reelle eier.

Konklusjonen blir etter dette at pålegg om vedlikehold etter pbl § 89 må rettes mot den som er reell eier av en eiendom, ikke den som formelt er registrert i grunnboken.

⁴⁸ Ot.prp.nr 44 (1995-1996)

⁴⁹ sak 04/2217

⁵⁰ Pedersen (2000) side 663

5.7.2 Ulovfestet objektivt erstatningsansvar

Også ulovfestede regler kan pålegge plikter for innehaveren av en eiendom. Av særlig interesse her er de ulovfestede regler som har utviklet seg på erstatningsrettens område om objektivt eieransvar. Disse reglene innebærer at innehaver av en eiendom i visse tilfelle kan bli erstatningsansvarlig uten hensyn til subjektiv skyld.⁵¹

To klassiske dommer på område er Rt.1939 side 766 (gesimsdommen), samt Rt.1972 side 965, (mønepannedommen). I de omtalte dommer ble gårdeier holdt ansvarlig for skade voldt på person, som følge av dårlig vedlikehold på bygget, (Eierforholdet til de aktuelle eiendommer var imidlertid ikke problematisert). Spørsmålet blir således om det er den reelle, eller den formelle eier som er rettssubjekt etter de ulovfestede regler om objektivt eieransvar

Spørsmålet om hvem som anses som rettssubjekt må tolkes på bakgrunn av den rettspraksis som foreligger på området. Etter rettspraksis synes det å være et vilkår at den som pålegges erstatningsplikt, har en viss grad av tilknytning til eiendommen.⁵² Dette kan blant annet utledes av Rt.1910 side 347. Høyesterett kom der til at en grunneier som leier bort tomt til en virksomhet uten å ha befatning med driften, ikke har sterk nok tilknytning. En selger som ikke har annen befatning med eiendommen å være hjemmelshaver, synes etter dette ikke å oppfylle vilkåret om tilknytning. Det er videre slik at hensynet til rimelighet tilsier at eieransvaret knyttes til det privatrettslige eierforhold. Det er den som til daglig disponerer over eiendommen har mulighet til å foreta sikkerhetsmessig vedlikehold av eiendommen. Tilknytningsvilkåret taler derfor avgjørende i retning av at krav om erstatning må rettes mot den reelle eier av eiendommen.

⁵¹ Lødrup (1999) side 247 - 278

⁵² Nygaard (2000)

Konklusjonen blir etter dette at rettssubjektet etter den ulovfestede regel om objektivt eieransvar anses å være den reelle eier av eiendommen. .

5.7.3 Pbl § 94

Hva angår rettsregler som knytter rettsvirkninger til det å ”inneha grunnbokshjemmelen til en eiendom”, er disse i fåtall. Et eksempel finnes på plan- og bygningsrettens område. Pbl § 94 omhandler kompetanse til å søke om tillatelse til deling av eiendom. De kompetente etter pbl § 94 oppregnes i delingsloven av 23 juni 1970 nr 3 (dell) § 3 – 1 tredje ledd, bokstavene a) til h). Etter dell § 3- 1 kan søknad om deling, samt rekvirering av delingsforretning kan fremsettes av:

”a) den som har grunnbokshjemmel til eiendommen, b) den som ved rettskraftig dom er kjent å være eier til den del av eiendommen som ønskes fradelt, c) den som ved lov har overtatt grunnen i samband med ekspropriasjonssak rettet mot hjemmelshaver ...”

Oppregningen i dell § 3-1 er uttømmende. Lovens ordlyd bokstav a) utpeker uten særlig tvil den formelle eier, som kompetent etter bestemmelsen. Ordlyden bør her tillegges avgjørende vekt

Konklusjonen blir etter dette at kompetanse til å fremsette søknad om deling samt rekvirere deling etter pbl § 94 jf dell § 3-1 bokstav a) er den formelle eier, altså innehaveren av grunnbokshjemmelen.⁵³

⁵³ Det synes heller ikke som om bestemmelsen åpner for at søknad om deling kan fremsettes med fullmakt fra den som innehar grunnbokshjemmel til eiendommen. Gode grunner taler imidlertid for at fullmakt fra hjemmelshaver burde være tilstrekkelig til å gi andre enn hjemmelshaver kompetanse til å fremsette søknad om, samt rekvirere delingsforretning. I praksis synes bestemmelsen ikke by på problemer, selv advokat eller arkitekt anses å ha fullmakt på vegne av klient, jf Torkildsen, Tennøe & co, saksarkiv

Som en digresjon kan nevnes at spørsmål om rettssubjekt og eierforhold der det formelle eierforhold ikke samsvarer med det reelle kan by på problemer av en mer praktisk karakter. Det finnes eksempler på saker der offentlig organ konsekvent forholder seg til hjemmelshaver, selv om både formell og reell eier henvender seg til angjeldende organ med dokumenter som beviser det reelle eierforhold.⁵⁴ Dette kan medføre unødig bruk av tid og ressurser for både kjøper og selger.

