

UiO : **Det juridiske fakultet**

Pantere rettslige problemer ved oppløsning av borettslag – særlig om pant i andeler når laget omdannes til seksjonssameie

Kandidatnummer: 621
Leveringsfrist: 25.11.2012
Antall ord: 17 956



Forord

Denne avhandlingen er levert som liten masteroppgave (30 studiepoeng) til bedømmelse for graden Master i rettsvitenskap ved Det juridiske fakultet, Universitetet i Oslo høsten 2012.

Jeg har jobbet som saksbehandler hos tinglysingsmyndigheten ved Kartverket siden 2006. Det var i denne forbindelse jeg kom over problemstillingen for denne avhandlingen. Jeg understreker at meningsytringene i avhandlingen står for min egen regning.

Ønsker å takke mange av mine kolleger for nyttige diskusjoner underveis i skriveprosessen. I tillegg vil jeg takke Kartverket for lån av kontorfasiliteter, bøker m.v.

Hønefoss, 22. november 2012

Innholdsfortegnelse

1	INNLEDNING	1
1.1	Presentasjon av tema	1
1.2	Kort om borettslagsmodellen.....	1
1.3	Oppløsning av borettslag	2
1.3.1	Hvorfor oppløses borettslag?	2
1.3.2	Bakgrunn for avhandlingens problemstilling.....	3
1.4	Redegjørelse for rettskildene og metodebruk	4
1.5	Videre fremstilling.....	5
2	OM BORETTSLAGSANDELER SOM PANTEOBJEKT	7
2.1	Borettslagsandel som objekt i grunnboken.....	7
2.1.1	Andelseier som eier	7
2.1.2	Andelseier som långiver.....	8
2.1.3	Andelseier som bruker	8
2.2	Pant i borettslagsandel kontra eierseksjon.....	8
2.3	Rettsvern for pant i borettslagsandeler	10
2.3.1	Hvordan etablere rettsvern?	10
2.3.2	Kritikk av ordningen	11
3	STYRT AVVIKLING AV BORETTSLAG	13
3.1	Gjennomgang av avviklingsprosessen.....	13
3.1.1	Vedtak om oppløsning	13
3.1.2	Kreditorvarsel.....	14
3.1.3	Tinglysingssperre	14
3.1.4	Seksjonering.....	16
3.1.5	Hjemmeloverdragelse	16
3.1.6	Panteheftelser	18

3.1.6.1	Borettslagets fellesgjeld.....	18
3.1.6.1.1	Innfrielse	18
3.1.6.1.2	Fordeling	19
3.1.6.2	Borettsinnskuddene.....	20
3.1.6.3	Andelseiernes særkreditorer	20
3.1.7	Endelig oppløsning.....	21
3.2	Når særkreditorerne glemmes i avviklingsprosessen.....	22
4	OPPHØR AV PANTERETT	24
4.1	Innledning.....	24
4.2	Bortfall fordi pantegjenstanden går tapt	24
4.3	Pant i surrogater.....	26
4.3.1	Automatisk surrogasjon	27
4.3.1.1	Lovreguleringer - direktekrav	27
4.3.1.2	Lovreguleringer - surrogasjon	28
4.3.1.2.1	Jordskifteloven	28
4.3.1.2.2	Sameieloven	28
4.3.1.2.3	Lov om hendelege egedomshøve.....	29
4.3.1.3	Lovreguleringer – beslektede tilfeller.....	29
4.3.1.3.1	Utbyggermodellen i borettslagsforhold	29
4.3.1.3.2	Innløsning av festetomt	30
4.3.1.3.3	Utlegg i kjøpekontrakt	31
4.3.1.4	Rettspraksis.....	31
4.3.1.4.1	Saker om surrogasjon.....	31
4.3.1.4.2	Saker om vindikasjon.....	33
4.3.1.4.3	Vilkårene om identitet og individualisering.....	34
4.3.1.5	Reelle hensyn.....	36
4.3.1.5.1	Rimelighet og hensynet til panthaver.....	36
4.3.1.5.2	Hensynet til kreditorerne	38
4.3.1.6	Oppsummering	38

4.3.2	Rettsvern	40
4.3.2.1	Grunnboken som ett register.....	41
4.3.2.2	Lovens ordlyd	42
4.3.2.3	Reelle hensyn.....	42
4.3.2.3.1	Legitimasjon, notoritet og publisitet	43
4.3.2.3.2	Hensynet til surrogatpanthaveren.....	43
4.3.2.3.3	Hensynet til avtaleerververe – avtalepant i seksjonen	44
4.3.2.3.4	Hensynet til forfølgende kreditorer – utlegg i seksjonen og konkursbo	47
4.3.2.3.5	Rettstekniske hensyn.....	50
4.3.2.4	Oppsummering	51
5	TINGLYSINGSMYNDIGHETENS HÅNDBOK AV OPPLØSNINGSSAKER.....	52
5.1	Tinglysingsmyndighetens praksis.....	52
5.1.1	Publisitet om oppløsningsvedtak.....	52
5.1.2	Sletting av borettslagsandeler	53
5.2	Vurdering av tinglysingspraksis	54
5.2.1	Anmerkninger ex officio	55
5.2.1.1	Påtegning til hjemmel	55
5.2.1.2	Urådighetserklæring	56
5.2.2	Sletting av andeler og heftelser i grunnboken.....	57
5.2.2.1	Heftelsen anses bortfalt ved oppløsningen	57
5.2.2.2	Panterrettighetene hefter i surrogat, men rettsvernet anses bortfalt ved oppløsningen.....	58
5.2.2.3	Panterrettighetene hefter i surrogatet, og rettsvernet er i behold ..	58
5.2.3	Sammenfatning	60
6	HVORDAN KAN REGELVERKET ENDRES.....	62
6.1	Tinglysingsmyndighetens ønske.....	62

6.2	Mulige løsninger	62
6.2.1	Standarderklæring	62
6.2.2	Redegjørelse ved tinglysing av skjøte	63
6.2.3	Skriftlig samtykke	63
6.2.4	Krav om opprydding	64
6.2.5	Kreditorvarsel.....	64
6.2.6	Aktive, men sperrede grunnboksblader.....	64
6.2.7	Anmerkning i grunnboken	65
6.2.8	Automatisk overføring av heftelser.....	66
6.2.9	Opprette eget register for borettslag.....	66
7	AVSLUTTENDE SAMMENFATNING.....	67
8	LITTERATURLISTE.....	68
	VEDLEGG 1.....	70
	VEDLEGG 2.....	72
	VEDLEGG 3.....	76

1 INNLEDNING

1.1 Presentasjon av tema

Den mest utbredte boformen i Norge er det man kan kalle eierboliger. Det vil i praksis si eneboliger og eierseksjoner.¹ Antallet borettslag var imidlertid stadig økende utover 2000-tallet, særlig i de store byene. Pr. 30.06.2012 var det registrert 348 414 borettslagsandeler i grunnboken fordelt på 8 211 borettslag.² Antall ikke-registrerte borettslagsandeler formodes å være svært lavt.³

Men borettslag blir også oppløst. Det er panterettslige spørsmål knyttet til oppløsning av borettslag og omdannelse til eierseksjonssameie som er temaet her – især en del problemer som kan melde seg der en borettslagsandel er pantebeheftet på tidspunktet for oppløsningen av borettslaget.

1.2 Kort om borettslagsmodellen

Et borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å skaffe andelseierne bruksrett til bolig. Dette skjer blant annet ved å erverve eller oppføre boligbygg. Det er samvirkeforetaket som eier bygningene, selv om kun et leieforhold kan tenkes.⁴ En borettslagsandel består tradisjonelt av tre lovbestemte elementer. For det første representerer borettslagsandelen en eierposisjon i et borettslag. Slik eierposisjon innebærer at andelshaveren eier en del av selskapet på lignende vis som en aksjonær eier en del av et aksjeselskap. Videre innebærer eierposisjonen en eksklusiv og uoppsigelig rett til å bruke

¹ Wyller (2009) s. 30.

² http://www.kartverket.no/nor/Tinglysing/Om_Tinglysingen/Tinglysing_i_tall/

³ Dette fordi borettslagsloven § 14-9 og kap. 6 har regler om registrering av henholdsvis eldre og nye borettslag i grunnboken. Det vil ikke la seg gjøre å skaffe rettsvern for rettshandler knyttet til andeler på annen måte enn ved tinglysing i grunnboken.

⁴ NOU 2000:17 s. 110.

den boligen som andelen er knyttet til – en borett.⁵ Endelig er det til andelen som regel knyttet en plikt til å yte et innskudd til borettslaget. Disse tre elementene er koblet sammen, og andelen kan være panteobjekt.

Regulering av borettslag skjer i lov om burettslag, heretter ofte forkortet til brl. Brl. kapittel 6 trådte i kraft 1. juli 2006. Fra da av fikk grunnboken funksjon som rettsvernsregister også for borettslagsandeler.⁶ Dette innebærer at hver andel i et borettslag får sitt eget grunnboksblad på lik linje med faste eiendommer, og opplysninger om eierskap⁷ og heftelser anmerkes på disse grunnboksbladene. En nærmere redegjørelse for dette følger i kapittel 2.

1.3 Oppløsning av borettslag

Det er adgang til å oppløse borettslag, og slik avvikling er regulert i brl. kapittel 11.

1.3.1 Hvorfor oppløses borettslag?

Tall fra Brønnøysundregistrene viser at det i 2011 ble slettet flere borettslag enn det ble etablert nye.⁸ En årsak til dette kan være oppløsning av såkalte lavinnskuddsborettslag som ble populært utover 2000-tallet.⁹ Dette er borettslag som i det alt vesentlige er finansiert med fremmedkapital. Dette i kombinasjon med lave renter og avdragsfrihet i en periode førte til at felleskostnadene og innskuddene ble veldig lave.¹⁰ Etter hvert som den avdragsfrie perioden tok slutt, fikk mange andelseiere problemer med å håndtere utgiftene sine. Som en følge av dette gikk noen borettslag konkurs på grunn av manglende periodiske

⁵ Bruksretten følger direkte av borettslagsloven, og er ikke en leierett som reguleres av husleieloven, slik som tidligere. Se Lilleholt (2006) s. 417.

⁶ Borettslagets navn og organisasjonsnummer, samt andelsnummeret, er registerbenevnelsen til en borettslagsandel i grunnboken.

⁷ I borettslagsloven benyttes ikke begrepet hjemmelshaver, se NOU 2000:17 s. 142 og Wyller (2009) s. 163.

⁸ <http://arsmelding.brreg.no/>

⁹ Bygging av boliger med lavt innskudd var et mål for regjeringen, se http://www.regjeringen.no/upload/SMK/Vedlegg/2005/regjeringsplattform_SoriaMoria.pdf s. 38.

¹⁰ Wyller (2009) s. 39 og 88.

innbetalinger fra sine andelshavere. Andre borettslag besluttet avvikling for ikke å komme i en slik situasjon.

Det kan også forekomme at andelseierne beslutter oppløsning uten at det er økonomiske vanskeligheter som er årsaken. Dette kan skyldes at andre sameieformer anses som mer gunstige.

1.3.2 Bakgrunn for avhandlingens problemstilling

Brl. kapittel 11 gir – etter hva jeg kan se – ikke regler om hva som skal skje med pant som hefter i de enkelte borettslagsandelene som utgår ved oppløsningen av borettslaget. Andelseiernes særkreditorer – hva enten det er alminnelige avtalepanthavere eller utleggspanthavere – har ikke pantesikkerhet i den faste eiendom slik som borettslagets kreditorer kan ha, men i selskapsandelen – nærmere bestemt eiendomsretten til selskapsandelen.

Normalordningen er at borettslagets eiendom naturaldeles i forbindelse med oppløsningen. Brl. kapittel 11 om oppløsning av borettslag har ingen regler om hvordan naturaldelingen skal gjennomføres, men i praksis synes det mest vanlige å være at det ved oppløsning av borettslaget i stedet etableres et eierseksjonssameie,¹¹ og det er især dette som legges til grunn i det følgende.

Som oftest synes avviklingsprosessen å foregå på en ryddig måte, slik at også interessene til dem med pant i andelene, blir ivaretatt på en betryggende måte. Avviklingsstyret varsler for eksempel også disse panthaverne, slik at sistnevnte får sørget for at det blir etablert rettsvern for sine panteretter i den oppløste andelens motsvarende eierseksjon. En nærmere gjennomgang av hvorledes en slik avviklingsprosess og ivaretagelse av andelspanthavernes interesser bør foregå, følger i avsnitt 3.1.

¹¹ Lilleholt (2006) s. 637.

Fra tid til annen hender det at både de som forestår avviklingen av borettslaget og de enkelte andelhavere – bevisst eller ubevisst – unnlater å hensynta det forhold at borettslagsandelene er pantsatt. Det kan dermed oppstå situasjoner hvor borettslaget besluttet oppløst og omdannet til eierseksjonssameie, uten at de som har pant i borettslagsandelen, vet om dette. Det er ingen automatikk i grunnboken som gjør at panteheftelsene i borettslagsandelen overføres til eierseksjonen i de tilfellene hvor borettslaget omdannes til et eierseksjonssameie.

Det som her skal drøftes, er hva som skjer med disse panterettene når oppløsning er vedtatt. Her oppstår nødvendigheten av blant annet å se på tinglysingsmyndighetens rolle i, og praktisering av, avviklingstilfellene.

Det første spørsmålet blir da hvordan panthaverens stilling er dersom lånet med sikkerhet i borettslagsandelen for eksempel misligholdes. Har kreditor tapt sin pantesikkerhet, og representerer det et mislighold fra pantsetterens side? Videre kan det tenkes at en seksjonseier pantsetter seksjonen til noen nye kreditorer. Hva skjer da med panteheftelsene som var knyttet til borettslagsandelen?

Spørsmålene oppstår ikke bare i forbindelse med ”konvertering” fra borettslag til eierseksjonssameie. Panteproblematikken synes være tilsvarende også når borettslag går konkurs eller når et borettslag oppløses og den faste eiendom blir overskjøttet til et nystiftet borettslag. Denne avhandlingen tar utgangspunkt i en styrt avvikling med påfølgende omdannelse til eierseksjonssameie. Avhandlingen avgrenses til kun å omhandle panteheftelser, og ikke andre heftelser som kan tenkes å hefte på borettslagsandelene.

1.4 Redegjørelse for rettskildene og metodebruk

Meg bekjent finnes verken lovregler, rettspraksis eller juridisk teori som direkte gjelder avhandlingens tema. Det er derfor nødvendig å støtte seg til andre rettskildefaktorer – så

som reelle hensyn og forvaltningspraksis. I mangel av lovgivning og rettsavgjørelser vil reelle hensyn tillegges betydelig vekt ved løsningen av rettsspørsmål de lege lata.¹² Forvaltningspraksis er derimot ikke i en slik sammenheng en like tungtveiende rettskildefaktor. Domstolene føler seg for eksempel ikke like bundet av forvaltningspraksis som forvaltningsorganene selv gjør. Likevel legges det gjerne en viss vekt på slik praksis. Hvor stor vekt forvaltningspraksis tillegges, avhenger bl.a. av hvor fast og varig den er, samt hvordan rettskildebildet for øvrig fortøner seg.¹³

I tillegg til forvaltningspraksis og reelle hensyn, vil alminnelige panterettslige prinsipper være en viktig rettskildefaktor, samt prinsippet om lojalitet i kontraktsforhold.

1.5 Videre fremstilling

Det blir i kapittel 2 redegjort for borettslagsandeler som realregistrert objekt i grunnboken. Sentrale spørsmål her er hva slags formuesgode en borettslagsandel er, og hva det vil si å ha pant i en borettslagsandel contra i en eierseksjon.

Videre blir det i kapittel 3 gitt en beskrivelse av en velregissert avviklingsprosess, og hva som kan gå galt dersom oppløsningen ikke skjer på en ryddig måte. Som vedlegg til avhandlingen finnes grunnboksutskrifter fra konkrete tilfeller hvor andelspanthaverne ikke har blitt ivaretatt ved oppløsningen og hvor problemet dermed har kommet på spissen. Det sentrale er hva som skjer med panteretten dersom denne ikke overføres fra borettslagsandelen til den nyopprettede eierseksjonen. Vil vedkommende med pant i borettslagsandelen tape sin panterett eller rettsvernet for denne? Kan panteretten bestå og gå over til å hefte i eierseksjonen ut fra surrogatbetraktninger? Kan det bli tale om ekstinksjon? Disse spørsmålene blir behandlet i kapittel 4.

¹² Eckhoff (2001) s. 378-380.

¹³ Eckhoff (2001) s. 233-234.

Søkelyset blir i kapittel 5 rettet mot tinglysingsmyndigheten. Hva er egentlig tinglysingsmyndighetens oppgave? Kan – og skal – tinglysingsmyndigheten innenfor dagens rettsstilstand handle annerledes enn den gjør? I forlengelsen av dette vil det i kapittel 6 bli påpekt svakheter i det gjeldende lovverk og gitt forslag til hvorledes det kan forbedres.

Målet med denne avhandlingen er å belyse ulike panterettslige spørsmål ved oppløsning av borettslag. Avhandlingen tar ikke nødvendigvis sikte på å besvare alle disse spørsmålene, men i stedet sette søkelyset på problemstillingene og om mulig komme med noen de lege ferenda betraktninger om mulige løsninger og hvordan forholdet eventuelt kan reguleres.

Mulig erstatningsansvar for pantsetter eller avviklingsstyret vil ikke bli behandlet. Statens erstatningsansvar vil kun kort bli nevnt.

2 Om borettslagsandeler som panteobjekt

2.1 Borettslagsandel som objekt i grunnboken

Som nevnt innledningsvis er det borettslaget som en sammenslutning som formelt eier boligene. Det fremkommer av grunnboken at borettslaget står som hjemmelshaver til eiendoms- eller festeretten til den faste eiendom. Andelshaverne i borettslaget har derimot bruksretten til de enkelte boenheter som ligger til andelene. I et borettslag vil man derfor i utgangspunktet ikke ha flere andelseiere enn det er antall boenheter, og normalt vil det heller ikke være flere boenheter enn det er andelseiere.¹⁴ Det kan sies at borettslag innebærer en form for indirekte eie av boliger.¹⁵

Som nevnt består en borettslagsandel som regel av tre lovbestemte elementer. Det er borettslagsandelen, som verdibærer for disse tre elementene, som er det realregistrerte formuesobjektet i grunnboken.

2.1.1 Andelseier som eier

For det første har en andelseier eierskap i andelslaget. Dette innebærer at andelseieren har medbestemmelse i lagets utvikling og drift ved at vedkommende har rett til å delta og stemme på borettslagets generalforsamling, jf. brl. § 7-1.¹⁶

¹⁴ Likevel er det mulig at en andel eies av to eller flere personer, for eksempel ektefeller eller arvinger, slik at det er flere andelseiere enn boenheter. Det kan også tenkes at en person eier flere andeler, ervervet ved for eksempel arv eller tvangssalg. Videre kan det være færre andeler enn boenheter, slik at borettslaget leier ut noen boenheter på alminnelige leievilkår.

¹⁵ Lilleholt (2006) s. 18. Av denne grunn ble avhendingsloven og boligoppføringsloven gitt anvendelse også for borettslagsboliger ved ikrafttredelsen av brl., se NOU 2000:17 s. 171-172.

¹⁶ Eek (2005) s. 20.

2.1.2 Andelseier som långiver

For det andre skal det normalt betales et innskudd for hver andel i laget, jf. brl. §§ 2-10 og 2-11. Disse innskuddene er lån fra andelseierne til borettslaget, og er derfor formelt å anse som fremmedkapital. Det følger imidlertid av brl. § 2-10 tredje ledd at disse innskuddene kun kan kreves tilbakebetalt dersom borettslaget skal oppløses. Dette gjelder bare dersom det ikke foretas en naturaldeling. Ved naturaldeling følger det av brl. § 11-7 tredje ledd at borettsinnskuddene ikke kan kreves tilbakebetalt. En motsatt regel ville i praksis gjort det umulig å gjennomføre naturaldeling.¹⁷

2.1.3 Andelseier som bruker

For det tredje skal det til hver andel være knyttet en eksklusiv bruksrett til en bestemt boenhet på den eiendom som laget disponerer, i tillegg til bruksrett til lagets fellesarealer, jf. brl. § 5-1.¹⁸ Normalt vil omsetningsverdien av boretten være det vesentlige element av verdien i borettslagsandelen.