5.8 Praktiske problemer ved unnlatt overskjøting

5.8.1 Generalfullmakten - opphør av fullmaktsgivers eksistens

Ved etablering av sikringspakken utarbeides det en generalfullmakt til fordel for kjøper. Fullmakten gir kjøper en uinnskrenket rett til å disponere over eiendommen.

Et problem som kan oppstå i praksis er dersom hjemmelshaver (og utsteder av generalfullmakten) opphører å eksistere. Opphør av fullmaktsgivers eksistens kan for det første skje ved død. Hvorvidt fullmaktsgiverens død medfører at fullmektigens materielle rett til å binde ham - det vil si hans dødsbo - opphører, må i prinsippet bero på en tolkning av kompetansetildelingen fra fullmaktsgiver til fullmektig.⁵⁵ Men loven stiller opp en legalpresumsjon for tolkningen, av avtaleloven av 31. mai 1918 nr 4 (avtl) § 21 følger:

”Dør fuldmagtsgiveren, gjælder fuldmagten allikevel, forsaavidt ikke særlige grunde viser, at den skal falde bort. En retshandel, som fuldmægtigen foretar i henhold til fuldmagten, blir i hvert fald bindende for fuldmagtsgiverens bo, hvis tredjemand ikke kjendte ller burde ha kjendt dødsfaldet og dets betydning for fuldmagten til at foreta retshandelen.(.....) Fuldmagten ophører fra det tidspunkt, fuldmagtsgiverens dødsbo tages under offentlig skiftebehandling.”

⁵⁴ Sak 2005/21351 FM-J, Fylkesmannen i Oslo

⁵⁵ Hov (2002)

Utgangspunktet er altså at fullmaktsgiverens død ikke medfører at den materielle rett til å binde fullmaktsgiveren faller bort. Av bestemmelsens siste punktum følger at fullmaktsforholdet under enhver omstendighet opphører å bestå når fullmaktsgivers bo er tatt under offentlig skiftebehandling. I praksis medfører dette at fullmaktsforholdet faller bort, selv om det er avtalt mellom fullmaktsgiver og fullmektigen at fullmaktsforholdet skal bestå etter fullmaktsgiverens død.⁵⁶ På den annens side synes det følge av bestemmelsen at en avtale om at fullmaktsforholdet skal bestå etter fullmaktsgivers død, vil stå seg overfor et dødsbo som skiftes privat. Det bør imidlertid nevnes at det her kan dukke opp ulike problemer knyttet til hjemmelshavers arvinger. Disse problemstillingene blir for omfattende til å behandle her.

Problemer vedrørende opphør av fullmaktsgivers eksistens kan også oppstå der hjemmelshaver er et selskap, og selskapet senere oppløses. Spørsmålet om opphør av fullmaktsgivers eksistens, der hjemmelshaver er et selskap har nylig vært behandlet i dom avsagt av Borgarting Lagmannsrett, LB-2006-181674. Skanska bolig kjøpte i 2003 en eiendom på Nesodden. På selgersiden var fire privatpersoner, og et AS. Eiendommen ble overdratt til Skanska på blancoskjøte, og Skanska fikk i den forbindelse en utstedt ugjenkallelig fullmakt til å disponere over eiendommen fra hjemmelshaver. Aksjeselskapet ble så oppløst. Utbygger utstedte deretter en pantobligasjon og samtykket på vegne av hjemmelshaver i henhold til fullmakten. Statens kartverk nektet imidlertid å tinglyse pantobligasjonen med den begrunnelse at fullmaktsgiver, altså aksjeselskapet, ikke lenger eksisterte som rettssubjekt. Lagmannsretten opprettholdt tinglysingsnektelsen, og uttaler i den forbindelse:

”I dette tilfellet er fullmektigen identisk med eiendommens reelle eier. Registerfører må imidlertid holde seg til de opplysninger som fremgår om hjemmelsforholdene i grunnboken, uavhengig av hvem som reelt sett har kjøpt eiendommen. Selv om Skanska her i realiteten opptrer på egne vegne, må tinglysingsmyndighetene forholde seg til hjemmelshaver

⁵⁶ Hov (2002) side 360

uavhengig av de reelle eierforhold. Det er derfor bare hjemmelshaver i henhold til grunnboken som kan gi samtykke til pantsettelse. ...

Fullmektigen forplikter ikke seg selv, men fullmaktsgiver. Fullmaktsgiver kan ikke bli forpliktet når han ikke eksisterer. Selv om fullmaktsgiver har gitt fra seg alle beføyelser vedrørende eiendommen, er fullmaktsgiver ikke forpliktet før fullmektigen faktisk har undertegnet på dokumentet, i dette tilfellet pantedokumentet. Forholdet er således at hjemmelshaver ikke lenger består og derfor heller ikke har juridisk handle evne. Fullmaktsgiver kan følgelig heller ikke bli forpliktet ved de disposisjoner som fullmektigen gjør. (.....) Det oppløste selskap kan ikke forplikte seg selv og kan da heller ikke bli forpliktet ved sin fullmektigs disposisjon. Fullmakten må anses for å være bortfalt i den sammenheng den er benyttet”

Videre peker lagmannsretten på at avtl § 21 ikke kan anvendes analogisk på juridiske personer. Lagmannsretten bemerker imidlertid at tinglysingsmyndighetene i enkelte saker aksepterer en nødkompetanse fra det avviklede selskap, ved at siste styre eller aksjonærene undertegner for det selskap som ikke lenger eksisterer. Etter lagmannsrettens syn var en slik nødkompetanse ikke anvendelig på det foreliggende tilfelle:

”I foreliggende tilfellet kan forholdene imidlertid ordnes ved at hjemmelen til eiendommen overføres til faktisk eier og sålede bringes i samsvar med det reelle eierforhold. Den tinglysingsmessige situasjonen er i dette tilfellet ikke fastlåst”

Avgjørelsen er imidlertid påanket og rettstilstanden er således uklar.

5.8.2 Lånefinansiering

Overdragelse av fast eiendom uten hjemmelsoverføring kan medføre praktiske problemer der kjøper har behov for å lånefinansiere eiendomskjøpet. Kredittinstitusjonen vil ordinært

kreve sikkerhet for lånet ved å etablere pant i eiendommen. Der kjøper ikke har hjemmel til eiendommen kan dette være til hinder for kredittinstitusjonens adgang til å etablere pant i eiendommen. Dette kan imidlertid bøtes på ved det inntas en passus i kjøpekontrakten der selger samtykker i at eiendommen pantsettes til angjeldende kredittinstitusjon. I praksis synes dette ikke by på problemer ved erverv av næringseiendom; kredittinstitusjonene innvilger i stor grad lån selv om eiendommen overdras uten hjemmelsoverføring.⁵⁷

For ordens skyld bør nevnes at en del kredittinstitusjoner formelt fører en restriktiv policy til bruk av blancoskjøter.⁵⁸

⁵⁷ Torkildsen, Tennøe & co, saksarkiv

⁵⁸ For eksempel DNB NOR, Policynotat: om bruk av blancoskjøter. Høsteng, Vibeke 14. mars 2006

6 Selskaper som instrument for eiendomsoverdragelse

6.1 Innledende bemerkninger

I praksis ser man at selskapsdannelser benyttes hyppig som instrument for eiendomsoverdragelser, hovedsaklig foregår dette innen omsetning av næringseiendom.⁵⁹ På denne bakgrunn vil det i punkt 6.2 gis en generell fremstilling av hvordan, og hvorfor selskaper benyttes i forbindelse med overdragelse av fast eiendom. I punkt 6.3 følgende, beskrives overdragelse av fast eiendom gjennom omorganisering av aksjeselskap – fusjon og fisjon. Dokumentavgiftsmessig er imidlertid ikke eiendomsoverdragelser gjennom selskap særlig problematisk. Fremstillingen i det følgende begrenses derfor til kun å gjøre rede for hovedtrekkene vedrørende selskaper som instrument for eiendomsoverdragelser.

6.2 Opprettelse og overdragelse av selskap eller salg av selskapsandeler⁶⁰

Ved omsetning av næringseiendom er det ikke uvanlig at det opprettes et eierselskap. Slike selskaper kan struktureres på ulike måter. Mest vanlig i denne sammenheng er AS, KS og ANS. For enkelhets skyld vil fremstillingen her kun omhandle AS, nærmere presisert et aksjeselskap som kun har til formål å eie eiendommen samt inneha grunnbokshjemmelen til den.