2.2 Pant i borettslagsandel kontra eierseksjon

Panteloven § 4-3a og § 5-8a gir særskilt hjemmel for pantsettelse av borettslagsandeler.¹⁹ Som omtalt består en borettslagsandel av tre deler; eierskap, innskudd og bruksrett. Disse

¹⁷ Lilleholt (2006) s. 651.

¹⁸ Lilleholt (2006) s. 421.

¹⁹ Panteloven §§ 4-3a og 5-8a – henholdsvis avtalepant og utleggspant – skiller ikke entydig mellom pantsettelse av eiendomsretten til borettslagsandelen og pantsettelse av andre særlige tinglyste rettigheter som utledes av denne eiendomsretten. Når det gjelder slike "særlige rettigheter" som kan utledes av eiendomsretten til andelen, skriver Kartverket på sine nettsider at det ikke er mulig å tinglyse private avtaler om boret, bruksrett eller leierett i borettslagsandeler. Det henvises til brl. § 5-10 hvor det er fastslått at alle bruksrettigheter i boligen faller bort når andelen skifter eier, og at det av den grunn ikke lar seg gjøre å tinglyse slike avtaler som dermed ikke er av varig karakter. Lilleholt (2006) synes imidlertid å innta et annet standpunkt i petitavsnittet på side 449. Der er det lagt til grunn at ethvert rettserverv som knytter seg til andelen, kan registreres i grunnboken, jf. brl. § 6-2 første ledd, slik at det ikke kan være noe til hinder for at for eksempel en leieavtale blir tinglyst. Dette synspunktet underbygges av RG-2007-1620 hvor det fremgår at tinglysingsloven er en rettighetslov. Det samme må også gjelde for tinglysing i borettslagsandeler etter brl. kapittel 6. Det presiseres imidlertid i Lilleholt (2006) at en slik registrering ikke gir leieren noen bedre rett i forhold til brl. § 5-10. Registrering av leierett eller annen bruksrett gir med andre ord kun vern mot →

delene danner en uløselig enhet og kan ikke pantsettes separat.²⁰ At innskuddet ikke kan adskilles fra andelen følger av brl. § 2-10 tredje ledd. Ved tvangssalg av andelen vil salget omfatte alle tre aspekter av det å være andelseier.

Den nødvendige lovhjemmel for å etablere avtalepant i eierseksjoner oppstilles i panteloven § 2-1 første ledd. I § 2-4 første ledd er det fastsatt hva pantsettelse av eierseksjon omfatter.²¹ Pantsettelse av eierseksjon omfatter for det første ”den bruksenhet i bygning som pantsetteren har eiendomsrett eller eksklusiv bruksrett til”, og videre ”den tilhørende andel av eiendomsretten eller festeretten til tomtegrunnen og av tilknyttede fellesanlegg av enhver art”.

En borettslagsandel er en annen type formuesobjekt enn en eierseksjon – sistnevnte regnes som fast eiendom. Eierseksjon defineres i eierseksjonsloven som en sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av en av flere boliger eller andre bruksenheter på eiendommen. Som sameier er man altså deleier med en ideell andel i bygningen og eventuelt tomten, og til denne sameieretten er det knyttet en formalisert, eksklusiv bruksrett til nærmere angitte deler av eiendommen.²²

Mens borettslag er en form for indirekte eie, illustrert ved at det er borettslaget som har grunnbokshjemmelen til eiendomsretten eller festeretten til den faste eiendom, representerer eierseksjonssameiet en form for direkte eie. Det er sameierne som sammen har grunnbokshjemmelen til eiendommen.²³ Et eierseksjonssameie regnes tradisjonelt ikke som noen juridisk person ettersom sameiet ikke anses som noen sammenslutning. Følgelig må det være sameierne, og ikke sameiet, som eier den faste eiendom. Verken sameiermøtet

andre og senere frivillige rettsstiftelser fra andelseierens side. Dersom andelen blir overdratt, bortfaller den tinglyste leie- eller bruksrett.

²⁰ Et unntak oppstilles i brl. § 2-13. Dette behandles i avsnitt 4.3.1.3.1.

²¹ Skoghøy (2008) s. 53.

²² Wyller (2009) s. 428.

²³ Lilleholt (2006) s. 18.

eller styret i sameiet kan derfor opptre som eier av eiendommen – dette i motsetning til generalforsamlingen og styret i et borettslag. Et borettslag regnes som en juridisk person.²⁴

Grovt sett kan man si at det å ha pant i en borettslagsandel innebærer at man har pant i en selskapsandel, mens det å ha pant i en eierseksjon derimot innebærer at man har pant i fast eiendom. Skoghøy synes derimot å gi uttrykk for at man ved pant i borettslagsandeler primært har pant i fast eiendom, og at det mer sekundært er tale om pant i en andel i en sammenslutning når han skriver at ”en borettslagsandel ikke bare kan anses som en særlig rett til fast eiendom, men også har karakter av en andel i en sammenslutning”.²⁵ Dette kan kanskje være å gå for langt. Slik jeg ser det, har panthaver først og fremst pant i eiendomsretten til en selskapsandel hvor bruksretten til boligen utgjør det vesentligste formuesgodet. Mer indirekte kan imidlertid tilknytningen til den faste eiendom ses ved at man som andelshaver er med på å båndlegge deler av fast eiendom.

Noe enkelt kan det sies at panthaveren får pant i det som pantsetteren og/eller hjemmelshaveren har eiendomsrett til. Panthaveren utleder sin rett fra andelseieren, og er andelen pantsatt, må panthaveren bli løst ut ved avviklingen av borettslaget, før det eventuelt blir noe å utbetale til andelseieren. Dette må følge av helt sentrale panterettlige grunnsetninger. Panthaverens interesser må etter dette også ivaretas der hvor det foretas naturaldeling. Noe annet vil kunne representere mislighold fra pantsetterens side.

2.3 Rettsvern for pant i borettslagsandeler

2.3.1 Hvordan etablere rettsvern?

Det følger av panteloven § 4-3a andre ledd at avtalepant i borettslagsandeler får rettsvern ved registrering i grunnboken. Tilsvarende gjelder for utleggspant i borettslagsandeler, jf. pantel. § 5-8a første ledd.

²⁴ Wyller (2009) s. 518.

²⁵ Skoghøy (2008) s. 53-54.

Frem til 1. juli 2006 fantes det ikke noe sentralt rettighetsregister som viste rettigheter i borettslagsandeler. Rettsvern for avtalepant ble da etablert gjennom håndpant i adkomstdokumenter i kombinasjon med notifikasjonsmelding. Under arbeidet med å revidere borettslovene ble det en del frem og tilbake med hensyn til hvordan ordningen med borettsregister skulle organiseres. Regjeringen foreslo i Ot.prp. nr. 52 (2004-2005) at andeler og rettigheter i borettslagsandeler skulle registreres i grunnboken, og dette forslaget gikk igjennom i Stortinget.²⁶ Departementet legger i Ot.prp. nr. 52 (2004-2005) til grunn at borettslagsandeler skal føres i ett rettsregister, og at dette registeret skal integreres i grunnboken. Dette ble blant annet begrunnet med at det ville være mest brukervennlig og oversiktlig for brukerne dersom all rettsregistrering av rettigheter i fast eiendom, eierseksjoner og borettslagsboliger ble samlet på ett sted.²⁷ Det følger nå av borettslagsloven §§ 6-1 og 6-2 at borettslagsandeler og rettigheter knyttet til slike, kan tinglyses i grunnboken. Statens kartverk er nasjonal registermyndighet, jf. tinglysningsloven § 1 første ledd andre punktum. Selve registerenheten er lokalisert i Kinsarvik i Ullensvang herad.²⁸

2.3.2 Kritikk av ordningen

Professor Kåre Lilleholt fremsatte i sin artikkel i LoR 2005 s. 193-194 kritikk av vedtaket om at borettslagsandeler skal tinglyses i grunnboken. Lilleholt mener grunnboken utelukkende bør være et realregister for fast eiendom. Dette begrunnes med at det ved borettslag er tale om eierandeler i sammenslutninger, og at dette bare indirekte dreier seg om rettigheter i fast eiendom. Dette kan underbygges av det faktum at den delen av grunnboken som gjelder borettslagsandeler, vil være uforandret selv om borettslaget for eksempel avhender sin faste eiendom og erverver en ny. Det kan så vel tenkes at et norsk

²⁶ Lilleholt (2006) s. 17 og 518-519.

²⁷ Ot.prp. nr. 52 (2004-2005) s. 1.

²⁸ Høgetveit Berg (2009) s. 49.

borettslag som er registrert i grunnboken, ikke har tilknytning til noen fast eiendom i Norge, men for eksempel eier fast eiendom i Spania.

Lilleholt gir videre uttrykk for at en sammenblanding av borettslagsandeler og fast eiendom ikke tjener til noe annet enn forvirring om eierformen. Man vil heller ikke oppnå noen fordel med at registreringen skal skje på samme sted som for fast eiendom – Hønefoss, all den tid dokumenter vedrørende borettslagsandeler skal sendes til Ullensvang for registrering der.

Lilleholt mener altså at tinglysing av borettslagsandeler i grunnboken har lite med registrering av rettigheter i fast eiendom å gjøre. Skoghøy synes som nevnt i panterettslig sammenheng å innta et noe annet standpunkt.²⁹

²⁹ Skoghøy (2008) s. 53-54.

3 Styrt avvikling av borettslag

3.1 Gjennomgang av avviklingsprosessen

Det blir i det følgende gitt et forslag til hvordan en styrt avvikling kan gjennomføres på en ryddig måte, men det poengteres at det neppe finnes noen fasit på hvordan en slik prosess skal forløpe.

3.1.1 Vedtak om oppløsning

Oppløsning av borettslag er regulert i brl. kapittel 11. Det følger av brl. § 11-1 første ledd at en avgjørelse om å oppløse et borettslag vedtas ved behandling på to generalforsamlinger, hvorav den ene må være ordinær generalforsamling. Videre må minst to tredjedeler av alle andelseierne gi sin tilslutning til vedtaket.³⁰ Det er i teorien antatt at det ikke er noe krav etter loven at det i forslaget om oppløsning, er inntatt noe om hvordan avviklingen skal foregå – altså hvorvidt lagets eiendeler skal selges eller om det skal gjennomføres en naturaldeling.³¹ Hensikten med avviklingen er nok sjelden at boligene skal selges og salgssummen deles mellom andelshaverne.³² Dersom sistnevnte skal finne sted, må dette kreves av minst tredjeparten av andelshaverne, jf. brl. § 11-8. Ved oppløsning av borettslag er derimot formålet som regel at borettslagets verdier skal deles ved naturaldeling; dette følger implisitt av brl. § 11-8 første ledd annet punktum. Det kan således antas at dersom det ikke klart fremkommer noe annet av oppløsningsvedtaket, så må det gjelde et utgangspunkt om naturaldeling – fordi naturaldeling er hovedregelen.³³ Som regel vil delingen skje ved seksjonering av borettslagets faste eiendom.

Deretter velges et avviklingsstyre, jf. brl. § 11-2 første ledd. Avviklingsstyret trer i stedet for det tidligere styret og overtar i tillegg forretningsførerens oppgaver. Avviklingsstyret

³⁰ Wyller (2009) s. 208.

³¹ Lilleholt (2006) s. 639.

³² Wyller (2009) s. 210.

³³ Lilleholt (2006) s. 637.

skal først og fremst forestå selve oppløsningen av borettslaget. Vedtak om å oppløse et borettslag skal meldes til Foretaksregisteret, jf. brl. § 11-3.

3.1.2 Kreditorvarsel

En av avviklingsstyrets hovedoppgaver er å sørge for at interessene til borettslagets kreditorer blir ivaretatt før eventuelle nettoverdier fordeles mellom andelshaverne.³⁴ For å få oversikt over borettslagets gjeld, kunngjøres det derfor en oppfordring til kreditorene om å melde sine krav innen en nærmere angitt frist. Denne fristen er ikke preklusiv.³⁵

Etter brl. § 11-4 første ledd er det borettslagets kreditorer – altså selskapskreditorene – som skal varsles. Disse kreditorene vil typisk være banker som har pant i eiendomsretten eller festeretten til borettslagets faste eiendom.³⁶ I brl. § 11-4 tredje ledd heter det at borettslaget – det vil si avviklingsstyret – skal varsle alle kreditorer med kjent adresse. Det kan således spørres om også andelshavernes kreditorer skal varsles her. Det må imidlertid være klart at ordlyden i tredje ledd tolkes i sammenheng med første ledd og kapittel 11 for øvrig, slik at det kun er selskapskreditorene som er ment varslet.³⁷

Ved oppløsning av borettslaget er det således ikke et lovbestemt krav om at andelseiernes særkreditorer skal varsles om oppløsningen.

3.1.3 Tinglysingsperre

Etter at generalforsamlingen har vedtatt å oppløse borettslaget, bør vedkommende som skal forestå avviklingen – det være seg avviklingsstyret, advokat eller forretningsfører – sørge

³⁴ Lilleholt (2006) s. 643.

³⁵ Lilleholt (2006) s. 647-648.

³⁶ I denne avhandlingen benyttes begrepet *kreditor* både i vid og snever forstand, se Lilleholt (1999) s. 17. Det legges til grunn at det av sammenhengen fremgår hvilken betydning som er ment.

³⁷ Det er i teorien heller ikke gitt uttrykk for noe annet.

for at det blir tinglyst en urådighetserklæring³⁸ på samtlige borettslagsandeler. Hvorvidt en slik urådighetserklæring kan tinglyses uten tilslutning fra den enkelte andelseier er noe usikkert. I borettslagssammenheng har man ikke noen tilsvarende representasjonsregel som tinglysingsloven § 13 sjetten ledd har for eierseksjonssameier. Det kan argumenteres for at en tilsvarende regel også burde gjelde for borettslag, slik at styret eller de signaturberettigede kunne begjære slik tinglysing.

Ved å tinglyse en urådighetserklæring vil hjemmelshaveren til andelen ikke kunne disponere fritt over denne uten samtykke fra den som er registrert som rettighetshaver – i dette tilfellet den som administrerer oppløsningen, typisk en advokat. En slik tinglysingssperre er likevel ikke til hinder for at det tinglyses annet enn rettshandler på andelen, så som utleggspant og andre myndighetsvedtak.

I tillegg til urådighetserklæringen bør det komme frem en hjemmelsanmerkning på grunnboksbladene – både på andelene og borettslagets faste eiendom – om at borettslaget er besluttet oppløst. En slik opplysning vil for eksempel kunne lede en forfølgende kreditor og namsmannen mot andre formuesgoder som saksøkte måtte eie.

Det er imidlertid ikke gitt at det foreligger hjemmel for å tinglyse en slik påtegning. Tinglysingsloven er en rettighetslov,³⁹ og rekvirenten har et rettskrav på å få et dokument tinglyst dersom vilkårene for registrering foreligger og det ikke finnes hjemmel i lov for å nekte tinglysing.⁴⁰ Det som må undersøkes, er hvorvidt dokumentets innhold er av en slik art at det kan tinglyses, jf. tinglysingsloven § 12⁴¹ – og brl. § 6-2, jf. § 6-1. Dette drøftes nærmere i avsnittet om vurdering av tinglysingsmyndighetens praksis.

³⁸ Et annet ord for urådighetserklæring er "tinglysingssperre".

³⁹ Jf. RG-2007-1620.

⁴⁰ Høgetveit Berg (2009) s. 134.

⁴¹ Høgetveit Berg (2009) s. 89.

3.1.4 Seksjonering

Ved naturaldeling vil andelseierne bli mer direkte eiere av egne boliger. Dersom det dreier seg om eneboliger eller rekkehus, kan tomten deles slik at hver bolig får et eget gårds- og bruksnummer. Ellers kan bygningen(e) seksjoneres etter eierseksjonslovens bestemmelser slik at et sameie etableres – og det er det som holdes for øye i det følgende.

Eierseksjonssameiet etableres ved at det tinglyses et kommunalt seksjoneringsvedtak. Den faste eiendommen blir da delt inn i seksjoner som får hvert sitt grunnboksblad. Seksjoneringen gjennomføres mens borettslaget ennå består, og det er borettslaget som på seksjoneringstidspunktet er hjemmelshaver til eiendomsretten til den faste eiendommen. At grunnbokshjemmelen til den faste eiendom innehas av et borettslag, er ikke til hinder for seksjonering.⁴²

Kommunen skal etter eierseksjonsloven § 8 nekte seksjonering dersom begjæringen ikke oppfyller vilkårene i eierseksjonsloven §§ 6 og 7. Kommunen skal også kontrollere hjemmelsforhold og pengeheftelser, men denne kontrollen er ikke særlig omfattende.

3.1.5 Hjemmelsoverdragelse

Ved gjennomført seksjonering vil borettslaget stå som hjemmelshaver til samtlige seksjoner. På disse seksjonene bør det tinglyses en urådighetserklæring på samme måte som i borettslagsandelene, med mindre slik tinglysingsperre ble tinglyst allerede før seksjoneringen. Dette for å hindre at seksjonene blir beheftet med avtalepant eller andre rettshandler fra de respektive tidligere andelseiere før det er ryddet opp i heftelsene på andelene. Selv om en tinglyst urådighetserklæring ikke er til hinder for at det tinglyses

⁴² Se for eksempel LE-1995-891. Det er for øvrig ikke uvanlig at borettslagets eiendom er seksjonert. Ofte vil antall seksjoner svare til antall andeler i borettslaget, slik at hver boenhet knyttet til borettslagsandelene, arealmessig tilsvarer bruksenheten som ligger til sameieandelene (seksjonene). Det kan imidlertid også tenkes at det er flere seksjoner enn andeler. De overskytende seksjonene kan da leies ut på alminnelig måte, og inntektene tilfaller borettslaget, gitt at det er borettslaget som er innehaver av disse seksjonene.

utleggspant i seksjonen, vil den overfor potensielle kreditorer m.m. likevel kunne skape notoritet og publisitet omkring avviklingsprosessen i borettslaget.

Hjemmelen til seksjonene overføres deretter fra borettslaget til de respektive tidligere andelshaverne. Situasjonen for disse blir ikke vesentlig endret, da de som oftest blir boende i den samme boenheten – den skifter bare betegnelse fra f.eks. andelsnr. 1 til seksjonsnr. 1. Overdragelsen skjer ved at det tinglyses et skjøte undertegnet av avviklingsstyret. Det må da vedlegges dokumentasjon som viser at avviklingsstyret er kompetent organ i så måte. For disse hjemmeloverføringene svares det kun kroner 1 000 i dokumentavgift, jf. Stortingets vedtak om dokumentavgift § 1 annet ledd.⁴³

Loven synes ikke å kreve at andelseierne skal ha fått grunnbokshjemmel til sine seksjoner før borettslaget kan meldes til Foretaksregisteret som endelig oppløst etter brl. § 11-10 første ledd, jf. foretaksregisterloven § 4-1 annet ledd. Strengt tatt kan man si at eiendelene er utdelt dersom det er inngått kontrakter. Det vil dog fremstå som uheldig at borettslaget fortsatt skal stå som hjemmelshaver til seksjonene i grunnboken når det ikke lenger eksisterer som rettssubjekt. Etter at borettslaget er slettet i Foretaksregisteret, er det fortsatt avviklingsstyret som anses berettiget til å signere på dokumenter som skal tinglyses, det være seg overdragelse av seksjoner eller sletting av rettigheter hvor borettslaget er rettighetshaver.⁴⁴

⁴³ Når det gjelder vilkårene for å benytte en slik redusert dokumentavgiftssats, må det for det første gjelde første gangs overføring, altså at borettslaget står som overdrager i skjøtet. Videre må det gjelde en fullstendig oppløsning av borettslaget. Etter tinglysningsmyndighetens syn tilsier ordlyden imidlertid ikke at det er noe krav om at det er den tidligere andelseieren som skal være erverver i skjøtet. Se <https://tinglysingsportal.statkart.no/knowledge-base/article?id=7ee9fd10-49f3-e011-b1a9-0050569f0014>. Dette synes sterkt å ha formodningen mot seg dersom man ser hen til hva som antas å være hensynet bak regelen. Det er rimelig at en andelseier som har bodd i boenheten og betraktet denne som sin eide bolig, kun betaler en redusert dokumentavgift når vedkommende blir hjemmelshaver til en seksjon som faktisk knytter seg til den samme boenheten. Det vises til omtalen av reelt eierskap i avhendingsloven og bustadoppføringsloven. At en utenforstående som aldri har hatt noen andel i borettslaget, skal kunne erverve en seksjon og kun betale 1 000 kroner i dokumentavgift må derimot fremstå som urimelig, sett fra andelshavernes side.