I det praktiske liv ser man ofte at selskapsformen benyttes ved store investeringer, for eksempel i eiendomsprosjekter/eiendomsutvikling mv. At selskapsformen er attraktiv ved slike kommersielle prosjekter er blant annet begrunnet i risikoaspektet. Gjennom et aksjeselskap kan flere gå sammen under begrenset ansvar og satse hver sin del av kapitalen.

⁵⁹ Torkildsen, Tennøe & co, saksarkiv

⁶⁰ Torkildsen, Tennøe & co, saksarkiv

Selskapsformen medfører således delt og begrenset risiko. En annen årsak til at det er attraktivt å benytte eierselskaper ved eiendomsoverdragelser, er at omsetning av aksjer i selskaper med fast eiendom, ikke utløser dokumentavgift. Selskap og selskapsandeler kan overdras uten at hjemmelen overføres, eierselskapet står hele tiden oppført som hjemmelshaver til eiendommen. I tillegg innebærer salg av selskapsandeler etter skattereformen av 2006, skattemessige fordeler. Gevinst ved salg av aksjer i et selskap skattelegges etter aksjonærmodellen. I korte trekk innebærer aksjonærmodellen at den delen av investeringens avkastning som overstiger avkastningen av en alternativ risikofri kapital plassering, skattelegges som alminnelig inntekt på aksjonærens hånd. I modellen beregnes et skjermingsfradrag som settes til aksjenes kostpris (skjermingsgrunnlaget) multiplisert med en skjermingsrente.⁶¹ Skjermingsrenten fastsettes av Finansdepartementet i januar etter inntektsåret, det vil si at skjermingsrenten for 2006 først blir fastsatt i januar 2007. Den risiko frie renten settes lik gjennomsnittet på 3 måneders renter på statskasse veksel.⁶² Meget forenklet innebærer altså aksjonærmodellen at gevinster ved salg av aksjer beskattes med en skattesats på 28 % på den delen som overstiger skjermingsbeløpet. I tillegg bør det bemerkes at det er særlig gunstig å benytte selskapsformen ved eiendomsoverdragelse der både kjøper og selger er selskaper. Dette fordi gevinst ved realisasjon av aksjer mellom selskaper skattelegges etter fritaksmetoden. Fritaksmetoden innebærer i hovedsak at aksjegevinst som innvinnes av et aksjeselskap som hovedregel er skattefri jf skatteloven av 26. mars 1999 nr.14 § 2-38 annet ledd litra a).⁶³

6.3 Eiendomsoverdragelse gjennom omorganisering av aksjeselskap.

6.3.1 Fusjon

Regler om fusjon av aksjeselskaper er inntatt i aksjeloven av 13. juni 1997 nr 44 (asl). De nærmere bestemmelser om fusjon finnes i aksjeloven kapittel 13. Med fusjon forstår man

⁶¹ Ot.prp.nr 1 (2004-2005) punkt 5.3

⁶² Ot.prp.nr 1 (2004-2005) punkt 5.3

⁶³ Zimmer (2005) side 243

her sammenslåing av aksjeselskaper. Det selskapsrettslige fusjonsbegrepet defineres i asl § 13-2:

”Sammenslåing av et selskap er undergitt reglene om fusjon i kapitlet her når et selskap (det overtakende selskap) skal overta et annet selskaps (det overdragende selskaps) eiendeler, rettigheter og forpliktelser som helhet mot at aksjeeierne i dette selskapet får som vederlag

- 1. aksjer i det overtakende selskapet, eller*
- 2. slike aksjer med et tillegg som ikke må overstige 20 prosent av det samlede vederlaget.”*

Etter bestemmelsen skjer en selskapsrettslig fusjon ved at det overdragende selskaps eiendeler, rettigheter og forpliktelser (innmaten) overtas av det overtakende selskapet. Aksjonærenes overdragelse av sine aksjer til det overdragende selskap faller derimot utenfor lovens fusjonsbegrep. Overtakelsen må gjelde eiendeler, rettigheter og forpliktelser *”som helhet”*. Overdragelse av en avdeling i selskapet eller av aktiva uten passiva, faller utenfor.⁶⁴

Reglene om fusjon i aksjeloven bygger på et kontinuitetsprinsipp. Kontinuitetsprinsippet forklares i den juridiske teori som:

*” En juridisk konstruksjon som innebærer at det overdragende selskap anses for å fortsette i det fusjonerte selskap, slik at det ikke finner sted noen identitetsskifte i forhold til det overdragende selskaps aksjonærer og medkontrahenter. Selskapsrettslig anses derfor en fusjon som en videreføring av de tidligere selskapers virksomheter”.*⁶⁵