⁴⁴ Dette bygger på betraktninger om tinglysningsmessig nødkompetanse, noe som var tema i Rt-2007-602.

3.1.6 Panteheftelser

Avviklingsstyret må sørge for dekning av borettslagets forpliktelser, jf. brl. § 11-7.

3.1.6.1 Borettslagets fellesgjeld

Borettslagets kreditorer må få dekning uavhengig av om det skal foretas en naturaldeling eller salg, jf. brl. § 11-8 første ledd. Dette er som tidligere nevnt kreditorer som typisk har pant i borettslagets faste eiendom. Ved naturaldeling må borettslagets kreditorer med andre ord som utgangspunkt få dekning før andelseierne kan overta boenhetene. Dette kan imidlertid tenkes by på problemer, da samtidighetsprinsippet ikke kan gjennomføres fullt ut.

3.1.6.1.1 *Innfrielse*

Pantegjelden innfris som hovedregel ved at andelseierne betaler sin del av fellesgjelden. Slik innfrielse skjer nok ofte ved at hver enkelt andelseier tar opp lån i ulike finansinstitusjoner. Sikkerhet for disse låneopptakene kan stilles i de nyopprettede eierseksjonene. Samtykke fra avviklingsstyret er nødvendig dersom det er tinglyst urådighetserklæring og/eller at borettslaget fremdeles står som hjemmelshaver til seksjonene. Disse nye panteheftelsene vil da få prioritet fra den dag de ble tinglyst, og ikke fra da rettsvernet for den opprinnelige fellesgjelden ble etablert. Rettsvernet for fellesgjelden kan avvikles når fellesgjelden er innfridd. Hvorvidt man venter med å slette til alle har innfridd, eller om man tinglyser pantefrafall i seksjonene etter hvert som fellesgjelden innfris, får være opp til den enkelte panthaver. Hvordan disse nyetablerte panteheftelsene i eierseksjonene forholder seg prioritetsmessig til de panterettighetene som frem til nå har heftet i andelene, vil bero på hvilket standpunkt man inntar i forhold til sistnevnte heftelser. Dette vil bli omhandlet senere. Men det kan allerede nå fastslås at dersom panteheftelsene anses som bortfalt i og med oppløsningen av borettslaget, vil det ikke bli noen prioritetskonflikter. Går man derimot ut ifra at panteheftelsene i andelene går over til å hefte i eierseksjonene basert på surrogatbetraktninger, oppstår spørsmålet om heftelsene beholder sitt rettsvern og sin prioritet, eller om nytt rettsvern må etableres.

3.1.6.1.2 Fordeling

Utgangspunktet er at en eiendom som seksjoneres, opphører å være en egen registreringsenhet i grunnboken. Alle heftelsene overføres fra eiendommen til hver enkelt seksjons grunnboksblad. Det er ikke lovens ordning at panteheftelsene automatisk fordeles med en viss andel på de ulike seksjonene. Dette innebærer at dersom fellesgjelden ikke skal innfris, og man ikke foretar en oppdeling av panteheftelsene, vil de hefte fullt ut på hver enkelt seksjon med opprinnelig prioritet. Forutsatt at kreditorene godtar det, kan panteheftelsene deles opp, slik at de hefter med nærmere angitte beløp i de enkelte boenheter som etableres som egne matrikkelenheter.⁴⁵ Vi får her et debitorskifte ved at den personlige debitor – borettslaget – opphører. Pantel. § 2-7 har en del regler om overføring av det personlige gjeldsansvar. Selv om det ikke sies uttrykkelig, må det vel oppfattes som en forutsetning for hele ordningen med avvik fra fullt oppgjør av gjelden, at det personlige ansvar ikke skal falle bort, men overtas av seksjonseierne.

For å bringe pantebeløpet på hver seksjon i samsvar med det som er avtalt, kan panthaveren tinglyse nedkvittringer av pantebeløpet på den opprinnelig tinglyste panteheftelsen for samtlige seksjoner, det vil si særskilte nedkvittringer for hver seksjon. På den måten beholdes opprinnelig prioritet for panterettigheten.⁴⁶

En annen måte panteheftelsene fra den faste eiendommen kan fordeles på seksjonene ut fra en fordelingsnøkkel (f.eks. sameiebrøk), er ved å tinglyse nye pantedokumenter.⁴⁷ I utgangspunktet vil disse nye panteheftelsene da få prioritet fra tinglysingsdatoen. Det kan likevel tenkes at opprinnelig prioritet kan beholdes ut fra ombyttebetraktninger. Regelen om ombytte av prioritet bygger på den alminnelige lære om konvertering gjengitt i NOU 1982:17 side 151, samt nedfelt i spesiallovgivningen i luftfartsloven § 3-30 annet ledd og

⁴⁵ Lilleholt (2006) s. 653.

⁴⁶ I større sameier er det imidlertid neppe realistisk at samtlige sameiere vil opprettholde et låneforhold med samme långiver.

⁴⁷ Wyller (2009) s. 456-457.

borettslagsloven § 6-10 annet ledd.⁴⁸ For fast eiendom er konvertering i utgangspunktet et ulovfestet prinsipp.⁴⁹ Vilkårene for at det nye pantedokumentet skal få samme prioritet som det gamle er at det er samtidighet hva angår tinglysing – henholdsvis sletting av det gamle og registrering av det nye pantedokumentet. Videre må ikke den nye panterett være mer byrdefull enn den gamle, og det må klart fremkomme at det skal skje en ombyting slik at prioriteten beholdes.

3.1.6.2 Borettsinnskuddene

Når det gjelder borettsinnskuddene, er disse sikret ved en tinglyst fellesobligasjon som hefter i borettslagets faste eiendom. Denne panteretten vil i utgangspunktet vedbli å hefte i hver enkelt seksjon inntil den begjæres slettet.⁵⁰ Det må her være tilstrekkelig at avviklingsstyret underskriver slik begjæring om sletting. Etter brl. § 2-11 første ledd disponerer styret som panthaver på vegne av innskyterne. Styret er da legitimert til f.eks. å nedkvittere pantedokumentet, og kan da også begjære dokumentet slettet. Dette må være en naturlig oppgave for et avviklingsstyre. Alternativt kan samtlige andelshavere påtegne slettelsesbegjæringen. Slik sletting bør imidlertid ikke foretas før alt vedrørende avviklingen er ordnet, noe som kan føre til at denne heftelsen vedblir å hefte på seksjonene en stund etter at disse er overskjøtet til de tidligere andelseierne.

3.1.6.3 Andelseiernes særkreditorer

Videre må det sørges for at det ryddes opp i heftelsene i borettslagsandelene. Det bør således regelmessig tinglyses tilsvarende heftelser i eierseksjonene før heftelsene slettes fra borettslagsandelene. Dette antas ikke å kunne skje før det er klart hvilken andel som skal svare til hvilken seksjon; nærmere bestemt hvilken bruksenhet tiliggende en borettslagsandel som skal korrespondere med en bruksenhet som ligger til en sameieandel (seksjon). Dette for at panteheftelsene skal overføres til korrekt seksjon. Som jeg skal

⁴⁸ Skoghøy (2008) s. 234.

⁴⁹ Falkanger (2007) s. 697.

⁵⁰ Det kan imidlertid spørres om tinglysingsmyndigheten kan slette fellesobligasjonen ex officio når borettslaget er endelig oppløst. Det eksisterer da ikke lenger noe krav, og panteretten må dermed anses bortfalt.

komme nærmere tilbake til, er det ingen kobling mellom den del av grunnboken som gjelder borettslagsandeler og den del som gjelder for fast eiendom. Derfor må denne prosessen som utgangspunkt gjennomføres ved at det tinglyses nye pantedokumenter for å ”overføre” heftelsene fra borettslagsandelen til eierseksjonen. I praksis synes det ofte være her det glipper. Dersom det hefter en urådighetserklæring på seksjonene i favør av avviklingsstyret, må avviklingsstyret samtykke til tinglysingen av de nye pantedokumentene. I og med at føringen av grunnboken, hva gjelder borettslagsandeler, foregår i Ullensvang, og føringen for fast eiendom skjer på Hønefoss, får man ikke gjennomført denne ”overføringen” etter noe samtidighetsprinsipp. Det kan derfor tenkes at heftelsen i andelen blir slettet før tilsvarende heftelse er tinglyst på seksjonen, eller det kan forekomme en overlapping ved at heftelsen blir tinglyst på seksjonen før den er slettet fra andelen.

For det tilfellet at fellesgjelden som heftet i den faste eiendommen er innløst, eller at borettslaget ikke hadde noen fellesgjeld, vil det ikke oppstå prioritetskomplikasjoner i forhold til panterrettighetene som ”overføres” fra andelene til seksjonene ved tinglysing av nye pantedokumenter. Fordeles derimot fellesgjelden mellom seksjonene, oppstår det prioritetsproblemer i forhold til de heftelsene som blir ”overført” fra andelene. Dersom det både for fellesgjelden og de gamle andelsheftelsene blir tinglyst *nye pantedokumenter*, må det som utgangspunkt antas at prinsippet i tingl. § 20 første ledd gjelder. Prioritetsproblemer forhindres dersom det er tinglyst urådighetserklæring på seksjonene. For å få tinglyst panterrettighetene kreves da samtykke fra avviklingsstyret, og en viss kontroll med etablering av heftelser i seksjonen oppnås.

3.1.7 Endelig oppløsning

Borettslagets endelige oppløsning er regulert i brl. § 11-10. Det er først når borettslagskreditorene har fått dekning for sine krav og andelseierne har fått sitt – enten i form av overtakelse av boliger eller utbetaling av overskudd – at borettslaget kan fullføre sin avvikling.

Endelig oppløst er borettslaget når generalforsamlingen har godkjent sluttoppgjøret som fremlegges av avviklingsstyret. Borettslaget opphører da å eksistere som eget rettssubjekt.⁵¹

Borettslagsandelene kan slettes fra grunnboken ved at avviklingsstyret sender inn dokumentasjon som viser at borettslaget er slettet i Foretaksregisteret. Selv om hver enkelt andel kan slettes i grunnboken suksessivt med at hjemmelen til seksjonen blir overført fra borettslaget, kan det synes mest ryddig om andelene slettes samlet når borettslaget er endelig slettet i Foretaksregisteret. Ettersom pant i borettslagsandelene forutsettes å være omformet til pant i seksjonene, jf. pkt. 3.1.6.3, skal det ikke være noe til hindrer for at borettslagsandelene slettes fra grunnboken, selv om det er tinglyst heftelser i andelene.

Til slutt kan urådighetsinnskrenkningen slettes fra eierseksjonene, og ”konverteringen” er da fullført ut fra et tinglysingsperspektiv.

Dersom denne fremgangsmåten benyttes i tillegg til at man følger reglene i brl. kapittel 11, vil avviklingsprosessen bli gjennomført på en ryddig måte uten at noen skulle lide tap av noe slag. I det store og hele antas de fleste avviklinger å forløpe på en hensiktsmessig måte, slik at alt går i orden. Som det imidlertid blir gitt eksempler på nedenfor, forekommer det også at de som besørger oppløsningen av borettslaget avvikler andelene i grunnboken uten å ivareta andelspanthavernes interesser. I det følgende er det slike tilfeller oppgaven vil omhandle.

3.2 Når særkreditorene glemmes i avviklingsprosessen

Med mindre avviklingsstyret eller hver enkelt andelshaver av eget tiltak informerer andelshavernes kreditorer – praktisk dem med pant i den enkelte borettslagsandel – vil det bero på tilfeldigheter om disse kreditorene får kjennskap til at borettslaget er besluttet oppløst. De får dermed heller ingen oppfordring til å ivareta sine interesser ved blant annet

⁵¹ Lilleholt (2006) s. 657.

å sørge for at panterettighetene etableres i eierseksjonene. Dersom pantet bortfaller i og med avviklingen av borettslaget, vil det være av avgjørende betydning for panthaver å få kjennskap til dette.

Man kan så spørre seg hva som skjer med panteheftelsene i borettslagsandelene når borettslaget oppløses og andelene slettes fra grunnboken. Bortfaller panterettighetene? Og har det noen betydning hvorvidt andelen er beheftet med avtalepant eller utleggspant? Og hvis panterettene bortfaller, vil det da automatisk oppstå pant i et surrogat?

4 Opphør av panterett

4.1 Innledning

I tillegg til panteretten vil det som regel eksistere en personlig fordring. Den personlige fordring og panteretten vil ofte bortfalle samtidig.⁵²

En panterett kan bortfalle på flere måter. Den viktigste og mest praktiske bortfallsgrunnen er at kravet som panteretten sikrer, blir innfridd. Det forutsettes i det følgende at panteheftelsene i borettslagsandelene ikke blir innløst eller aktivt videreført ved avviklingen av borettslaget.

Av øvrige bortfallsgrunner nevnes bare at panteretten kan bortfalle ved godtroerverv eller kreditorekstinksjon. Endelig kan panteretten falle bort ved at panteobjektet går tapt. Det er sistnevnte opphørsgrunn som er den sentrale i denne avhandlingen, men ekstinksjon vil også bli behandlet.

4.2 Bortfall fordi pantegjenstanden går tapt

Utgangspunktet er at panteretten bortfaller dersom pantegjenstanden går tapt⁵³, jf. ordtaket ”der intet finnes har selv keiseren tapt sin rett.”

Et illustrerende eksempel her kan være panthaverens stilling ved avvikling av festeforhold. Panterettens objekt er festekontrakten og festerens bygninger, jf. pantel. § 2-3 første ledd. Dersom festeforholdet av en eller annen grunn skulle opphøre, vil panteretten være gjenstandslos.⁵⁴ Det er uten betydning om det gjelder et regulært opphør, et irregulært opphør som følge av festerens mislighold eller et opphør fordi fester og bortfester omgjør

⁵² Brækhus (2005) s. 29 og 538.

⁵³ Brækhus (2005) s. 561.

⁵⁴ Fortsatt pant i bebyggelsen kan likevel tenkes, se Falkanger (2010).

avtalen.⁵⁵ Tomtefesteloven av 1975 § 25 hadde en regel om at bortfester skulle gi varsel til panthavere med tinglyst pant i festeretten om at festeforholdet ville bli hevet. At slikt varsel ikke ble gitt, medførte i Rt-1989-1064 likevel ikke at panthaveren fortsatt hadde pant i festeretten. Bestemmelsen var kun en ordensforskrift, og er ikke videreført i gjeldende tomtefestelov.⁵⁶ Men hvis festeretten derimot blir innløst, går pant i festeretten over til å bli pant i eiendomsretten.

Et annet eksempel er pant i aksjer. Pantsettelse av borettslagsandeler har mange likhetstrekk med pantsettelse av aksjer. Det følger av aksjeloven § 4-8 at aksjer kan pantsettes. For aksjer registrert i verdipapirregisteret finnes pantsettelsehjemmelen i panteloven § 4-1 tredje ledd; rettsvern for panteretten oppnås ved registrering i registeret. Pant i aksjer som ikke er registrert i verdipapirregisteret, får rettsvern ved melding til aksjeselskapet, jf. pantel. § 4-2a annet ledd, jf. asl. § 4-8 annet ledd.⁵⁷ Meg bekjent finnes det heller ikke for aksjers vedkommende noen lovregulering av hva som skjer med pant i aksjene dersom aksjene av en eller annen grunn slettes. Det må da legges til grunn at panteobjektet er borte, slik at panteretten anses bortfalt.

Et siste eksempel er pant i fordringer. Dersom fordringen ettergis vil det – dersom det ikke er holdepunkter for noe annet – innebære at panteretten bortfaller.⁵⁸

Fra disse eksemplene kan det trekkes sammenligninger til avvikling av borettslag. Utgangspunktet skulle da tilsi at når borettslaget er oppløst, eksisterer ikke lenger borettslagsandelene, og følgelig er de i andelene heftende panteretter, gjenstandsløse. Er panteobjektet borte, er det ikke mer å søke dekning i, uavhengig av om panthaverne er klar over avviklingen av borettslaget eller ikke.

⁵⁵ Falkanger (2011) s. 267-268.

⁵⁶ Falkanger (2010). Gode grunner kan tale for at regelen gjelder som et utslag av lojalitetsbetraktninger i kontraktsforhold.

⁵⁷ Skoghøy (2003) s. 384-385.

⁵⁸ Skoghøy (2008) s. 287.

Unntak kan imidlertid tenkes fra dette utgangspunktet på grunnlag av alminnelige formuesrettslige surrogatbetraktninger.⁵⁹

4.3 Pant i surrogater

Når borettslaget blir oppløst og omdannet til et eierseksjonssameie, oppstår spørsmålet om panteheftelsene i borettslagsandelene kan sies å gå over til å hefte i eierseksjonene. Kan eierseksjonene anses som surrogat for borettslagsandelene?

Meg bekjent foreligger det ingen *generelle* lovbestemmelser som regulerer spørsmålet om hvorvidt panthaver skal gis rett i surrogatet for det opprinnelige panteobjektet. Problemstillingen synes heller ikke være viet særlig oppmerksomhet i juridisk teori, og det tas der ikke stilling til om det i norsk rett kan oppstilles en generell surrogasjonsregel.

Skoghøy formulerer følgende utgangspunkt:

Dersom et formuesgode skifter form, blir forvandlet eller blir byttet ut med et annet formuesgode, kan de rettigheter som bestod i det opprinnelige formuesgodet, ikke gå tapt. Så lenge den økonomiske identitet er i behold, må rettighetene i det opprinnelige formuesgodet gå over til å bli tilsvarende rettigheter i surrogatet, såfremt surrogatet kan beheftes med en rettighet av den art det er tale om, (...).⁶⁰

Dette er ikke mer enn et utgangspunkt. Forutsetningen for at panteretten skal kunne gå over på surrogatet, er for det første at dette kan beheftes med slik panterett som det er tale om.⁶¹ Det følger av panteloven § 1-2 annet ledd at gyldig avtalepant bare kan stiftes når det er

⁵⁹ Skoghøy (2008) s. 290.

⁶⁰ Skoghøy (2003) s. 55.

⁶¹ Skoghøy (2008) s. 290.

hjemlet i lov. Både borettslagsandeler og eierseksjoner kan som nevnt pantsettes. Videre er det en forutsetning at surrogasjon ikke er utelukket i særlige rettsregler eller stiftelsesgrunnlaget for panterettigheten.⁶²

Bestemmelser om surrogat kan være eksplisitt inntatt i stiftelsesgrunnlaget for panteretten, det være seg avtale eller utleggsforretning m.m. En slik avtale om surrogasjon har kun virkning inter partes, altså mellom pantsetter og panthaver. Avtalens betydning i forhold til pantsetterens øvrige kreditorer beror på om den er sikret rettsvern. En avtale som går ut på at panthaveren skal ha en utvidet surrogasjonsrett i forhold til sin opprinnelige panterett – økt sikkerhet – vil de øvrige kreditorene uansett ikke behøve å finne seg i.⁶³

Det er to sentrale spørsmål som oppstår i forbindelse med surrogatpant. For det første om panteretten automatisk går over på surrogatet, se pkt. 4.3.1. For det andre hvorvidt surrogatpantet dekkes av den opprinnelige rettsvernsakten, se pkt. 4.3.2.⁶⁴

4.3.1 Automatisk surrogasjon

Spørsmålet er om det fra områder hvor surrogasjon er fastlagt, kan utledes en lære som kan få betydning for pant i borettslagsandeler som utgår ved ”konvertering” til eierseksjonssameie.