⁶⁴ Andenæs (1998) side 442, Woxholth (2005) side 275

⁶⁵ Andenæs (1998) side 441

Overdragelse av fast eiendom ved fusjon skjer ved at eiendommen opptas i det overtakende selskapet. Selve overdragelsen gjennomføres ved at fusjonen registreres i grunnboken ved notering av bekreftelse fra foretaksregisteret om at selskapet er innfusjonert i et annet. Hva angår spørsmålet om avgiftsplikten knyttet til overdragelse av fast eiendom gjennom fusjon uttaler Justisdepartementet:

”Justisdepartementet har i rundskriv G-37/90 uttalt at det ikke bør stilles krav om formell overskjøting ved fusjon av aksjeselskaper som etter dagjeldende aksjelov av 4.juni 1976 nr 59 § 14-7. (Se nå lover av 13.juni 1997 nr.44 og 45) Ette justisdepartementets oppfatning foreligger det ingen hjemmelsoverføring ved slik fusjon. Tilsvarende må gjelde andre fusjoner foretatt med hjemmel i aksjeloven kapittel 14. Det anses for tilstrekkelig å notere spesiell bekreftelse fra foretaksregisteret.

I samsvar med dette har finansdepartementet bestemt at med virkning fra 7. Juni 1989, heller ikke skal kreves dokumentavgift ved notering i grunnboken på grunnlag av bekreftelse fra Foretaksregisteret i forbindelse med fusjoner med hjemmel i aksjeloven.”⁶⁶

Med andre ord stilles det ikke krav om formell hjemmelsoverføring. Bakgrunnen for at overdragelser som bygger på selskapsrettslige regler om kontinuitet er unntatt fra avgift, er at det overdragende selskap anses for å fortsette i det overtakende foretaket.

Fusjon innebærer etter dette en form for overdragelse av fast eiendom uten hjemmelsoverføring.

⁶⁶ Rundskriv nr. 12/2006 S side 9

6.3.2 Fisjon

Reglene om fisjon av aksjeselskaper finnes i asl kapittel 14. Fisjon innebærer at et selskap splittes, det som var ett selskap blir to eller flere. Teknisk sett skjer en fisjon ved at selskapets eiendeler, rettigheter og forpliktelser fordeles mellom selskapet selv (det overdragende selskap) og ett eller flere andre selskaper jf asl § 14-2 første ledd, eventuelt ved at selskapet ”tømmes” helt med overføring til to eller flere selskaper, jfr. asl. § 14-2 annet ledd. Fisjonsreglene bygger i likhet med fusjonsreglene på et kontinuitetsprinsipp. Fisjonen innebærer at aksjeeierne i det overdragende selskap som vederlag, får aksjer i et eller alle de overtakende selskaper, eller slike aksjer med et kontanttillegg som ikke må overstige 20 % av det samlede vederlagt, jf asl § 14-2 første ledd nr 1 og 2.⁶⁷

Ved overdragelse av fast eiendom gjennom fisjon, skjer overdragelsen ved at eiendommen overføres til det utfisjonerte selskap. Tidligere var rettstilstanden slik at det måtte skje en overskjøting fra det fortsatte selskap, til det utfisjonerte. I disse tilfelle måtte man derfor svare dokumentavgift.⁶⁸ I og med den nye aksjeloven av 1997 har vi imidlertid fått bestemmelser om fisjon og omdanninger som bygger på kontinuitetsbetraktninger. Om avgiftsplikten ved fisjon uttaler Justisdepartementet:

”Etter justisdepartementets oppfatning bør alle fusjoner, fisjoner og omdanninger som bygger på kontinuitetsbetraktninger, behandles på samme måte i forhold til tinglysingsreglene. De hensyn som tilsier at det ikke bør stilles krav om formell overskjøting ved lovregulerte fusjoner, tilsier at det heller ikke bør stilles et slikt krav ved lovregulerte fisjoner og omdanninger.”⁶⁹

⁶⁷ Woxholth (2005) side 277

⁶⁸ Rundskriv G 37/90

⁶⁹ Rundskriv G 06/2005

Departementets syn innebærer at det ikke skal betales dokumentavgift eller tinglysningsgebyr der fast eiendom overføres i forbindelse med fisjon.

Fisjon innebærer etter dette en overdragelse av fast eiendom uten hjemmelsoverføring, eller kanskje de facto hjemmelsoverføring uten dokumentavgift.