4.3.1.1 Lovreguleringer - direktekrav

De vanligste tilfellene hvor surrogattankegangen gjør seg gjeldende, er der panthaveren får rett til å kreve den tapte pantegjenstandens verdi erstattet av en tredjeperson, enten i form av krav på skade- og ekspropriasjonserstatninger eller forsikringsutbetalinger.⁶⁵ Disse tilfellene er i en viss utstrekning lovfestet, som for eksempel forsikringsavtaleloven § 7-1 om at forsikring bl.a. i fast eiendom også gjelder til fordel for panthaver som har tinglyst

⁶² Andreassen(1990) s. 222.

⁶³ Johansen (1994).

⁶⁴ Brækhus (2005) s. 235.

⁶⁵ Brækhus (2005) s. 235.

sin rett. Panthaveren er da medforsikret. Hvor det oppstår krav på erstatning eller forsikring som følge av at panteobjektet har gått tapt eller blitt skadet, vil det ofte ikke være nødvendig å påberope surrogasjon. Dette fordi panthaveren etter de aktuelle lovbestemmelsene er gitt et direkte krav overfor den tredjeperson som holdes ansvarlig for utbetalingen.⁶⁶ Dette gir altså en sterkere stilling enn det som følger av alminnelige surrogatbetraktninger.⁶⁷ Likevel omtales gjerne disse tilfellene som surrogasjon, jf. blant annet følgende uttalelse i LH-2010-56746:

Det er sikker rett at bankens posisjon som panthaver og medforsikret innebærer at denne får surrogatpant i utbetalinger fra forsikringsselskap etter et forsikringstilfelle for det pantesikrede objekt - i alle fall der objektet går til grunne.

4.3.1.2 Lovreguleringer - surrogasjon

I tillegg til de situasjonene hvor panthaveren gis et direktekrav, er det også lovregulerte tilfeller hvor panthaveren gis panterett i surrogatet.

4.3.1.2.1 *Jordskifteloven*

Dersom vilkårene for jordskifte jf. jordskifteloven kapittel 1 er til stede, må panthaveren finne seg i at jordskiftet blir gjennomført. Panteretten vil gå over til de deler som utlegges til pantsetteren.

4.3.1.2.2 *Sameieloven*

For personlige sameier følger det av sameieloven § 15 at enhver sameier kan kreve oppløsning av sameiet. Utgangspunktet er at oppløsningen skal skje ved fysisk deling hvor det er mulig – naturaldeling.⁶⁸ Dersom det hefter panterett på en sameiers ideelle andel, og oppløsning med påfølgende deling skjer etter begjæring fra en av de andre sameierne, er det i teorien antatt at panteretten går over på den fysiske del som pantsetteren nå får utlagt.

⁶⁶ Andreassen (1990) s. 224.

⁶⁷ Skoghøy (2008) s. 290.

⁶⁸ Falkanger (2007) s. 170.

Mer usikkert er det derimot hvorvidt panthaver også blir bundet av en begjæring om oppløsning som pantsetteren selv fremsetter.⁶⁹

4.3.1.2.3 Lov om hendelege eignedomshøve

Etter lovens § 2, jf. § 6 kan panthaverens rett også ved sammenblanding av løsøre gjenstander gå over til å hefte i surrogatet, altså det nye objektet som oppstår. Panteretten vil da hefte i pantsetterens ideelle andel av dette objektet.

4.3.1.3 Lovreguleringer – beslektede tilfeller

Som nevnt tidligere er utgangspunktet at pantet blir gjenstandsløst når panteobjektet opphører å eksistere. På den annen side finnes det lovregulerte tilfeller hvor panteretten automatisk går over på et annet formuesgode når det opprinnelige panteobjektet bortfaller. Rent praktisk behøver verken panthaveren eller pantsetteren å foreta seg noe som helst i disse tilfellene. Heftelsene overføres automatisk, og rettsvernet opprettholdes, enten ved at datasystemene gjør jobben, eller ved at tinglysingsmyndigheten sørger for at heftelsene overføres ex officio.

4.3.1.3.1 Utbyggermodellen i borettslagsforhold

Utbyggeren har etter brl. § 2-13 annet ledd adgang til å inngå avtale med kjøperne om at de ferdige boligene blir tatt i bruk før grunnbokshjemmelen til borettslagsandelen blir overført. Kjøperne får da en borett som tinglyses i grunnboken⁷⁰ og får ellers omtrent de samme rettigheter og plikter som ville fulgt med dersom også eiendomsretten til andelene var blitt overdratt.⁷¹ Når utbyggeren beholder eiendomsretten, har han også styringsretten over borettslaget. Eiendomsretten til borettslagsandelen må imidlertid overføres til kjøperne innen to år etter overtakelsen av bruksretten, jf. brl. § 2-13 tredje ledd.⁷² Denne borett er et formuesgode som kan selges eller pantsettes. Slikt pant vil bli registrert som

⁶⁹ Johansen (1994).

⁷⁰ Se vedlegg nr.: 1.

⁷¹ Når det gjelder eventuelt legalpant for felleskostnader etter brl. § 5-20, er det antatt at dette alene knytter seg til den særskilte borett. Se Kommunal- og regionaldepartementets tolkningsuttalelse av 09.09.2010 vedrørende brl. §§ 2-13 og 5-20, ref. 09/1574-2 HET.

⁷² Lilleholt (2006) s. 324-325.

en heftelse i boretten. Fra 1. juli 2008 ble borettslagsloven etter initiativ fra Kartverket endret, slik at tinglyste panteheftelser i den avtalte boretten etter § 2-13 fjerde ledd automatisk går over til å hefte i eiendomsretten når denne blir overført til kjøperen. Registerføreren vil av eget tiltak slette boretten og overføre eventuelle panteheftelser til eiendomsretten når tinglysingen av hjemmeloverføringen av eiendomsretten til andelen finner sted. Verken pantsetter, panthaver eller utbygger trenger å be om at dette gjøres.⁷³ Det er i forarbeidene til fjerde ledd lagt til grunn at pant i registrert borettsrett får rettsvern ved tinglysing, og at denne prioriteten beholdes når eiendomsretten til andelen erstatter boretten som registreringsobjekt ved hjemmeloverføringen.⁷⁴

4.3.1.3.2 *Innløsning av festetomt*

En lignende løsning som den automatiske overgangen av heftelser etter brl. § 2-13 fjerde ledd, finnes også i tomtefesteloven § 18. Bestemmelsen gjelder når tomtefester innløser og erverver tomten. Rettigheter som er tinglyst i festekontrakten går over til å bli rettigheter i grunneiendommen ved slettingen av festekontrakten og tinglysingen av hjemmeloverdragelsen for eiendomsretten til grunnen.⁷⁵ Tilsvarende bestemmelse fantes også i tomtefesteloven av 1975. Begrunnelsen som ble gitt ved innføring av daværende § 17, var at det syntes naturlig å gå ut i fra at festeren hadde ment å pantsette den retten han til enhver tid hadde i tomten – hva enten det var festerett eller eiendomsrett. Videre var det antatt at regelen var i samsvar med gjeldende rett og regler i andre lover.⁷⁶ Prinsippet i tomtefesteloven § 18 tredje ledd er – forarbeidene tatt i betraktning – trolig utformet med tanke på avtalepant, men det er i teorien antatt at det også må gjelde for andre heftelser – så som utleggspant og legalpant. Heftelsene beholder samme prioritet som de hadde før innløsningen, med mindre annet er avtalt.⁷⁷

⁷³ <http://www.statkart.no/Pant+i+burret+etter+brl.+%C2%A7+2-13+-+lovendring.d25-SwlLSXV.ips>

⁷⁴ Innst. O. nr. 35 (2007-2008) s. 2. Lilleholt mener disse uttalelsene bygger på en uheldig oppfatning av at det er snakk om to ulike rettsobjekter – andelen og boretten – som kan pantsettes separat. Han er dermed av den oppfatning at det kun er boretten som kan pantsettes, og at utbyggerens kreditorer ikke kan ta utlegg i selve andelen. Se note 96 til brl. § 2-13 på www.rechtsdata.no.

⁷⁵ For en grundigere redegjørelse vedrørende dette, se Falkanger i Lov og Rett 2006 s. 65-82.

⁷⁶ NUT 1971:3 s. 43.

⁷⁷ Falkanger (2007) s. 256.

Både eiendomsretten og festeretten gjelder det samme objektet – grunneiendommen. I forhold til pant i borettslagsandeler og eierseksjoner kan man spørre hvorvidt de samme hensynene gjør seg gjeldende. Det er her ikke snakk om to typer formuesgoder som utledes fra ett og samme objekt, men to ulike typer objekter – henholdsvis selskapsandeler og fast eiendom.

4.3.1.3.3 Utlegg i kjøpekontrakt

Utlegg som er tatt i en debtors rett etter en kjøpekontrakt, går over til å bli en heftelse i eiendomsretten til den faste eiendom dersom rettighetshaveren senere blir hjemmelshaver til eiendommen. For utleggspant var prinsippet lovfestet i tvangsfullbyrdelsesloven 1915 § 90 annet ledd, som lød:

Er utlæg tat i et krav paa overdragelse eller utlevering av en ting, som tredjemand besidder, gaar panteretten over paa tingen selv, naar den overdrages eller utleveres.

Prinsippet er ikke videreført i tvangsfullbyrdelsesloven av 1992, men det antas at prinsippet fortsatt gjelder på enkelte områder, jf. f.eks. tomtfesteloven § 18 tredje ledd om innløsning av festetomt og pantel. § 3-4 tredje ledd om panterett ved opphør av salgspant.⁷⁸

4.3.1.4 Rettspraksis

Det foreligger ikke mye rettspraksis som omhandler surrogasjon. Surrogatbetraktninger kommer undertiden til anvendelse ved vindikasjonstilfeller, og det må kunne legges til grunn at denne rettpraksis har en viss overføringsverdi også til de rene pantetilfeller.

4.3.1.4.1 Saker om surrogasjon

I Rt-1932-259 ble surrogasjon avvist ut fra en oppfatning om at utleggspant i et bankinnskudd ble gjenstandsløst når pengene ble tatt ut av den opprinnelige kontoen og satt

⁷⁸ Falkanger (2007) s. 653.

inn på en annen konto. Retten synes her å ha en restriktiv, formalistisk holdning til surrogasjon.

Rt-1992-1474 gjaldt en factoringpanthavers rett til pantsetterens bankinnskudd. Mindretallet måtte ta standpunkt til surrogasjon. Det kom til at bankinnskuddet ikke kunne sies å være omfattet av factoringpanteretten. Et surrogatsynspunkt stemte etter mindretallets mening ”verken med ordlyden eller med de generelle trekk ved pantsettelsesordningen etter [pantel.] § 4-10. Surrogatsynspunktet ville under enhver omstendighet vanskelig kunne praktiseres når kontoen også er brukt for innbetaling av ekstraordinære krav, som i utgangspunktet ikke var omfattet av pantsettelsen.”

LA-1994-177 gjaldt oppgjør for aksjer og andeler som var pantsatt. Ved at salgsvederlagene ble blandet sammen med selskapenes øvrige midler, forsvant enhver identitet mellom de opprinnelige panteobjekter – aksjene og lånebeviset – og de mottatte salgsvederlag. Etter lagmannsrettens vurdering innebar dette at betingelsene for surrogasjon ikke lenger var til stede, og at bankens panterett i solgte aksjer og andeler, samt eventuelt i vederlagskravet for disse, var tapt.

LH-1998-969 gjaldt uberettiget forføyning over en fordring etter at factoringpanthaveren hadde tiltrådt pantet. Panteretten ble ut fra surrogatbetraktninger ansett å være i behold som pant i et bankinnskudd.

I RG-2003-910 kom retten til at det ikke eksisterer noen ulovfestet regel om surrogatpant i løssøre parallelt med medforsikringsregelen i forsikringsavtaleloven § 7-1. Surrogatpant i løssøre som ikke var omfattet av denne bestemmelsen, kunne derfor ikke hjemles i ulovfestet rett. Denne avgjørelsen er kritisert i teorien, og antas å være feil.⁷⁹

⁷⁹ Brækhus (2005) s. 236.

I LA-2006-7162 hadde en bank med pant i et varelager samtykket til salg av varelageret en-bloc mot at pantet ble innløst. Varelageret ble overlevert før kjøpesummen ble betalt og var solgt ut av den nye eier før betaling skjedde. Banken ble gitt separatistrett for pantekravet i kjøpesummen overfor selgerens konkursbo ut fra surrogasjonssynspunkter. Det fremgår at dersom salget er urettmessig, kan panthaveren gjøre gjeldende panterett i vederlaget dersom dette ikke er blandet sammen med pantsetterens øvrige midler, og den økonomiske identitet er i behold. Dersom banken ikke var blitt innrømmet separatistrett, ville det innebære en utilsiktet berikelse av de alminnelige kreditorer.

4.3.1.4.2 Saker om vindikasjon

I Rt-1930-463 kom retten til at staten kunne vindisere et bankinnskudd overfor en lensmanns insolvente dødsbo ut fra betraktninger om at innskuddet helt eller delvis kunne sies å være i behold. Innskuddet gjaldt skyldig statsskatt og var satt inn på en felleskonto for betrodde midler ved lensmannskontoret.

I RG-1985-400 kom voldgiftsretten til at en bank kunne vindisere deler av ranspengene. Det var ikke avgjørende for retten til vindikasjon at det hadde funnet sted en sammenblanding av ranspengene og andre midler. Vilåårene for at en fordringshaver skal kunne opptre som separatist med hensyn til et bestemt pengebeløp i debtors konkurs, er at debitor må ha vært uberettiget til å trekke beløpet inn i sin egen omsetning, og beløpet må faktisk ha vært holdt adskilt. Vindikasjonsretten opprettholdes selv om pengene blir satt inn på en bankkonto. Vindikasjonsretten går da over fra å gjelde kontantene til å gjelde debtors bankinnskudd ut fra surrogatbetraktninger.

Også Rt-1992-1650 gjaldt spørsmålet om pantsetters bankinnskudd var noe factoringpanthaveren hadde rett til. Retten kom til at det ikke var nødvendig å begrunne bankens separatistrett i panterettslige surrogatsynspunkter. Både vilååret om at debitor har vært uberettiget til å bruke beløpet i egen virksomhet, og at beløpet lar seg påvise blant debtors øvrige midler, var oppfylt, slik at banken uansett hadde separatistrett i pantsetterens konkursbo.

Rt-1993-679 gjaldt underslag av penger som ble benyttet til kjøp av hotelleiendom. På grunn av konkurs ble hotellet videresolgt. Banken kunne vindisere et pengebeløp tilsvarende salgssummen som surrogat for det underslåtte beløp. Selv om det var gått noen tid, kunne surrogatet individualiseres. En hotelleiendom ble altså ansett som surrogat, og vindikasjon av dette surrogatet ble ikke hindret av godtroerverv fra kjøper. I de tilfeller hvor det ikke dreier seg om vindikasjon fra gjerningsmannen, men fra uaktsom erverver, vil det imidlertid kunne være urimelig med et vindikasjonskrav som dukker opp etter lang tid.

4.3.1.4.3 *Vilkårene om identitet og individualisering*

Kravet som synes å kunne utledes fra rettspraksis, er at det opprinnelige objektets økonomiske *identitet* må være i behold, det vil si at surrogatet kan *individualiseres* blant andre formuesgoder.⁸⁰

Det må tas stilling til hva som i det enkelte tilfellet skal anses som surrogat. Det er i teorien antatt at ”panteretten ikke faller bort om panteobjektet skifter form, blir forandret, byttet ut eller på annen måte erstattet av et nytt objekt som kan pantsettes.”⁸¹

Spørsmålet er således om eierseksjonene rent faktisk utgjør et surrogat for borettslagsandelene, og kan sies å være tilstrekkelig direkte utledet fra disse – noe som er en grunnleggende forutsetning for å kunne tale om surrogasjon. Ved konvertering av borettslag til eierseksjonssameie er det en forutsetning at eiendomsretten til seksjonen trer i stedet for eiendomsretten til andelen. Det kan således argumenteres for at panteobjektet da er *byttet ut eller på annen måte erstattet*.

Johnny Johansen skriver i sin avhandling om pant i surrogater at det må foreligge et formuesgode som er kommet i stedet for det tapte panteobjektet. All den tid det er snakk om surrogater, vil det ikke foreligge absolutt fysisk samsvar i identitet. Surrogatet vil være

⁸⁰ Johansen (1994).

⁸¹ Andreassen (1990) s. 225.

et annet objekt enn det opprinnelige.⁸² Borettslagsandelene er som tidligere nevnt selskapsandeler, og de opphører å eksistere i det øyeblikk borettslaget er endelig oppløst ved at avviklingsbalansen er godkjent i generalforsamlingen. Eierseksjonene som opprettes har slik sett ingen direkte tilknytning til de utgåtte borettslagsandelene. Et eierseksjonssameie er en lovfestet variant av et tingsrettslig sameie, og ikke et selskap.⁸³ Det er da på det rene at det ikke er fysisk identitet mellom opprinnelig panteobjekt og surrogatet – selv om begge objekter er knyttet til samme boenhet.

Det avgjørende er likevel om det kan sies å være økonomisk identitet. Det må da være økonomisk årsakssammenheng og kontinuitet mellom det opprinnelige panteobjektet og surrogatet. Som det fremgikk av rettspraksis, kan identiteten være i behold selv om det opprinnelige panteobjektet transformeres til et annet formuesgode, dersom det kan påvises en faktisk kontinuitet. I realiteten kan det sies at eierseksjonene representerer det samme formuesobjektet som den tidligere andelen, nemlig omsetningsverdien av boligen. Videre det faktum at både avhendingslova og bustadoppføringslova er gitt anvendelse også på overdragelse av borettslagsandeler, tyder på at det er selve boenheten som er det sentrale objekt som overdras. Hensynene bak lovendringen som gjorde de nevnte lovene gjeldende også for overdragelse av borettslagsandeler, var at det er de samme spørsmålene som melder seg mellom partene både ved avhending av borettslagsandel, eneboliger og eierseksjoner.⁸⁴

Som regel vil det fremgå av oppløsningsvedtaket at borettslaget skal omdannes til et eierseksjonssameie. Selv om borettslagsandeler og eierseksjoner som nevnt kan eksistere parallelt og være knyttet til én og samme boenhet, vil det faktum at det fremkommer av oppløsningsvedtaket at man står overfor en ”konvertering” fra borettslag til eierseksjonssameie, være med på å underbygge at det er kontinuitet i denne prosessen.

⁸² Johansen (1994).

⁸³ Jf. LB-2010-163553.

⁸⁴ NOU 2000:17 s. 171.

Etter dette kan mye tale for å anse den økonomiske identiteten å være i behold, slik at en eierseksjon kan anses å være et surrogat for en borettslagsandel.

4.3.1.5 Reelle hensyn

Som nevnt foreligger det ingen alminnelig lovregulering av surrogasjonsspørsmålet, og reelle hensyn blir da sentrale i vurderingen av om hvorvidt surrogasjon bør inntre eller ikke. Det må da ses hen til hva som vil være en god regel – både innholdsmessig og retts teknisk.⁸⁵ Som et ledd i denne vurderingen må man foreta en interesseavveining mellom pantaveren på den ene siden, og pantsetteren og hans øvrige kreditorer på den annen side.⁸⁶

4.3.1.5.1 Rimelighet og hensynet til pantaver

For det første kan surrogasjon vurderes ut fra alminnelige rettferdighetsbetraktninger. Når et formuesgode erstattes av et annet, innebærer det at det pantsatte objekt tapes for eieren uten at han taper dets formuesverdi; det kan endog tenkes at surrogatet innebærer en merverdi for pantsetteren. Det vil fremstå som urimelig dersom pantsetteren eller dennes øvrige kreditorer tjener på at panteobjektet går tapt.

Ut fra rettspraksis og juridisk teori kan det synes som om surrogasjon kun finner sted ved hendelsesforløp som man ikke råder over, altså ufrivillige situasjoner. Utgangspunktet ville da være at surrogasjon ikke inntre ved slik styrt avvikling som behandles her. Det må likevel spørres om det ikke ut fra rimelighetsbetraktninger også bør innrømmes at panteretten går over til å hefte i et surrogat hvis det foreligger illojalitet eller uaktsomhet fra pantsetterens eller avviklingsstyrets side. Det er særlig i tilfeller hvor panteobjektet er gått tapt som følge av en rettstridig handling fra pantsetteren, at pantaverens interesser bør vernes. Hvor tapet av panteobjektet skyldes slike uberettigede disposisjoner fra pantsetteren, vil reelle hensyn være tungtveiende.

⁸⁵ Eckhoff (2001) s. 371.

⁸⁶ Johansen (1994).

Det må her altså ses hen til pantsetterens opptreden. Dersom vedkommende opptrer illojalt eller uberettiget, kan det være lettere å godta surrogasjon. I de tilfellene hvor pantsetteren ikke aktivt sørger for at panthaveren får overført sitt pant fra borettslagsandelen til eierseksjonen, kan det kanskje sies å foreligge illojalitet i kontraktsforholdet mellom pantsetteren og panthaveren, eventuelt uaktsom unnløstelse fra pantsetterens side. Dette taler i så fall for å innrømme panthaverne panterett i surrogatobjektene – eierseksjonene. Selv om pantsetteren neppe kan sies å ha noe ansvar for panthaverens interesser hva gjelder etablering av rettsvern for panteretten, kan det likevel ut fra lojalitetsbetraktninger antas at en panthaver vil kunne få et erstatningskrav mot pantsetteren. Det kan sies at dersom man skulle komme til at panteretten fortsatt består, medfører dette blant annet at pantsetteren plikter å medvirke til at panterettigheten blir effektiv. Pantsetteren må derfor unnløst å disponere faktisk eller rettslig på en slik måte at panteretten bortfaller eller reduseres i verdi, og han må yte den nødvendige bistand med å bringe rettsvernet i orden.⁸⁷

I tillegg kan det ses hen til de lojalitetsbetraktninger som kommer til uttrykk i Rt-1994-775 (Yousuf). Saken gjaldt spørsmål om avtale om opplåning av panterett med best prioritet, når denne panthaveren er klar over at en panthaver med dårligere prioritet er gitt tilsagn om prioritet etter et angitt beløp. Retten la til grunn at det gjelder et lojalitetsprinsipp mellom konkurrerende rettighetshavere. Overført til nærværende problemstilling kan det sies å være illojalt å ta pant i eierseksjonen, dersom panthaveren vet at det hefter andre panterettigheter i den motsvarende borettslagsandelen.

Hensynet til forutberegnelighet taler også for å akseptere surrogasjon. Dersom panteretten ikke automatisk går over på surrogatet, vil panthaveren leve i den tro at han har panterett i et formuesgode som i realiteten ikke lenger eksisterer.

Hensynet til panthaveren tilsier likevel kun at han opprettholder like god sikkerhet som det opprinnelige panteobjektet representerte.

⁸⁷ Brækhus (2005) s. 29.

4.3.1.5.2 Hensynet til kreditorene

Dersom man legger til grunn at pant i borettslagsandeler omdannes til pant i eierseksjoner ut fra surrogatbetraktninger, oppstår spørsmålet om dette resultatet fremstår som rimelig, eller om det innebærer en tilfeldig fordel for den opprinnelige panthaver på bekostning av andelseierens øvrige kreditorer.

Det opprinnelige panteobjektet har helt siden panteretten ble stiftet og sikret rettsvern, vært unntatt fra de øvrige kreditorenes beslagsrett. Hvis dette panteobjektet tapes og et nytt kommer som erstatning, må man se hen til om de øvrige kreditorenes beslagsrett skal forbli som før, eller økes. Det kan således spørres om de øvrige kreditorene har noen berettiget forventning om at surrogatet skal tjene til deres dekning. I Rt-1993-679 – som er omtalt tidligere – kom retten til at ”ingen i selskapet hadde noen begrunnet forventning om at eiendommen [surrogatet] skulle gå ubeheftet inn i selskapsformuen.” Vindikasjon av surrogatet ble derfor akseptert. Synspunktet kan ha overføringsverdi også til kreditorenes forventning.

Videre kan hensynet til likebehandling i konkurs tilsi at panthaveren ikke gis panterett i surrogatet. Men igjen kommer man da tilbake til om de øvrige kreditorene da får tilgang til mer enn de ellers ville ha gjort, dersom det opprinnelige panteobjektet fortsatt hadde eksistert.

4.3.1.6 Oppsummering

Et naturlig utgangspunkt synes være at panterettighetene i borettslagsandelene bortfaller ved avviklingen av borettslaget, fordi panterettene da er gjenstandsløse. Likevel kan det være grunn til å anse panterettighetene som bestående og overført til eierseksjonene ut fra alminnelige surrogatbetraktninger. Dersom det ikke er holdepunkter for noe annet i stiftelsesgrunnlaget, vil utgangspunktet derfor være at panteretten ikke bortfaller selv om panteobjektet endres eller byttes ut.⁸⁸

⁸⁸ Andreassen (1990) s. 225.

Det er på det rene at det i mange tilfeller er lovregulert at panterett i et formuesgode består og automatisk går over til å hefte i et annet formuesgode som mer eller mindre har nær sammenheng med det opprinnelige formuesgodet. Karakteristisk for disse lovregulerte tilfellene er denne nærheten mellom objektene; surrogatet synes å være direkte utledet av det opprinnelige objektet og det er kontinuitet i denne ”konverteringen”.

Spørsmålet blir etter dette hvilken betydning disse lovbestemmelsene kan gis utover de tilfellene de faktisk regulerer. Gir de grunnlag for analogisk anvendelse? Og i så fall, er dette tilstrekkelig til å si at det kan utledes et generelt prinsipp eller en alminnelig lære om slik panteovergang?

I og med at såpass mange lovreguleringer synes å bygge på surrogatbetraktninger, kan det sies at lovgiver med det gir uttrykk for at surrogasjon er et formålstjenlig middel og at surrogatpant er et ønsket resultat.⁸⁹ Dette taler for å akseptere surrogasjon også i de tilfeller som ikke er lovfestet. Det vil likevel bero på en *konkret helhetsvurdering* om surrogasjon kan godtas. Her vil andre rettskildefaktorer, så som rettspraksis og reelle hensyn spille inn. Også disse rettskildene trekker i retning av å godta surrogasjon dersom vilkåret om identifikasjon er oppfylt.

Det må på grunnlag av ovenstående drøftelse sies å være tilstrekkelig økonomisk identitet og kontinuitet mellom borettslagsandelene og eierseksjonene, slik at surrogasjon kan tenkes.

⁸⁹ Johansen (1994).

4.3.2 Rettsvern

Når det gjelder rettsvern, vil det ved panterett i surrogater oppstå særskilte spørsmål. Dette fordi det lett kan oppstå tilfeller hvor tredjemann utleder en rett til surrogatet som ikke er forenlig med panthaverens rett.

For at det skal kunne bli tale om ekstinksjon fra tredjemanns side, må det gjelde uforenlige rettigheter. Ekstinksjonsreglene dreier seg om forholdet mellom kolliderende rettigheter i ett og samme formuesgode.⁹⁰ Det er her ikke snakk om eksakt samme formuesgode, men spørsmålet er i hvilken grad en nyetablert rettighet i en eierseksjon står seg mot en tidligere stiftet rettighet i en borettslagsandel, når sistnevnte anses å være ”overført” til eierseksjonen ut fra surrogatbetraktninger.

Man kan her stå overfor flere ulike situasjoner. For det første har man tilfellet hvor en avtalepanthaver får pant i eierseksjonen hvor det i den tidligere borettslagsandelen heftet avtale- eller utleggspant. Videre tilfellene hvor en med utleggspant i eierseksjonen blir stilt overfor avtalepant eller utleggspant i borettslagsandelen.

Som utgangspunkt vil det ikke ha noe å si for kreditorekstinksjon eller godtroerverv hvorvidt det er avtalepant eller utleggspant som hefter i borettslagsandelen. Derimot vil situasjonen kunne stille seg noe forskjellig med hensyn til om det er avtalepant eller utleggspant som stiftes i eierseksjonen.

Avgjørende for om surrogatpanthavers rett kan ekstingveres er hvorvidt den opprinnelige rettsvernsakten er tilstrekkelig i forhold til nye rettigheter som utledes fra surrogatobjektet.

Både rettsvern for pant i borettslagsandeler og eierseksjoner oppnås som nevnt ved tinglysing i grunnboken. Spørsmålet blir da om grunnboken anses som *ett* register, slik at

⁹⁰ Lilleholt (1999) s. 18.

pant i henholdsvis borettslagsandeler og eierseksjoner rent faktisk oppnår rettsvern i det samme registeret.

4.3.2.1 Grunnboken som ett register

Borettslagslovens terminologi er at registrering av borettslagsandeler og rettigheter knyttet til disse, skjer i *grunnboken*.⁹¹ I praksis opereres det imidlertid med to ulike datasystemer – ett for fast eiendom og ett for borettslag som geografisk er plassert forskjellige steder i landet.

Departementet la til grunn i lovforarbeidene at alle registreringer av rettigheter i borettslagsandeler skulle skje *direkte* i grunnboken på samme måte som for fast eiendom, slik at alle rettigheter i fast eiendom, inkludert eierseksjoner, og borettslagsandeler, ble samlet i ett register – grunnboken.⁹²

I juridisk teori opereres det gjerne med at det for borettslagsandeler er et eget register⁹³ – ofte henvist til som borettsregisteret.⁹⁴ Skoghøy skriver derimot at andeler i borettslag skal registreres i grunnboken for fast eiendom.⁹⁵

Tinglysingsmyndigheten opererer på sin egen hjemmeside med begrepene ”grunnboken for fast eiendom” og ”grunnboken for andeler i borettslag”.

Etter en samlet vurdering, hvor lovens ordlyd og forarbeider kan sies å trekke i samme retning, er det på det rene at man kun har én grunnbok, og følgelig kun ett register.

⁹¹ Wyller (2009) s. 161.

⁹² Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) s. 161.

⁹³ Se Wyller (2009) s. 161, Lilleholt (2006) s. 519 og Falkanger (2007) s. 526.

⁹⁴ Dette synes noe upresist. Man har ikke kun en borettsandeler, men andel i et borettslag. Registeret gjelder dessuten ikke kun borettsandeler. På tilsvarende måte er det upresist å bruke benevnelsen borettsandeler i stedet for borettslagsandeler.

⁹⁵ Skoghøy (2008) s. 53.

Det er således samme rettsvernsakt i det samme registeret som kreves både for pant i borettslagsandeler og i eierseksjoner. Ut fra dette kan det være naturlig å godta at rettsvern for surrogatobjektet oppnås ved at rettsvern i det opprinnelige panteobjektet er etablert. En forutsetning bør da være at rettsvernet for pantet i borettslagsandelen ikke slettes fra grunnboken – dette for å bevare notoritet og publisitet. Tap av rettsvern har imidlertid ingen innvirkning på rettighetens eksistens som sådan. Både panteretten og det underliggende forhold inter partes består med mindre det er bortfalt på annen måte.⁹⁶ Dette kommer blant annet til uttrykk i LB-2012-110422, hvor det ble slått fast at selv om pantet ble slettet fra grunnboken ved en feil fra Kartverkets side, medførte ikke dette bortfall av det underliggende gjeldsansvar.

4.3.2.2 Lovens ordlyd

En naturlig språklig fortolkning av ordlyden i panteloven § 2-5 første ledd tilsier at tinglysing i grunnboken – underforstått på seksjonens grunnboksblad – er et absolutt krav for å etablere rettsvern for panterett i eierseksjoner. Det kan ikke utledes av ordlyden noe forbehold for det tilfellet at rettsvern allerede er etablert på annen måte før seksjonering – her ved registrering på borettslagsandelen. Dette trekker i retning av at rettsvern må etableres særskilt i seksjonen.

4.3.2.3 Reelle hensyn

For surrogasjonstilfellene synes det ikke være noen alminnelig lovregulering av rettsvernsspørsmålene som oppstår. Mange av de samme hensynene som gjorde seg gjeldende i forbindelse med den foregående surrogasjonsdrøftelsen, vil også være relevant her, i tillegg til hensynene som begrunner rettsvernsreglene.

⁹⁶ Høgetveit Berg (2009) s. 330.

4.3.2.3.1 *Legitimasjon, notoritet og publisitet*

Tinglysning sikrer rettsvern for de rettsstiftelser som tinglyses.⁹⁷ Den som har skaffet rettsvern for sin rettighet, vil kunne gå foran andre eldre rettigheter som ikke er skaffet tilsvarende vern. Det er tre reelle hensyn som søkes fremmet gjennom rettsvernsreglene; *notoritet, publisitet og legitimasjon*. Dersom den konkurrerende rettighetshaver er avtaleerverver, er det særlig legitimasjonshensynet som gjør seg gjeldende, men til en viss grad også publisitets- og notoritetshensynet.⁹⁸ Er det derimot pantsetterens kreditorer som er konkurrerende rettighetshaver, er publisitets- og notoritetshensynet det sentrale.⁹⁹ Noen ytterligere behandling av disse hensynene er det ikke rom for her.

4.3.2.3.2 *Hensynet til surrogatpanthaveren*

Her vil mange av de samme hensynene som ble behandlet i pkt. 4.3.1.5.1 gjøre seg gjeldende. En regel om bortfall av rettsvern kan virke som en fallgrube for en panthaver som allerede har sikret rettsvern for sin panterett i andelen, i og med at panthaveren ikke er delaktig i beslutningen av oppløsningen.¹⁰⁰ Det kan synes urimelig at en panthaver som på lojal måte har sikret rettsvern for sin panterett, skal tape dette på grunn av forhold han ikke har herredømme over. Hensikten med å skaffe seg rettsvern er jo nettopp å verne panterettigheten mot disposisjoner som panthaveren ikke rår over og som kan tenkes å komme i konflikt med panteretten.¹⁰¹

Dersom man legger til grunn at surrogatpanteretten står seg i kraft av den opprinnelige rettsvernsakten, oppstår spørsmålet om surrogatpanthaveren må foreta seg noe når han blir klar over at panteobjektet er ombyttet. Dette vil særlig være praktisk i de tilfeller hvor det kreves en annen type rettsvernsakt for surrogatet enn for det opprinnelige panteobjektet.

⁹⁷ I norsk rett oppstilles det likevel ikke noen betingelse om at oppnåelse av rettsvern er nødvendig for å få noe tinglyst, se Høgetveit Berg (2009) s. 134, Falkanger (2007) s. 615 og RG-2007-1620. Så lenge vilkårene i tingl. § 12 er oppfylt, kan rettstiftelsen tinglyses selv om den også har vern på annen måte.

⁹⁸ Falkanger (2007) s. 481 iflg.

⁹⁹ Lilleholt (1999) s. 169 og 171.

¹⁰⁰ Høiseth (2000) s. 3-4. Det kan også tenkes at pantsetteren som andelseier i lojalitet med panthaveren stemte mot oppløsningsforslaget i generalforsamlingen, men utgjorde et mindretall.

¹⁰¹ Høiseth (2000) s. 18.

Det dreier seg her om samme rettsvernsakt, nemlig tinglysning i grunnboken. Det må likevel spørres om det er grunn til å skille mellom andelspanthavere med kjennskap til oppløsningen av borettslaget og panthavere uten kjennskap til oppløsningen. Dette vil kunne bero på hvordan tilfellene løses rent retts teknisk. I teorien er det lagt til grunn at surrogatpanthaveren må sørge for at rettsvern blir etablert på den måte som kreves for vedkommende formuesgode så snart det lar seg gjøre.¹⁰²

Dersom det går lang tid før surrogatpanthavere med kunnskap om oppløsningen av borettslaget foretar seg noe, vil det kunne være mindre naturlig å la surrogatpanterettene stå seg i kraft av sin opprinnelige rettsvernsakt.¹⁰³

4.3.2.3.3 Hensynet til avtaleerververe – avtalepant i seksjonen

Utgangspunktet i norsk rett er at ingen kan overføre bedre rett enn de selv har og at den som er først i tid, er best i rett.¹⁰⁴ Likevel taler hensynene til legitimasjon og publisitet for å gi omsetningserververe en styrket posisjon i forhold til det utgangspunktet tilsier. Tinglysningslovens bestemmelser beskytter langt på vei en godtroende tredjeperson som har innrettet seg i tillit til det grunnboken viser. Grunnboken er gitt rettslig troverdighet ved at godtroende tredjeperson kan stole på at det som er tinglyst er riktig – positiv troverdighet, og negativ troverdighet ved at godtroende tredjeperson ikke behøver å respektere andre heftelser enn de som fremgår av det aktuelle grunnboksbladet.¹⁰⁵ I forhold til konkurrerende heftelser er det altså den negative troverdighet som er sentral.

Hovedregelen er at en avtaleerverver som får tinglyst sin rettighet, går foran eldre rettigheter som ikke er tinglyst samme dag eller tidligere, jf. tingl. § 20 første ledd. Vilkåret er at avtaleerververen ikke kjente eller burde kjenne til den eldre rettigheten, jf. tingl. § 21 første ledd. Avtaleerververen må følgelig være i aktsom god tro. Det er uten betydning om

¹⁰² Andreassen (1990) s. 420.

¹⁰³ Johansen (1994).

¹⁰⁴ Falkanger (2007) s. 479.

¹⁰⁵ Brækhus (1998) s. 136.

den eldre rettighetshaveren er en avtaleerverver eller utleggstaker.¹⁰⁶ Slik godtroekstinksjon må også gjelde ved surrogatpant. Det vil således være av avgjørende betydning om man anser surrogatpanthavernes rettsvern som bortfalt eller videreført.

Et vilkår for at en avtalepanthaver som tar pant i seksjonen, skal kunne ekstingvere en eldre rettighet, er at vedkommende var i god tro på tidspunktet for tinglysingen av sin panterett. Den aktsomme gode tro må relateres til to forhold.¹⁰⁷ For det første må ikke seksjonspanthaveren være klar over at det opprinnelige formuesobjektet var pantsatt. For det andre må han ikke være klar over at seksjonen er et surrogat for den opprinnelige borettslagsandel.

Spørsmålet blir da om en avtalepanthaver som får pant i seksjonen, forstår eller bør forstå at seksjonen er et surrogat for en borettslagsandel som er – eller er i ferd med å bli – oppløst, og at denne borettslagsandelen fra før er beheftet med pant som kan være av betydning også for dekningsadgangen i seksjonen. Slik praksis er i dag, vil det ikke klart fremkomme av seksjonens grunnboksblad noen oppfordring til å kontrollere om denne er kommet i stedet for en borettslagsandel. Likevel er det – ved nærmere undersøkelse – mulig å konstatere at den seksjonerte eiendommen tidligere har tilhørt et borettslag. Først og fremst fordi hjemmelsoverdragelsen av hver enkelt seksjon typisk vil være fra borettslaget til de tidligere andelshaverne. For det andre svares det kun 1 000 kroner i dokumentavgift per seksjon ved slike overdragelser. I tillegg vil det kunne hefte en fellesobligasjon som sikkerhet for borettsinnskuddene på seksjonene. Dette er en heftelse som følger med fra den faste eiendom og over til seksjonene ved seksjonering, og som regelmessig ikke vil bli slettet før borettslaget er endelig avviklet. Disse tre forholdene vil alene – eller sammen – kunne gi i alle fall profesjonelle avtalepanthavere en oppfordring til å sjekke om det fortsatt hviler heftelser på borettslagsandelene. Dersom man ser hen til

¹⁰⁶ Lilleholt (1999) s. 43 og 51.