7 De lege ferenda

7.1 Dokumentavgiften og næringslivets tilpasninger til regelverket

Dokumentavgiften er en omdiskutert avgift. I en undersøkelse foretatt av norsk statistikk i 2001 svarer 33 % av de spurte at dokumentavgiften er den avgiften som er viktigst å redusere. Avgiften er mer upopulær enn bensinavgiften og alkoholavgiften, og er således på toppen av ”hatlista”.⁷⁰

En av årsakene til at avgiften møter stor motstand er naturligvis at den ikke utgjør noen form for betaling av tjenester fra det offentlige. Avgiften har kun til formål å skaffe statskassen inntekter; avgiften har altså et fiskalt formål. På den annen side må man kanskje se avgiften i sammenheng med erstatningsregelen i tgl § 35. Bestemmelsen gir på visse vilkår den som lider uforskyldt tap på grunn av tinglysingsfeil krav på erstatning fra av staten. Dette er et ansvar som potensielt kan utgjøre store summer for staten. Det kan her hevdes at den erstatningsplikt som staten pålegges ved bestemmelsen i tgl. § 35, i noen grad rettferdiggjør dokumentavgiften. På den annen er det usikkert hvor mange saker om erstatningsplikt etter tgl § 35 som forekommer i praksis.

Dokumentavgiften kan også oppfattes som urettferdig fordi den rammer ulikt. Det er klart at en slik avgift vil utgjøre stor belastning for unge i etableringsfasen. Først og fremst fordi disse generelt sett har dårligere økonomi, men også fordi disse gjerne vokser seg oppover i markedet ettersom behovet for større bolig øker i takt med at familien utvides, og økonomien blir bedre. På denne bakgrunn må unge i etableringsfasen betale dokumentavgift i flere omganger. En annen måte avgiften kan sies å ramme ulikt på er ved

⁷⁰ Kallset (2004)

forskjell i boligpriser på boliger som er sentralt beliggende, i forhold til boliger som ligger i utkantstrøk. Det kan også fremholdes at avgiften rammer ulikt da de som har god økonomi lettere kan omgå avgiften. God økonomi åpner for at man kan engasjere profesjonelle aktører som kan bistå med å overdra eiendom på en slik måte at man unngår avgift.

Dokumentavgiften har de siste årene også vært gjenstand for debatt på det politiske plan. Ulike partier, for eksempel Høyre og FRP, går sterkt inn for en reduisering av avgiften. Andre partier, blant annet SV, har kommet med forslag om å innføre fritak fra dokumentavgift ved første gangs kjøp av bolig/hjemmeloverføring, slik at det skal bli lettere for unge i etableringsfasen å komme seg inn på boligmarkedet. Private organisasjoner, for eksempel Huseiernes landsforbund har foreslått avgiften fjernet.

Som oppgavens tema illustrerer virker dokumentavgiftsreglene inn på handlingsmønsteret, og disposisjoner som foretas av aktører som berøres av avgiften. Særsilt gjelder dette ved kommersiell omsetning av næringseiendom. For disse aktørene kan dokumentavgiften utgjøre betydelige kostnader, det er således lønnsomt å innrette seg slik at man kan unngå avgift. Konsekvensene av tilpasningene til regelverket kan være flere. For det første kan det anføres at slike overdragelser svekker grunnbokens troverdighet. Dette fordi unnlatt hjemmeloverføring bidrar til at grunnboken gir en uklar oversikt over det reelle eierforhold til en eiendom. At en eiendomsoverdragelse ikke kommer formelt til uttrykk i grunnboken vil igjen ha den bivirkning at det blir vanskelig for skattemyndighetene å føre kontroll med skattepliktig realisasjonsgevinst ved boligsalg. Overdragelse av fast eiendom uten hjemmeloverføring krever at selger selv rapportere til skattemyndighetene at eiendommen er solgt, slik kan unnlatt hjemmeloverføring tilrettelegge forholdene for skatteunndragelser. Sist men ikke minst bør det bemerkes at unnlatt hjemmeloverføring medfører rettslige komplikasjoner, særlig i forhold til selgers kreditorer.

Dokumentavgiften er i tillegg en faktor som gjør det attraktivt å opprette eierselskaper ved overdragelse av næringseiendom. Omfattende selskapsdannelser kan igjen medføre at det lett blir uoversiktlig hvem som har formell disposisjonsrett over en eiendom. Dette fordi

det forekommer at endringer i selskapsstrukturen ikke registreres. Dette er forhold som kompliserer og som fører til høyere transaksjonskostnader på fast eiendom.