¹⁰⁷ Johansen (1994).

definisjonen av godt tro i godtroloven¹⁰⁸ § 1 andre ledd, skal aktsomheten vurderes ut fra hva som må kunne kreves etter forholdene ved avhendingen, tingens art og omstendighetene ellers. Utgangspunktet er hva en alminnelig forstandig person burde ha kjennskap til. Det må likevel kunne forventes mer av en profesjonell part enn av en ikke-profesjonell pantøver. På den annen side er det kun opplysninger om en eventuell fellesobligasjon som vil fremkomme av en pantattest som pantøver får tilsendt etter tinglysing av sin panterett. For å finne ut av hjemmelsoverdragelsen og dokumentavgiftsgrunnlaget må det foretas ytterligere undersøkelser, og man får ikke noen hint om å foreta det ut fra en alminnelig pantattest. Hva som må kunne forventes av den enkelte pantøver, må derfor vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. I tillegg avtalesituasjonen og forholdet mellom partene vektlegges i vurderingen.¹⁰⁹ Dersom avtalepantet i seksjonen knytter seg til et låneopptak i forbindelse med innfrielse av fellesgjelden i borettslaget, må det kunne legges til grunn at pantøver da er kjent med situasjonen og dermed ikke kan anses å være i god tro med hensyn til mulige heftelser i borettslagsandelen.

Rettsvillfarelse i norsk rett er ikke noen unnskyldningsgrunn, så det vil ikke være av betydning at pantøveren ikke kjente til surrogasjonslæren som sådan.¹¹⁰

Ekstinksjon innebærer ikke nødvendigvis bortfall av panterett. Slikt opphør vil kun skje dersom panteretten fullt ut er uforenelig med den nye ekstingverende retten. Ekstinksjonen kan innebære at den eldre panteretten ikke bortfaller, men får prioritet etter den nye ekstingverende rettighet.¹¹¹

Hvorvidt surrogatpantøveren (avtalepantøver eller utleggstaker) har vern mot avtaleerververe ved den opprinnelige rettsvernsakt, vil etter dette bero på om

¹⁰⁸ Som riktignok gjelder løsøre.

¹⁰⁹ Lilleholt (2006) s. 529.

¹¹⁰ Johansen (1994).

¹¹¹ Kjelstrup (1996) s. 164.

vedkommende avtaleerverver er i aktsom god tro. Den gode tro vil i stor grad bero på pantsetterens legitimasjon. For en godtroende avtaleerverver vil surrogatpanteretten ikke ha rettsvern uten at dette er etablert etter de regler som gjelder for pant i det aktuelle formuesobjektet¹¹² – altså tinglysing på seksjonens grunnboksblad.

Så kan det tenkes en situasjon hvor konkurs blir registrert på borettslagsandelen. Andelseieren får senere overdratt hjemmelen til eierseksjonen. Det vil da ikke fremkomme av seksjonens grunnboksblad at den tidligere andelseieren er under konkursbehandling. Nye rettsstiftelser kan dermed tenkes tinglyst som heftelse på seksjonen. Utgangspunktet er etter tingl. § 23 at avtaleervert må være tinglyst senest dagen før konkursåpningen for å stå seg i forhold til konkurs.¹¹³ Avtaleervertet må således være tinglyst i seksjonen dagen før konkursåpningen.

Gjelder det derimot utleggspant i seksjonen, må utlegget være tinglyst senest tre måneder før fristdagen. Dette følger av dekningsloven § 5-8 første ledd, jf. § 5-10.

Særlig praktisk er disse to sistnevnte konkurstilfellene neppe. I og med at det er konkursåpningen og fristdagen som er de avgjørende skjæringspunkter, er det derfor ikke av betydning hvorvidt konkursen er tinglyst.

4.3.2.3.4 Hensynet til forfølgende kreditorer – utlegg i seksjonen og konkursbo¹¹⁴

Utgangspunktet er at kreditor må respektere eldre rettsstiftelser i formuesgoder som det søkes dekning i. Dette skyldes at kreditor ikke får bedre rett enn hva debitor selv har. For å være vernet mot kreditorekstinksjon, må likevel de eldre rettsstiftelsene være sikret med rettsvern. Ved å kreve notoritet for rettsstiftelser unngår man at et formuesgode blir forsøkt unndratt fra kreditorenes dekningsrett ved oppdiktete påstander om at andre har en eldre og bedre rett i det aktuelle formuesgodet. At en rettsstiftelse er notorisk, vil si at den lar seg

¹¹² Andreassen (1990) s. 420.

¹¹³ Lilleholt (1999) s. 51.

¹¹⁴ Her benyttes begrepet kreditor i snever betydning, se Lilleholt (1999) s. 17.

etterprøve både i forhold til tidspunkt og innhold.¹¹⁵ Ved kreditorforfølgning er hensikten med tinglysing først og fremst å skaffe notoritet for rettshandler, men også publisitetsmomentet spiller en viss rolle – særlig hvis den eldre rettsstiftelse er et utlegg.¹¹⁶

Hovedregelen både for avtaleervert og utleggspant er at de må være tinglyst senest dagen før den forfølgende kreditors utleggspant blir tinglyst, jf. tingl. § 20. I disse tilfellene er det ikke et spørsmål om god tro hos kreditor eller hva slags legitimasjon debitor har. Det innebærer at dersom utleggspantet blir tinglyst, går dette foran en eldre utinglyst rett, selv om den dekningsøkende kreditor var klar over de eldre rettigheter i formuesgodet.¹¹⁷

Etter dette er det klart at en forfølgende kreditor vil ha en sterk rett, og vil kunne ekstingvere eldre rettigheter som ikke er sikret rettsvern.

Utgangspunktet er at panthaveren har rettsvern mot pantsetterens kreditorer ved den opprinnelige rettsvernsakt, selv om panteretten har gått over på surrogatet.¹¹⁸ Dersom det imidlertid kreves en annen form for rettsvernsakt for pant i surrogatgjenstanden, må panthaveren sørge for å skaffe seg rettsvern i denne uten ugrunnet opphold etter at han har fått eller burde ha fått kunnskap om endringen. Dersom rettsvernet ikke bringes i orden, vil surrogatpanteretten ha prioritet foran eierens rett, men bak andre rettsstiftelser som har oppnådd rettsvern.¹¹⁹ Dersom det legges til grunn at rettsvernsakten både for det opprinnelige panteobjekt og surrogatet er den samme – tinglysing i grunnboken – skulle dette tilsi at andelspanthaveren som utgangspunkt er vernet mot andre kreditorer som kan tenkes å ta utlegg i eierseksjonen.

¹¹⁵ Lilleholt (1999) s. 169.

¹¹⁶ Brækhus (1998) s. 137.

¹¹⁷ Lilleholt (1999) s. 174 og 175.

¹¹⁸ Andreassen (1990) s. 226 og Skoghøy (2003) s. 56.

¹¹⁹ Skoghøy (2003) s. 56.

Ved at en rettighet – hva enten det er avtalepant eller utleggspant – er sikret rettsvern i det opprinnelige panteobjektet, er det skaffet både notoritet og publisitet for rettsstiftelsen. Faren for kreditorsvik er dermed liten. At en kreditor skal kunne ekstingvere panthavers rett til surrogatet, kan derfor ikke begrunnes i notoritetshensynet. Dette taler for å la surrogatpanteretten stå seg i kraft av sin opprinnelige rettsvernsakt.¹²⁰ Høyesterett har imidlertid anlagt en svært streng praksis med hensyn til rettsvernsreglene også i tilfeller hvor det ikke har vært mulighet for kreditorsvik av noe slag.¹²¹ Det er således ikke klart hvorvidt domstolene vil godta at rettsvern angjeldende én type objekt skal kunne få virkning på en annet type objekt, selv om rettsvernet etableres i det samme registeret – grunnboken.

En surrogatpanthaver må som omtalt sørge for å etablere rettsvern i surrogatet når han blir eller burde ha blitt klar over surrogasjonen.¹²² Dette skjer ved å tinglyse et nytt pantedokument i seksjonen. Dersom det først aksepteres en lære om at rettsvernet er i behold for surrogatpantet, bør det kunne legges til grunn at surrogatpanthaveren i surrogatet opprettholder prioritet fra det opprinnelige tinglysingstidspunktet. At rettsvernet for surrogatpanteretten anses opprettholdt ville ellers ikke innebære noen realitet.

Ofte er det andelspanthaverne som indirekte har finansiert ervervet av borettslagsandelen, og det ville være urimelig om disse skulle bli avspist med dårligere prioritet i surrogatet. Ved naturaldeling eller utbetaling ved oppløsning av borettslag er det i realiteten panthavernes midler som utdeles, forutsatt at andelene er pantsatt. Dette taler for at prioriteten også opprettholdes i surrogatet.

Dersom debitor som seksjonseier går konkurs, oppstår spørsmålet om hvordan heftelser med rot i borettslagsandelen står seg i forhold til konkursboet. Ved avtalepant i andelen følger det av brl. § 6-11 første ledd at avtaleervervet må være tinglyst senest dagen før

¹²⁰ Johansen (1994).

¹²¹ Se Rt-1997-1050 (Momentum) og Rt-1998-268 (Dorian Grey).

¹²² Andreassen (1990) s. 226.

konkursåpningen for å stå seg.¹²³ Gjelder det utleggspant i andelen, må utlegget derimot være tinglyst senest tre måneder før frisdagen, jf. dekningsloven § 5-8 første ledd, jf. § 5-10.¹²⁴

En surrogatpanthaver kan altså i forhold til andre kreditorer tenkes å beholde vernet for sin rettighet i kraft av den opprinnelige rettsvernsakt. Dersom rettsvernet derimot anses bortfalt, vil et konkursbo kunne ekstingvere surrogatpanteretten. Ved utleggspant i seksjonen vil utleggshaveren i en slik situasjon få foranstående prioritet i forhold til surrogatpantet.

4.3.2.3.5 *Retts tekniske hensyn*

Hva gjelder retts tekniske hensyn, må forskjellige løsninger avveies ut fra hvilke praktiske problemer som kan tenkes å oppstå.

Retts teknisk vil det trolig være enklest å anse rettsvernet som opphørt, slik at nytt rettsvern må skaffes i seksjonene. Det vil da oppstå ny prioritet.

Dersom etablert rettsvern for panterett i borettslagsandel opprettholdes uten at det overføres til eierseksjonens grunnboksblad, vil det innebære et skår i grunnbokens rettslige troverdighet. Den som da kun sjekker panteheftelsene på eierseksjonen, vil nødvendigvis ikke kunne se at det i tillegg eksisterer panteheftelser også i borettslagsandelen som er av betydning for prioriteten og dekningsadgangen i seksjonen.

I tillegg vil man da operere med et to-sporet system for rettsvern. For å ivareta hensynet til notoritet og publisitet, ville man måtte la andelene fremkomme i grunnboken med de påheftede panteretter. Parallelt vil også eierseksjonen fremkomme i grunnboken med

¹²³ Lilleholt (1999) s. 178.

¹²⁴ Lilleholt (1999) s. 180.

eventuelle nye, konkurrerende panteheftelser.¹²⁵ Dette vil være uheldig, hvilket kan tale for at man må si at rettsvernet opphører, og at panthaver således selv må sørge for å få etablert sikkerhet i eierseksjonen.

Alternativt må det etableres retts tekniske løsninger som i større utstrekning avhjelper disse svakhetene. Ulike forslag til slike løsninger kommer jeg tilbake til i kapittel 6.

4.3.2.4 Oppsummering

Rettsvern for pant i borettslagsandeler og eierseksjoner oppnås på samme måte – ved tinglysing i grunnboken.

Reelle hensyn taler for at andelspanthaveren i størst mulig grad holdes skadesløs ved at rettsvernet og prioriteten anses opprettholdt. Vedkommende har uforskyldt havnet i situasjonen, og det er den som får pant i seksjonen som må anses å være den nærmeste til å undersøke historikken.

Dersom det legges til grunn at panteheftelsene i borettslagsandelene går over til å hefte i eierseksjonene ut fra surrogatbetraktninger, er utgangspunktet at surrogatpanterettighetene står seg i forhold til utleggstakere som tar pant i surrogatet. Den opprinnelige rettsvernsakten er med andre ord tilstrekkelig. Godtroervert ved avtalepant i seksjonen kan imidlertid ikke utelukkes, slik at den opprinnelige rettsvernsakten ikke er tilstrekkelig til å beskytte mot avtaleervert i surrogatet. Grunnen til at resultatet er forskjellig for avtaleervertene og kreditorer med pant i seksjonen, er at reglene er begrunnet i forskjellige hensyn.

¹²⁵ Til en viss grad eksisterer et slikt parallelt system også i dag. Man kan tenke seg at andelseieren krever å få tinglyst sin borett som heftelse på borettslagets faste eiendom. Dette er ikke vanlig, og heller ikke nødvendig, men tinglysingsmyndigheten har neppe hjemmel til å nekte dette, da tinglysingsloven er en rettighetslov. Denne borett vil kunne pantsettes uavhengig av hvilke pant som måtte hefte i andelen, og det oppstår da to parallelle rettsvernssystemer.

5 Tinglysingsmyndighetens håndtering av oppløsningsaker

5.1 Tinglysingsmyndighetens praksis

Etter seks års erfaring viser Kartverkets brukerundersøkelser at finansnæringen uttrykker tilfredshet med at pantesikkerhet i borettslagsandeler nå sikres rettsvern ved tinglysing i grunnboken. Som påpekt foran er det likevel avdekket en svakhet i registerets troverdighet når det gjelder visse forhold knyttet til oppløsning av borettslag.

5.1.1 Publisitet om oppløsningsvedtak

Oppløsningsvedtaket med kreditorvarsel kunngjøres fra Foretaksregisterets side. Det er her ingen kobling mellom Foretaksregisteret og grunnboken. Med mindre de(n) som sørger for avviklingen sender inn for tinglysing en erklæring¹²⁶ som viser at borettslaget er besluttet oppløst, vil det ikke være anmerket noe om oppløsningen i grunnboken.

Tinglysingsmyndigheten har ikke tradisjon for å drive oppsøkende virksomhet i forhold til opplysninger av betydning for de realregistrerte objektene. Myndigheten ser imidlertid at det er et behov for at grunnboken gir en form for publisitet om at borettslaget, og dermed andelen, er under oppløsning. Av hensyn til grunnbokens troverdighet anses det derfor fra tinglysingsmyndighetens side helt nødvendig å legge inn en anmerkning av eget tiltak.

Siden august 2010 har tinglysingsmyndigheten derfor holdt seg jevnlig oppdatert i forhold til oppløsningskunngjøringer fra Foretaksregisteret. Ved kunnskap om oppløsningsvedtak registrerer tinglysingsmyndigheten av eget tiltak en anmerkning på de aktuelle borettslagsandelene om at borettslaget er besluttet oppløst.¹²⁷ Dette gjøres for å hindre at

¹²⁶ Dette vil ofte være en utskrift/attest fra Foretaksregisteret.

¹²⁷ Hvorvidt tinglysingsmyndigheten har hjemmel til å foreta den type anmerkning på andelenes grunnboksblader behandles nærmere i avsnitt 5.2.1.

det utstedes bekreftede registerutskrifter uten anmerkninger på formuesobjekter som i realiteten er i ferd med å utgå.

Det anmerkes en såkalt *påtegning til hjemmel* og en *urådighetserklæring* med følgende tekst:¹²⁸

”Borettslaget er besluttet oppløst, jf. kunngjøring fra Foretaksregisteret. (Registrert ex officio)”

Hvordan anmerkningen skal være og hvilken rettsstiftelsestype som brukes ved registreringen, er valgt ut fra hvordan de forskjellige tekniske avgiversystemene leverer data fra grunnboken. Påtegning til hjemmel og urådighetserklæring er valgt fordi det gir det beste varselet internt og eksternt.

I tillegg til å gjøre anmerkning på andelenes grunnboksblad, tilskriver tinglysingsmyndigheten avviklingsstyret med anmodning om at andelene avvikles i grunnboken, og at heftelsene håndteres som en del av oppløsningen av borettslaget. Noen ytterligere kontroll og oppfølging av at interessene til andelspanthaverne faktisk blir ivaretatt, foretas ikke fra tinglysingsmyndighetens side da dette anses å ligge utenfor dennes mandat.

5.1.2 Sletting av borettslagsandeler

Tinglysingsmyndigheten er etter det opplyste av den oppfatning at det i lovverket ikke er lagt opp til at det skal skje noen automatisk overføring av heftelser fra borettslagsandeler til eierseksjoner i forbindelse med oppløsning av borettslag og ”konvertering” til eierseksjonssameie. Kartverkets tekniske systemer er visst heller ikke laget for å håndtere en slik overføring av heftelser idet det benyttes to ulike datasystemer for borettslag og fast eiendom, som det ikke er noen kobling mellom. Det er da opp til den enkelte andelseier

¹²⁸ Se for eksempel grunnboksutskriften for andel 55 i vedlegg 3.

lojalt å bidra til at dennes kreditorer blir betalt eller får etablert pantesikkerhet i den motsvarende eierseksjonen. For avtalepant vil dette normalt være et forhold som løses mellom andelseieren og panthaveren. Når det derimot gjelder utleggspant, kan det være mer problematisk idet andelseieren gjerne ikke vil medvirke til at slikt tvangspant blir overført til eierseksjonen.¹²⁹

For å sørge for en viss ryddighet i grunnboken har Kartverket i den senere tid begynt å følge opp de borettslagene hvor det på andelene ex officio har anmerket beslutning om oppløsning av borettslaget. Når borettslaget er endelig oppløst og slettet fra Foretaksregisteret, sletter Kartverket av eget tiltak borettslagsandelene og nødvendigvis eventuelle heftelser tilknyttet disse. Dette foretas ut fra en oppfatning om at andelene som ikke lenger eksisterer heller ikke skal stå i aktiv grunnbok, og heftelsene anses å være *åpenbart opphørt*, jf. tingl. § 31 annet ledd. Slettingen hindrer at de tekniske avgiversystemene gir ut opplysninger om andeler som ikke eksisterer.

5.2 Vurdering av tinglysningspraksis

Basert på alminnelige prinsipper for tinglysing, er det naturlig å spørre om tinglysningsmyndighetens praksis med å slette borettslagsandeler med tilhørende heftelser ex officio når borettslaget er slettet fra Foretaksregisteret, er berettiget. Sentralt er hensynet til en troverdig grunnbok.

Spørsmålet blir hva som er verst; enten å la andelene med heftelsene bestå i grunnboken, men at det offentlige da kan komme til å utgi opplysninger om andeler som ikke eksisterer, eller å slette andelene med påstående heftelser og derved også fjerne notoriteten og publisiteten i aktiv grunnbok vedrørende panteheftelsene knyttet til borettslagsandelene.

¹²⁹ Samtidig vil en saksøkt ved utleggspant også plikte å ta vare på det pantebeheftede formuesgodet, jf. pantel. § 1-7 annet ledd og sørge for at sikkerheten opprettholdes.

Sistnevnte kan føre til godtroerverv og kreditorekstinksjon på bekostning av de som hadde pant i borettslagsandelene.

Man vil her stå overfor ulike situasjoner, alt etter hva man legger til grunn som konklusjon i forbindelse med hva som skjer med heftelsene i borettslagsandelene ved oppløsning av borettslaget, samt om panterettighetene anses å gå over til å hefte i surrogat med eller uten rettsvernet i behold. Det vil i det følgende bli vurdert hvordan tinglysingsmyndighetens praksis med å slette borettslagsandelene fra grunnboken forholder seg til hvert enkelt tilfelle. Men først vurderes praksisen med å anmerke på andelene at borettslaget er besluttet oppløst.

5.2.1 Anmerkninger ex officio

5.2.1.1 Påtegning til hjemmel

Det følger av brl. § 6-2 at det som kan registreres i grunnboken, er rettserverv som knytter seg til en borettslagsandel. Skal det registreres andre opplysninger, må det fremkomme av lov. Hvorvidt det er hjemmel for å tinglyse en slik påtegning – som kun innebærer en faktisk opplysning – kan sies å være noe usikkert. Det er kun det som er gjenstand for tinglysing etter brl. § 6-2, jf. § 6-1 som skal anmerkes i grunnboken. I RG-1996-1341 ble det lagt til grunn at det etter en interesseavveining kan være rom for å tinglyse anmerkninger som etter sitt innhold i utgangspunktet ikke faller inn under tingl. § 12, selv om retten i denne saken kom til at det ikke forelå tilstrekkelig behov for tinglysing. Tilsvarende antas også å gjelde for registrering i borettslagsandeler. Det kan således spørres om hensynet til medkontrahenter og rettsetterfølgere tilsier at disse bør gjøres oppmerksomme på at borettslaget er besluttet oppløst, slik at dette kan anmerkes på andelene. Det kan argumenteres for at det er en aktverdig grunn for å tinglyse en anmerkning om at borettslaget er besluttet oppløst.¹³⁰

¹³⁰ I tillegg kan det ses hen til hensynene bak konkurslovens regler om tinglysing av blant annet rådighetsforbud før konkurs åpnes, samt anmerkning av selve konkursåpningen, se kkl. §§ 75 og 79.

Tilsvarende anmerkning burde kanskje også vært gjort vedrørende borettslagets faste eiendom. På den annen side vil borettslagets faste eiendom fortsatt bestå, og vil således være et like trygt dekningsobjekt for kreditorer gjennom hele oppløsningsprosessen. Dessuten er det som nevnt regler for kreditorvarsling til borettslagets felleskreditorer, og de med panterett kommer ikke i fare.

5.2.1.2 Urådighetserklæring

For at tinglysingsmyndigheten skal kunne anmerke en urådighetserklæring på borettslagsandelene må den ha lovhjemmel, jf. det som ble sagt om påtegning til hjemmel. Kartverket som forvaltningsorgan og myndighetsutøver i tinglysingssaker er i tillegg også bundet av forvaltningsrettslige prinsipper.

En urådighetserklæring vil i utgangspunktet sperre for nye rettshandler i andelene. Materiellrettslig håndheves derimot ikke urådighetserklæringen som en tinglysingssperre i tradisjonell forstand. Tinglysingsmyndigheten håndhever tinglysingssperren ved å ringe eventuelle innsendere av dokumenter til tinglysing på andelene, for å forsikre seg om at vedkommende er kjent med at borettslaget er under oppløsning. På den måten er ikke urådighetserklæringen til hinder for anmerkning av nye rettshandler. Noen sperre for tvangsinngrep, så som utleggspant, er urådighetserklæringen uansett ikke.

Føringsteknisk er rettsstiftelsen urådighetserklæring valgt fordi den best ”flagger” opplysningen om at borettslaget er besluttet oppløst på andelenes grunnboksblader.

Tinglysingsmyndighetens praksis fremstår som praktisk og fornuftig. Publisitetshensynet må her veie tungt. Dette kan tale for å akseptere dagens praksis med å registrere urådighetserklæringer ex officio.

5.2.2 Sletting av andeler og heftelser i grunnboken

Sletting av heftelser i grunnboken krever hjemmel i lov. Hjemmelen for sletting ex officio finnes i tingl. § 31, jf. §§ 28-30. Tinglysingsmyndigheten har her en rett og plikt til å slette heftelser av eget tiltak¹³¹ – dette for å rydde opp i grunnboken. Reglene er begrunnet i hensynet til en troverdig grunnbok. Grunnboken bør være mest mulig oversiktlig og oppdatert, og kun vise rettstiftelser som fortsatt er gjeldende.¹³²

Det følger av tingl. § 31 første ledd at registerføreren av eget tiltak skal slette heftelser hvis rettsvern har falt bort.

Etter tingl. § 31 annet ledd skal registerføreren vurdere om selve heftelsen – og ikke bare rettsvernet – er bortfalt. Hvis heftelsen materielt er bortfalt, skal heftelsen slettes. I relasjon til denne avhandlingen vil det da dreie seg om hvorvidt panteheftelsen kan sies å være opphørt.

Når det gjelder sletting av selve borettslagsandelene, er det ingen særskilt hjemmel for dette i borettslagsloven eller tinglysingsloven. Trolig må det kunne trekkes paralleller til Foretaksregisterets adgang til å slette ”døde” foretak av eget tiltak etter foretaksregisterloven § 7-3. Hensynet bak regelen er at det er et praktisk behov for å fjerne slike selskaper fra registeret.¹³³ Dersom et borettslag er slettet i Foretaksregisteret – uavhengig av om det skjer etter begjæring eller ex officio – må det kunne legges til grunn at borettslagsandelene kan slettes fra grunnboken.

5.2.2.1 Heftelsen anses bortfalt ved oppløsningen

Dersom det legges til grunn at panteheftelsene bortfaller ved avviklingen av borettslaget ut fra betraktninger om at panterrettighetene da er gjenstandsløse, må det være korrekt av tinglysingsmyndigheten å slette borettslagsandelene med påheftende panterrettigheter i

¹³¹ Brækhus (1998) s. 116.

¹³² Høgetveit Berg (2009) s. 326.

¹³³ Andenæs (1998) s. 479.

grunnboken. Dette synspunktet følger av en alminnelig tingsrettslig grunnsetning om at rettighetene opphører når objektet de utledes fra, går tapt. Det blir da ryddet opp i grunnboken, og man forhindrer at det blir utgitt opplysninger om andeler som ikke eksisterer.¹³⁴ Grunnboken gir da ikke lenger et skinn av rett for noe som er gjenstandsløst.

5.2.2.2 Panterettighetene hefter i surrogat, men rettsvernet anses bortfalt ved oppløsningen

For det tilfellet at man skulle komme til at panteheftelsene i borettslagsandelene går over til å hefte i eierseksjonene ut fra surrogatbetraktninger, har surrogatpanthaveren da ikke lenger pant i andelen. I slike tilfeller vil ikke den opprinnelige rettsvernsakten nødvendigvis hindre at en godtroende avtaleerhverver stifter rett i surrogatet – seksjonen.

Dersom rettsvernet anses bortfalt ved oppløsningen av borettslaget, slik at nytt rettsvern må etableres, vil det også kunne være i orden at tinglysingsmyndigheten sletter både andeler og heftelser fra grunnboken. Ettersom panthaverne uansett må skaffe seg nytt rettsvern i seksjonene for sine rettigheter, er det ikke nødvendig at heftelsene fremkommer på borettslagsandelens grunnboksblad. Å etablere rettsvern er selvsagt frivillig.

Dersom heftelsene imidlertid blir stående, kan dette bidra til å hindre godtroerverv i forhold til surrogatet.

5.2.2.3 Panterettighetene hefter i surrogatet, og rettsvernet er i behold

Det legges her til grunn at eierseksjonene kan anses å være surrogater for borettslagsandelene, og at rettsvernet for panteheftelsene er i behold. Dette vil kunne være aktuelt i forhold til kreditorer som søker dekning i seksjonen eller avtaleerververe som kjenner til surrogasjonen.

¹³⁴ Det er imidlertid neppe det offentliges oppgave å gå god for at noe eksisterer. Eksistensen av et pantobjekt er noe panthaver selv får vurdere.

Ved å akseptere at rettsvernet er i behold ved den opprinnelige rettsvernsakt, innebærer dette at tinglysingen av panteheftelsen på andelens grunnboksblad er tilstrekkelig for rettsvern også for surrogatpanterettigheten. I og med at borettslaget er oppløst og andelene følgelig ikke lenger eksisterer, skal de i utgangspunktet slettes fra grunnboken. Spørsmålet blir da i forlengelsen av dette, om det er tilstrekkelig at opplysninger om panterettighetene som før heftet i andelene – men som nå hefter i surrogatet – fremkommer av de historiske opplysningene i grunnboken. Notoriteten kan dermed fortsatt stadfestes. Det er derimot ikke publisitet om notoriteten på samme måte som tidligere. Eller bør andelene med påheftede panterettigheter fortsatt fremgå av grunnboken som *aktive*. Sagt på en annen måte; hvorvidt det er nødvendig for rettsvernet for surrogatpantet at dette kommer klart til uttrykk i grunnboken – rettsvernsuttrykk?

En heftelse kan fortsatt anses som tinglyst, selv om den ikke er synbar i grunnboken. Dette er for eksempel tilfelle hvor tinglysningsmyndigheten uriktig har slettet en heftelse. Slettingen får som utgangspunkt ikke noen betydning for rettsvernet eller heftelsen som sådan, slik at prioriteten beholdes, jf. tingl. § 25, sml. brl. § 6-12. Dersom det i tiden mellom den uriktige slettingen og rettingen blir tinglyst andre rettsstiftelser, må disse som utgangspunkt vike for den feilaktig slettede heftelse. Hvis en rettighetshaver til en ny rettsstiftelse lider tap som følge av å ha lagt til grunn at den opprinnelige panteheftelsen ikke eksisterte, kan det søkes erstatning etter tingl. § 35¹³⁵, sml. § 6-17. Dersom man anser rettsvernet for surrogatpantet å være i behold, uten at dette kommer til uttrykk i grunnboken, vil slikt tap kunne oppstå hvis den opprinnelige panthaverens rett til surrogatet ikke er forenlig med tredjepersons rett i det samme formuesgodet.

Det kan imidlertid tenkes at rettighetshaveren etter den nye rettsstiftelsen vil kunne få dom for at dennes rett skal gå foran den andre heftelsen dersom denne er slettet ved en feil, jf.

¹³⁵ Høgetveit Berg (2009) s. 364.

tingl. § 25, sml. brl. § 6-12. I så fall kan rettighetshaveren etter det slettede dokument kreve erstatning etter tingl. § 35 første ledd litra c, sml. brl. § 6-17 første ledd nr. 3.¹³⁶

Ved vurderingen av hvorvidt opplysningene i historisk grunnbok kan være tilstrekkelig, vil hensynet til notoritet og publisitet måtte veie tungt i denne sammenhengen. Dersom man kun ser hen til de historiske opplysningene, vil andelspanteheftelsene fremstå som slettet. Det er dermed ikke naturlig å tenke seg at disse fortsatt er av betydning og hefter i et annet formuesgode – surrogatet. Det må derfor trolig kunne sies å være best at andelene og heftelsene fremkommer i grunnboken, selv etter oppløsningen av borettslaget. Dette gjelder selv om det innebærer at pantattester utstedes eller det blir registrert nye rettsstiftelser på de avviklede andelene. Forutsetningen må være at det klart fremkommer av grunnboksbladene at borettslaget er endelig oppløst og slettet i Foretaksregisteret.

Trolig vil det kunne forebygge tvister om prioritet og erstatning etter tingl. §§ 25 og 35 dersom andelenes grunnboksblader forblir synlige grunnboken en tid etter oppløsningen av borettslaget.

5.2.3 Sammenfatning

Når det gjelder anmerkningene som foretas ex officio, synes tinglysingsmyndigheten å gjøre det som fremstår som mest hensiktsmessig og praktisk gjennomførbart ut fra dagens situasjon og muligheter rent teknisk. Verken påtegningen til hjemmel eller urådighetserklæringen medfører noen stor inngripen i forhold til andelseierne, og hensynet til publisitet er av stor betydning. Tinglysingsmyndigheten anser ikke disse anmerkningene – som gjøres ex officio – som ”rettserverv” etter brl. § 6-2.

Hva gjelder sletting ex officio av borettslagsandeler med tilknyttede heftelser, fremstår denne praksisen noe mer usikker. Dersom det legges til grunn at panterrettighetene går over

¹³⁶ Brækhus (1998) s. 131-132.

fra å hefte i andelene til å hefte i eierseksjonene ut fra surrogatbetraktninger, og at rettsvernet i forhold til enkelte tredjepersoner er i behold ved den opprinnelige rettsvernsakten, kan gode grunner tale for at så vel notoritet som publisitet omkring disse heftelsene opprettholdes. Selv om rettsvernet ikke anses å være i behold forhold til godtroende avtaleerververe, kan det likevel tenkes at synlige andeler og heftelser i grunnboken kan bidra til å hindre godtroerverv.

6 Hvordan kan regelverket endres

For det tilfellet at panterettighetene i borettslagsandelene anses å bestå ut fra surrogatbetraktninger, er det flere mulige løsninger som kan tenkes for å ivareta andelspanthavernes interesser.

6.1 Tinglysingsmyndighetens ønske

Fra juristhold i Kartverket er det ytret ønske om et regelsett som sikrer varsling fra Foretaksregisteret til Kartverket, slik at Kartverket igjen kan gi fullgod varsling ut via grunnboken. Dette ved at meldingen fra Foretaksregisteret om at borettslaget er besluttet oppløst, anmerkes på samtlige andeler i vedkommende borettslag.

Dernest foretrekkes en ordning der andelseiernes særkreditorer blir hensyntatt i prosessen, enten ved at avviklingsstyret får ansvar for å håndtere en overføring til seksjonene, eller klare regler om kreditorvarsling på lik linje med borettslagets kreditorer.

Videre ville det være en fordel om regelverket var samordnet med Foretaksregisteret, slik at det ikke kunne godkjenne endelig oppløsning av borettslaget før avviklingsstyret kunne dokumentere at andelene var slettet på riktig måte fra grunnboken.

6.2 Mulige løsninger

6.2.1 Standarderklæring

En løsning kan være en vedtagelse fra pantsetter om han ikke skal stemme for oppløsning av borettslaget så lenge det hviler pant på andelen. Dette kan enkelt gjøres ved å innta en standarderklæring i pantedokumentene. En slik erklæring vil imidlertid kun være til hjelp for avtalepanthaver, og ikke utleggstaker.

Dessuten kan det tenkes at pantsetteren er i mindretall, slik at den type erklæring uansett er verdiløs. Det kan alternativt avtales at pantsetteren skal ha plikt til å varsle andelspanthaveren dersom borettslaget blir besluttet oppløst.

6.2.2 Redegjørelse ved tinglysning av skjøte

Det kan videre tenkes være en løsning at tinglysningsmyndigheten ved tinglysning av skjøter fra borettslag til andelseierne med kun 1000 kroner i dokumentavgift, krever en redegjørelse for eventuelle panteheftelser i andelene eller at det klart skal dokumenteres at andelspanthavernes interesser er ivaretatt.

Tinglysningsmyndigheten synes ikke å ha hjemmel til å foreta en slik kontroll i dag. Det er ikke meningen at registerføreren skal bedrive noen detaljert eller uttømmende vurdering av dokumentene som begjæres tinglyst.¹³⁷ Som Falkanger illustrerende uttrykker det skal registerføreren ”fiske med grovmasket garn” slik at det som innholdsmessig måtte være åpenbart uholdbart eller uklart, ikke blir registrert i grunnboken.¹³⁸

Til sammenligning skal tinglysningsmyndigheten ved sammenføring av matrikkelenheter påse at det ikke oppstår prioritetskonflikter mellom heftelser på de ulike matrikkelenhetene, jf. matrikkelforskriften § 48 åttende ledd. Tilsvarende regel kan tenkes i forbindelse med overskjøting av eierseksjon fra borettslag til tidligere andelseier.

6.2.3 Skriftlig samtykke

Ved omdannelse av boligaksjeselskap til borettslag kreves skriftlig samtykke fra alle med panterett i aksjene, jf. brl. § 13-5. Dette begrunnes i at det skjer en endring i rettsforholdene

¹³⁷ Brækhus (1998) s. 94-95.

¹³⁸ Falkanger (2007) s. 508-509.

som også har betydning for panthaveren, i og med at denne utleder sin rett fra pantsetteren.¹³⁹

En tilsvarende regel kan også tenkes inntatt i brl. kapittel 11 i forbindelse med oppløsning av borettslag, da mange av de samme hensynene gjør seg gjeldende. For å få oppløst borettslaget, må avviklingsstyret ved en slik regel innhente skriftlig samtykke fra de av andelseiernes særkreditorer som etter andelenes grunnboksblad er registrert med pant i andelene. Samtykkene bør kreves vedlagt som dokumentasjon til Foretaksregisteret når borettslaget skal slettes der.

6.2.4 Krav om opprydding

Det kan også innføres en ordning om at Foretaksregisteret krever at det er ryddet opp i heftelsene i andelene før borettslaget kan avvikles og slettes i registeret.

6.2.5 Kreditorvarsel

En mulighet er å forplikte borettslaget til å varsle andelspanthaverne dersom borettslaget besluttet oppløst. På den måten vil risikoen for rettstap reduseres. Dette må i så fall lovfestes. Det kan i borettslagsloven inntas en bestemmelse om kreditorvarsel også hva gjelder andelseiernes særkreditorer, på lik linje med at borettslagets kreditorer varsles etter brl. § 11-4. Her kan det også ses hen til den gamle tomtefestelovens § 25. Det kan i tillegg oppstilles et krav for å få slettet borettslaget i Foretaksregisteret at det er ryddet opp i panteheftelsene i andelene.

6.2.6 Aktive, men sperrede grunnboksblader

Dersom panteheftelsene i borettslagsandelene anses å hefte i eierseksjonene ut fra surrogatbetraktninger og at rettsvernet et opprettholdt, i alle fall i forhold til

¹³⁹ Lilleholt (2006) s. 681.

dekningsøkende kreditorer, er det viktig at notoriteten og publisiteten for disse heftelsene opprettholdes. Slik praksis er i dag, med å slette borettslagsandelene og eventuelle påstående heftelser, vil ikke disse lenger fremkomme i aktiv grunnbok. Andelene og heftelsene vil kun fremkomme i historisk grunnbok, og vil der fremstå som slettet. Notoriteten er likevel i behold. Å la andelene og heftelsene fremkomme i aktiv grunnbok er heller ingen god løsning, da nye rettsstiftelser kan tinglyses i et formuesgode som ikke lenger finnes, samt at avgiversystemene fortsetter å utgi opplysninger som om andelene fortsatt eksisterte.

Den beste løsningen her, ville trolig være sperrede, men likevel aktive, andeler i grunnboken. På den måten vil andelenes grunnboksblad fortsatt fremkomme i aktiv grunnbok, men det vil ikke la seg gjøre å tinglyse nye rettsstiftelser. På grunnboksbladene må det i tillegg inntas en anmerkning om at borettslaget er oppløst. Rent praktisk vil dette kreve forholdsvis omfattende endringer i fagsystemet (Regina Borett) og avgiversystemene (API m.m.).

6.2.7 Anmerkning i grunnboken

Når borettslagets faste eiendom seksjoneres, kan det på seksjonenes grunnboksblad inntas en henvisning til den parallelle andelen på samme måte som det i dag ved fradelinger henvises til hovedbruket hva gjelder eldre heftelser som i grunnboken er rubrisert som servitutter.¹⁴⁰

På seksjonenes grunnboksblader kan da følgende tekst inntas: For heftelser eldre enn seksjoneringsdato som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises til andelsnr. ... i borettslag, org.nr.:

¹⁴⁰ Standardteksten som benyttes i dag er: "For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoverføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises til hovedbruket/avgivereiendommen."

På den måten vil de som søker å etablere pant i eierseksjonene få en klar oppfordring om å kontrollere om det finnes panteheftelser av betydning som ikke er ekstrahert eksplisitt på seksjonenes grunnboksblader. En slik anmerkning vil frata en avtalepanthaver den gode tro, slik at ekstinktivt avtaleervert er utelukket.

6.2.8 Automatisk overføring av heftelser

Den for alle parter enkleste løsning, ville være dersom det mellom den delen av grunnboken som gjelder borettslagsandeler og den delen som gjelder fast eiendom ble etablert en kobling, slik at heftelser i borettslagsandelene automatisk ble overført til korrekte seksjoner. En tilsvarende automatisk overføring skjer som omtalt ved innløsning av festetomt og ved utbyggermodellen i borettslag. Forskjellen er at ved innløsning av festetomt skjer konverteringen kun innad i den delen av grunnboken som gjelder fast eiendom, og for utbyggertilfellenes del kun innad i den delen som gjelder borettslagsandeler.