Spørsmålet er så hva som kan gjøres for å avbøte noen av disse konsekvensene. Et tiltak som kan tenkes her er å innføre tinglysningsplikt, dette slik at hjemmelen alltid må overføres til reell eier av eiendommen. Dette måtte i så fall gjennomføres ved å utforme en retts teknisk enkel regel som pålegger plikt til tinglysning av skjøte ved eiendomsoverdragelser.

Som tidligere nevnt er det enkelte aktører som ønsker avgiften fjernet. Spørsmålet om å fjerne dokumentavgiften er kommentert i forarbeidene til dal:

”Det er reist spørsmål om det i det hele tatt bør oppkreves dokumentavgift. Departementet vil til dette bemerke at med den betydning den indirekte beskatning har i dag for statens inntekter, finner en ikke å kunne gi slipp på det beskatningsfundament som ligger i dokumentavgiften”

Å fjerne avgiften helt synes etter dette ikke aktuelt. De statlige inntekter i tilknytning til dokumentavgiften har så stor inntektsmessig betydning for staten at dette nok er urealistisk. Til illustrasjon kan nevnes at dokumentavgiften i 2006 utgjorde i underkant av 5 milliarder kroner.⁷¹ I tillegg er det stor sannsynlighet for at en fjerning av avgiften vil medføre økte eiendomspriser, det kan derfor antas at fjerning av avgiften kun kommer eiendomsselgerne til gode.

⁷¹ Statistisk sentralbyrå

Noe mer realistisk er imidlertid en reduksjon av avgiftssatsen. Siden 2002 har statens inntekter fra dokumentavgiften økt med 54,5 %. Dette har to årsaker. For det første har eiendomsprisene økt meget betydelig, særlig de siste årene, dette fører igjen til høyere avgiftsbeløp per overdragelse. For det annet har sterk økonomisk vekst ført til økt antall transaksjoner i eiendomsmarkedet. Ettersom inntektene fra dokumentavgiften stadig øker vil en lavere avgiftssats fortsatt gi staten betydelige inntekter. Men man bør også her se hen til at en reduksjon i avgiftssatsen kan medføre økning i boligprisene.

Litteraturliste

Regelverk:

Formell lov:

Lov 17. mai 1814 Grunnloven

Lov 31. mai 1918 nr 4 om avslutning av avtaler, om fulmakt og om ugyldige viljeseklæringer

Lov 7. juni 1935 nr.1 om tinglysing.

Lov 12. desember 1975 nr 59 om dokumentavgift

Lov 8. februar 1980 nr. 2 om pant

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

Lov 14. juni 1985 nr. 77 plan og bygningslov

Lov 26. juni 1992 tvangsfullbyrdelsesloven

Lov 13. juni 1997 nr.44 om aksjeselskaper

Lov 26.mars 1999 nr 14 om skatt av formue og inntekt

Lov 9. August 1839 om stemplet papiir.(opphevet)

Lov 13. Juni 1975 nr 37 om fordringshavernes dekningsrett (opphevet)

Lov 22. Juni 1928 nr 17 om stempelavgift av dokumenter (opphevet)

Forskrift:

Forskrift om dokumentavgift av 16. Desember 1975 nr1.

Stortingsvedtak:

Vedtak om særavgifter til statskassen for budsjetttermin 2007, dokumentavgift kap 5565
post 70

Forarbeider:

Odelstingsproposisjoner:

Ot.prp. nr 9 1935

Ot.prp.nr 11 (1975-1976)

Ot.prp.nr 65 (1990-1991)

Ot.prp.nr 44 (1995-1996)

Ot.prp.nr 1 (2004-2005) Lest på nettet:

[//www.regjeringen.no/nb/dep/fin/dok/regpubl/otprp/20042005/Otprp-nr-1-2004-2005-
/5.html?id=393672](http://www.regjeringen.no/nb/dep/fin/dok/regpubl/otprp/20042005/Otprp-nr-1-2004-2005-/5.html?id=393672)

Norges offentlige utredninger:

NOU 1982:17

NOU 1972:20

Rettspraksis

Høyeste rett:

Rt.1884 side 41

Rt.1910 side 347

Rt.1939 side 766

Rt. 1952 side 1086

Rt.1961 side 758

Rt.1972 side 965,

Rt.1983 side 1561

Rt.1992 side 528

Rt.1995 side 1122

Rt.1994 side 1447

Rt. 1999 side 946
Rt. 2002 side 1865
Rt. 2006 side 1999

Lagmannsrett:
Lb-2006-181674

Rundskriv:

Rundskriv nr. 12/2006 S Dokumentavgift 2006
Rundskriv nr. 12/2004 S Dokumentavgift 2004
Rundskriv G 06/2005 Den tinglysmessige fremgangsmåten når fast eiendom blir overført i forbindelse med fusjon, fisjon og omdanning
Rundskriv G 37/90

Annen praksis:

Kommunaldepartementet sak 04/2217.

Fylkesmannen i Oslo sak 2005/21351 FM-J Sak datert 05. 09.2006 vedrørende Maridalsveien 153, GBNR 221/286, i Oslo Kommune

Juridisk teori:

Bøker:

Aarbakke, Magnus. Omgåelse av skatteregler som rettsanvendelsesproblem. I: Lov og Rett. (1970) side. 1-24

Alten, Edvin. Tvangsloven med kommentarer. 3. utg. Oslo 1950
Andenæs, Mads Henry. Aksje selskaper og Allmennaksjeselskaper. 2. Opplag. Oslo 1998

Andenæs, Mads Henry. Konkurs. 2.utg. Oslo 1999

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

Brækhus, Sjur, Axel Hærem. Norsk tingsrett. Oslo 1964

Brækhus, Sjur Omsetning og kreditt 2 Pant og annen realsikkerhet 2. Utg. Oslo 1994

Brækhus, Sjur. Omsetning og kreditt 2. Pant og annen realsikkerhet 3. Utg. ved Høgetveit Berg, Borgar. Oslo, 2005

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

Falkanger, Thor. Tingsrett. 5. Utg. Oslo, 2000

Falkanger, Thor. Institutt for privatrett, Universitetet i Oslo stensilserien nr. 67

Hov, Jo. Avtaleslutning og Ugyldighet, Kontraktsrett I. 3.utg. Oslo, 2002

Lilleholt, Kåre. Godtruerverv og kreditorvern. 3. Utg. Oslo, 1999

Lødrup, Peter, Lærebok i erstatningsrett. 4. Utg. Oslo, 1999.

Moljord, I. Kåre. Om renter og gjorte obligasjoner. Kristiansand, 1986

Nygaard, Nils. Skade og ansvar. 5.utg. Bergen 2000

Pedersen, Odd Jarl. Plan - og bygningsrett. Oslo 2000

Woxholth, Geir. Selskapsrett. 1.utgave. 2.opplag Oslo 2005

Zimmer, Fredrik. Lærebok i skatterett. 4.utg. Oslo, 2001.

Juridiske artikler:

Falkanger, Thor. Kreditorstinksjon og juridiske trosartikler. I: Festskrift til Anders Bratholm, Den urett som ikke rammer deg selv side 485. Lest på <http://websir.lovdato.no/>

Høgetveit Berg, Borgar. Beslagsretten i heimelskonflikten – Særlig om beslagsretten ved proformaoverdragninger frå debitors heimelsmenn. I: Tidsskrift for rettsvitenskap 1998 side 817

Avisartikler:

Kallset, Kjell-Erik. Skattesjokk i borettslaget. Dagsavisen 4.april 2004.

<http://www.dagsavisen.no/innenriks/article921967.ece>

Nygaard, Lars Erik. Hemmelig bolighandel for millioner. Dagens Næringsliv, 3.mai 2005.

Lest på nettet: www.retriever-info.com/services/archive.html dato: 23.01.2007

Erlandsen, Egil. Du kan unngå flytteskatt – men da får du en risikobombe på kjøpet.

Dagbladet 4. Mai 2005. Lest på nettet: www.retriever-info.com/services/archive.html dato: 23.01.2007

Andre kilder:

Lauritsen, Lars Erik, Dokumentavgift ved eiendomstransaksjoner. Masteroppgave ved Institutt for landskapsplanlegging, Norges landbrukshøgskole våren 2004.

Høsteng, Vibeke. DNB NOR. Policynotat: om bruk av blancoskjøter. 14. Mars 2006

Torkildsen, Tennøe & co, Saksarkiv, gjennomgang av større eiendomstransaksjoner de fem siste årene.

Statistisk sentralbyrå: <http://www.ssb.no/maanedshefte/sm12134n.shtml>

Annet:

Lilleholt, Kåre, samtale vedrørende oppgavens tema 20.02.2007

Lilleholt, Kåre, kommet med generelle synspunkter på bakgrunn av å ha lest utkast til oppgaven 20.03.2007.

8 Lister over tabeller og figurer m v

<http://www.uio.no/studier/emner/jus/jus/VALSPE10/>