En slik løsning vil kreve kostbare og store tekniske endringer. Dersom det fra lovgivers side blir bestemt at det skal skje en slik automatisk overføring, må Kartverket finne en tilfredsstillende elektronisk løsning.

6.2.9 Opprette eget register for borettslag

Et annet forslag er å opprette et eget register for borettslagsandeler, slik at registrering av disse ikke lenger vil skje i grunnboken. Dette vil være mer i samsvar med det som opprinnelig ble foreslått av borettslovsutvalget. Forarbeidene til brl. omhandler en slik løsning, selv om det der er lagt opp til en ordning med konkurrerende registre.

Det vil da være mindre grunn til å anse en eierseksjon som surrogat for en borettslagsandel, og det må i alle tilfeller etableres nytt rettsvern i og med at det kreves forskjellige rettsvernsakter for det opprinnelige panteobjektet og surrogatobjektet.

7 Avsluttende sammenfatning

Borettslagets fellesgjeld er pantesikret i borettslagets fast eiendom. Dersom denne fellesgjelden ikke blir innløst ved avviklingen, slik hovedregelen tilsier, blir den overført til hver enkelt seksjon som ledd i avviklingsstyrets ansvar for borettslagets kreditorer, jf. brl. kapittel 11.

Hva gjelder panteheftelser som er tinglyst i andelene, og som stammer fra andelseiernes personlige kreditorer, er stillingen en annen. Disse panteheftelsene hefter i en selskapsandel, og ikke i noen rettighet i fast eiendom, og følger ikke automatisk med over i eierseksjonen.

Dersom disse panterettighetene går over til å hefte i eierseksjonene ut fra surrogatbetraktninger, kan det argumenteres for at tinglysingsmyndigheten trolig ikke bør slette borettslagsandeler og heftelser knyttet til disse, dersom andelspanthaverne ikke er ivaretatt på betryggende måte. Sletting bør unngås for å bevare notoritet og publisitet for de surrogatpanterettighetene hvis rettsvern vil stå seg mot ekstinksjon fra tredjepersoner. Problemet ville trolig vært unngått dersom borettslagsandeler og rettigheter knyttet til disse ikke ble registrert i grunnboken.

Det er ikke åpenbart at en eierseksjon av domstolene vil bli ansett som et surrogat for en borettslagsandel. Denne usikkerheten og mangelen på generelle surrogasjonsregler tilsier at det bør lovfestes hvorledes man ved avviklingen av et borettslag skal forholde seg i de tilfeller borettslagsandelene er pantebeheftet.

Fordi det i dag ikke er noen klare lovbestemmelser eller retningslinjer om hvordan man skal håndtere slike saker, vil det bli sendt en henvendelse fra tinglysingsmyndigheten til Kommunal- og regionaldepartementet, hvor det bes om at behovet for en lovregulering av forholdet vurderes.

8 Litteraturliste

Bøker

Andenæs, Mads Henry *Aksjeselskaper og allmennaksjeselskaper*. Oslo, 1998.

Andreassen, Jens Edvin *Factoringpant*. Oslo, 1990.

Berg, Borgar Høgetveit og Stein Bråthen-Otterbech *Tinglysing*. Oslo, 2009.

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

Brækhus, Sjur *Omsetning og kreditt 2*. 3. utg. ved Høgetveit Berg. Oslo, 2005.

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

Eek, Thor [et al.] *Lov og rett i borettslag – en artikkelsamling*. Oslo, 2005.

Falkanger, Thor *Fast eiendoms rettsforhold*. 4. utg. Oslo, 2011.

Falkanger, Thor og Aage Thor Falkanger *Tingsrett*. 6. utg. Oslo, 2007.

Kjelstrup, Carl-Berhard *Liten panterett*. 4. utg. Oslo, 1996.

Lilleholt, Kåre *Godtruerverv og kreditorvern*. 3. utg. Oslo, 1999

Lilleholt, Kåre [et al.] *Borettslovkommentaren*. Stavanger, 2006.

Skoghøy, Jens Edvin A. *Panteloven*. 2. utg. Oslo, 2003.

Skoghøy, Jens Edvin A. *Panterett*. 2. utg. Oslo, 2008.

Wyller, Christian Fr. *Boligrett*. 5. utg. Stavanger, 2009.

Aarbakke, Magnus [et al.] *Aksjeloven og allmennaksjeloven*. Oslo, 1999.

Artikler

Falkanger, Thor *Kreditorbeslag i tomtefesteforhold*, I: Selskap, kontrakt, konkurs og rettskilder: Festskrift til Mads Henry Andenæs 70 år, s. 44-55, 2010.

Falkanger, Thor *Innløsning av festerett – forholdet til pant og andre heftelser i grunneiendom og festerett*. I: Lov og Rett 2006 nr. 1-2 s. 65-82.

Høiseth, Petter Bjørkly *Rettsvern for panterett i aksjer ved aksjeregistrering*, I: Skriftserie nr. 43 Det juridiske fakultet, Tromsø 2000.

Johansen, Johnny *Pant i surrogater*. I: Jussens Venner 1994 s. 341-399.

Lilleholt, Kåre *Buretsregister med komplikasjoner*. I: Lov og Rett 2005 s. 193.

Internettsider

<http://arsmelding.brreg.no/>

http://www.kartverket.no/nor/Tinglysing/Om_Tinglysingen/Tinglysing_i_tall/

http://www.regjeringen.no/upload/SMK/Vedlegg/2005/regjeringsplattform_SoriaMoria.pdf

www.rettsdata.no

<http://www.statkart.no/Pant+i+burett+etter+brl.+%C2%A7+2-13+-+lovendring.d25->

[SwLSXV.ips](http://www.statkart.no/Pant+i+burett+etter+brl.+%C2%A7+2-13+-+lovendring.d25-SwLSXV.ips)

<https://tinglysingportal.statkart.no/knowledge-base/article?id=7ee9fd10-49f3-e011-b1a9->

[0050569f0014](https://tinglysingportal.statkart.no/knowledge-base/article?id=7ee9fd10-49f3-e011-b1a9-0050569f0014)

Vedlegg 1

Eksemplet viser hvordan grunnboksbladet til en borettslagsandel ser ut dersom utbygger beholder eiendomsretten til andelen, og kjøperen får registrert borett i andelen jf. brl. § 2-13 annet ledd.

Utskrift fra Grunnboken - eksempel
Utskrift fra Statens Kartverk
LILLEVIKTOPPEN BORETTSLAG
Orgnr: 993979976 Andel: 2

Registrert til og med:
Utskriftsdato:

01.10.2009
06.10.2009

GRUNNBOKSUTSKRIFT

HJEMMELSOPLYSNINGER

Hjemmelshavere

139233 01/10/2009 **BORETT IHT. BRL § 2-13**
ÅS PEDER
F.NR: 170764

Påtegning til hjemmelsdokumenter

139227 01/10/2009 ** ANDELSEIER
LILLEVIK BOLIGBYGGELAG
ORGNR: 923321543

DET ER PÅ DENNE BORETTSLAGSANDELEN REGISTRERT AVTALE OM BORETT I HENHOLD TIL BORETTSLAGSLOVEN § 2-13. BORETTSHAVER HAR FULL FAKTISK OG RETTSLIG RÅDIGHET OVER BOLIGEN. ANDELSEIER/UTBYGGER HAR FORVALTNINGSRETTIGHETENE I BORETTSLAGET, DVS. STEMMERETT I LAGETS GENERALFORSAMLING.

HEFTELSE

139232 01/10/2009 **PANTEDOKUMENT**
BELØP: NOK 1.500.000
PANTHAVER: LILLEVIK SPAREBANK
ORGNR: 937765897

Rettigheter

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

63010 18/05/2009 **REGISTRERING AV BORETTSANDEL**

Vedlegg 2

Schweigaards gate 50 C borettslag

Eksemplet viser en styrt avvikling av et borettslag hvor tinglysingsmyndigheten av eget tiltak anmerket en urådighet på andelen om at borettslaget var besluttet oppløst, samt at alle heftelser og andelen som sådan ble slettet fra grunnboken når borettslaget var fullstendig avviklet og slettet i Foretaksregisteret.

I tillegg er dette tilfellet et eksempel på at andelspanthaver Orkdal Sparebank ikke ble gitt mulighet til å sikre seg pant i seksjonen før det ble stiftet nytt avtalepant til fordel for Fornebu Sparebank i denne.

Saken synes nå å ha løst seg ved at Fornebu Sparebank har slettet sitt pant, og at nytt pant stort kroner 2 000 000 er tinglyst til fordel for Orkdal Sparebank.

Tilfellet kunne vært unngått dersom Orkdal Sparebank var blitt informert om oppløsningen av borettslaget. I tillegg ville en urådighetserklæring på seksjonen hindret nye avtalepant i seksjonen uten samtykke fra avviklingsstyret.

Intern historisk grunnboksutskrift

Utskrift fra Statens Kartverk
SCHWEIGAARDS GATE 50 C BORETTSLAG
Orgnr: 988274674 Andel: 4

Registrert til og med:
Utskriftsdato:

12.11.2012
14.11.2012

INTERN HISTORISK GRUNNBOKSUTSKRIFT
HJEMMELSOPLYSNINGER

91991 07/07/2009 **HJEMMEL TIL ANDEL**
VEDERLAG: 1.050.000
SELGER: HOLMLARS
F.NR: 270282
KJØPER: KIRKERUD MARTE
F.NR: 270579

HEFTELSE

DET ER PÅ DENNE BORETTSANDEL REGISTRERT AT DET ER GITT MELDING TIL STYRET OM PANTERETT STIFTET ETTER PANTELOVEN KAP.3 OM HÅNDPANT. FOR SLIKE REGISTRERINGER GJELDER RETTSVERNREGLENE FOR HÅNDPANT. PANTELOVEN §1-4 OM ANGIVELSE AV PANTERETTENS BELØP GJELDER IKKE, JFR. BORETTSLAGSLOVEN §14-9(4).

91992 07/07/2009 **PANTEDOKUMENT**
BELØP: NOK 1.100.000
PANTHAVER: ORKDAL SPAREBANK
ORGNR: 947278770

223844 15/12/2011 ** SLETNING EX OFFICIO
Borettslaget er oppløst, og slettet fra Foretaksregisteret
15.09.2011.

106721 29/06/2011 **URÅDIGHET**
Borettslaget er besluttet oppløst, jf. kunngjøring fra
Foretaksregisteret 29.06.2011. (Registrert ex officio)
GJELDER DENNE BORETTSANDELEN MED FLERE

206419 21/11/2011 ** DIVERSE PÅTEGNING
Borettslaget er oppløst, jf. brl kap 11, og slettet fra
Foretaksregisteret. (Registrert ex officio)

223844 15/12/2011 ** SLETNING EX OFFICIO
Borettslaget er oppløst, og slettet fra Foretaksregisteret
15.09.2011.

Rettigheter

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

123838 17/07/2007 **REGISTRERING AV BORETTSANDEL**

224029 15/12/2011 **OPPLØSNING AV BORETTSLAG**

Intern historisk utskrift fra Grunnboken
Utskrift fra Statens kartverk
Kommunenr: 0301 OSLO
Gnr: 230 Bnr: 286 Snr: 46

Registrert til og med:
Utskriftsdato:

12.11.2012
14.11.2012

INTERN UTSKRIFT HISTORISK GRUNNBOK

HJEMMELSOPLYSNINGER

26458 20/04/2004 **HJEMMEL TIL GRUNN**
VEDERLAG: 0
KJØPER: BOLIGBYGG OSLO KF
ORG.NR: 974780747
GJELDER DENNE MATRIKKELENHET M.FL.

71454 24/10/2005 **HJEMMEL TIL GRUNN**
VEDERLAG: 9.230.000
SELGER: BOLIGBYGG OSLO KF
ORG.NR: 974780747
KJØPER: SCHWEIGAARDS GATE 50 C
BORETTSLAG
ORG.NR: 988274674
GJELDER DENNE MATRIKKELENHET M.FL.

PENGEHEFTELSER

1933 10/01/2006 **FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.**
STATUS: HISTORISK
BELØP: NOK 5.330.000
PANTHAVER: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET V/SITTENDE STYRE
LØPENR: 7168189
GJELDER DENNE MATRIKKELENHET M.FL.

981279 24/11/2011 ** SLETTING

417383 09/06/2010 **PANTEDOKUMENT**
STATUS: HISTORISK
BELØP: NOK 3.875.000
PANTHAVER: FORNEBU SPAREBANK
ORG.NR: 985750378
GJELDER DENNE MATRIKKELENHET M.FL.

875302 25/10/2011 ** SLETTING

695020 01/09/2011 **PANTEDOKUMENT**
STATUS: HISTORISK
BELØP: NOK 768.000
PANTHAVER: FORNEBU SPAREBANK
ORG.NR: 985750378

635654 06/08/2012 ** SLETTING

SERVITUTTER

Ingen servitutter registrert

GRUNNDATA

Ingen grunndata registrert

Intern utskrift fra Grunnboken
Utskrift fra Statens kartverk
Kommunenr: 0301 OSLO
Gnr: 230 Bnr: 286 Snr: 46

Registrert til og med: 12.11.2012
Utskriftsdato: 14.11.2012

INTERN UTSKRIFT AKTIV GRUNNBOK
HJEMMELSOPLYSNINGER

695010 01/09/2011 **HJEMMEL TIL GRUNN**
VEDERLAG: 0
KIRKERUD MARTE
F.NR: 270579

PENGEHEFTELSE

614699 30/07/2012 **PANTEDOKUMENT**
BELØP: NOK 2.000.000
PANTHAVER: Orkdal Sparebank
ORG.NR: 947278770

SERVITUTTER

IKKE OVERFØRTE DOKUMENTER:
DEN MANUELLE GRUNNBOKEN HAR DOKUMENTER SOM ANTAS KUN Å HA HISTORISK BETYDNING,
ELLER SOM ER TINGLYST VEDRØRENDE MATRIKKELENHETENS GRENSE OG AREAL.

Servitutter i grunn

64808 30/09/2005 **ERKLÆRING/AVTALE**
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
GJELDER DENNE MATRIKKELENHET M.FL.

GRUNNDATA

64808 30/09/2005 **SEKSJONERING**
OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 46
FORMÅL: BOLIG
SAMEIEBRØK: 49/1902
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 24 og 26-51

Vedlegg 3

Teglverket borettslag

I dette tilfellet er ikke borettslaget endelig avviklet, og andelene er derfor fremdeles i grunnboken. Avtalepant i seksjonen er sikret rettsvern, uten at utleggspanthaverne med sikkerhet i andelen har kunnet skaffe seg pant i seksjonen eller fått kjennskap til oppløsningen av borettslaget. Tvangssalg og utleggforretninger er tinglyst på andelen etter at andelseieren fikk grunnbokshjemmelen til eierseksjonen. I den senere tid har andelspanthaverne tinglyst sine utleggsforretninger også i seksjonen, men da på dårligere prioritet enn de har i andelen.

Andelspanthavernes interesser ville vært noe avhjulpet dersom de ble gitt kreditorvarsel på lik linje med borettslagets kreditorer. Hvordan man kan hindre at nye utlegg eller tvangssalg anmerkes på andelen etter at slikt kreditorvarsel er gitt, er derimot noe usikkert. Eksemplet viser at urådighetserklæring ikke er til hinder for at det tas utlegg eller tinglyses tvangssalg på andelen.

Intern utskrift fra Grunnboken

Utskrift fra Statens Kartverk
TEGLVERKET BORETTSLAG
Orgnr: 991341188 Andel: 55

Registrert til og med:
Utskriftsdato:

12.11.2012
14.11.2012

GRUNNBOKSUTSKRIFT

HJEMMELSOPLYSNINGER

Hjemmelshavere

29778 25/02/2010 **HJEMMEL TIL ANDEL**
VEDERLAG: 475.000
ÅS PEDER
F.NR: 050560

Påtegning til hjemmelsdokumenter

206367 21/11/2011 ** PÅTEGNING TIL HJEMMEL
GJELDER HJEMMEL TIL ANDEL: 29778/2010
GJELDER: ÅS PEDER
F.NR: 050560
Borettslaget er besluttet oppløst, jf. kunngjøring fra
Foretaksregisteret. (Registrert ex officio)

82829 21/05/2012 ** TVANGSSALG BESLUTTET
GJELDER HJEMMEL TIL ANDEL: 29778/2010
GJELDER: ÅS PEDER
F.NR: 050560
OSLO BYFOGDEMBETE

Urådigheter

DOKUMENTER AV SÆRLIG INTERESSE FOR SALG- ELLER PANTSETTELSESADGANG
SE DAGB.NR: 206367 DAGB.ÅR: 2011 URÅDIGHET

HEFTELSER

49313 25/03/2011 **UTLEGGSFORRETNING**
AVHOLDT: 25/03/2011, KL. 09:58
BELØP: NOK 24.368
SAKSØKER: STUDIO PILESTREDET 2 BORETTSLAGET
ORGNR: 988802670
PROSESSFULLM: ABC KREDITSTYRING AS
ORGNR: 937807295
SAKSØKT: ÅS PEDER
F.NR: 050560

138714 16/08/2011 **UTLEGGSFORRETNING**
AVHOLDT: 16/08/2011, KL. 11:00
BELØP: NOK 36.163
SAKSØKER: FOKUS KROGSVEEN AS
ORGNR: 950007613
PROSESSFULLM: LINDORFF AS
ORGNR: 835302202
SAKSØKT: ÅS PEDER
F.NR: 050560

206367 21/11/2011 **URÅDIGHET**
Borettslaget er besluttet oppløst, jf. kunngjøring fra
Foretaksregisteret. (Registrert ex officio)
GJELDER DENNE BORETTSANDELEN MED FLERE

TEGLVERKET BORETTSLAG
Orgnr: 991341188 Andel:55

Registrert til og med:
Utskriftsdato:

12.11.2012
14.11.2012

212573 01/12/2011

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 01/12/2011, KL. 12:55
BELØP: NOK 27.366
SAKSØKER: A PRESSEN NASJONALT SALG AS
ORGNR: 881637642
PROSESSFULLM: VISMA COLLECTORS AS
ORGNR: 984842252
SAKSØKT: ÅS PEDER
F.NR: 050560

169706 26/09/2012

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 26/09/2012, KL. 08:45
BELØP: NOK 93.341
SAKSØKER: STEENSTRUP STORDRANGE ADV FA DA
ORGNR: 960716647
PROSESSFULLM: KREDINOR SA
ORGNR: 953556472
SAKSØKT: ÅS PEDER
F.NR: 050560

Rettigheter

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

181717 10/10/2007

REGISTRERING AV BORETTSANDEL

Intern historisk utskrift fra Grunnboken
Utskrift fra Statens kartverk
Kommunenr: 0301 OSLO
Gnr: 227 Bnr: 562 Snr: 56

Registrert til og med: 12.11.2012
Utskriftsdato: 14.11.2012

INTERN UTSKRIFT HISTORISK GRUNNBOK
HJEMMELSOPPLYSNINGER

643740 14/08/2007 **HJEMMEL TIL GRUNN**
VEDERLAG: 145.025.000
KJØPER: TEGLVERKET BORETTSLAG
ORG.NR: 991341188
GJELDER DENNE MATRIKKELENHET M.FL.

PENGEHEFTELSE

643749 14/08/2007 **PANTEDOKUMENT**
STATUS: HISTORISK
BELØP: NOK 120.000.000
PANTHAVER: FORNEBU SPAREBANK
ORG.NR: 985750378
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:227 BNR:562
GJELDER DENNE MATRIKKELENHET M.FL.

1035078 09/12/2011 ** SLETTING

854690 21/10/2008 **FELLES PANTEDOK BOR.INNSK**
STATUS: HISTORISK
BELØP: NOK 36.256.250
PANTHAVER: FELLESSKAPET AV INNSKYTERE, JF. BRL § 2-11
LØPENR: 10018953
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:227 BNR:562
GJELDER DENNE MATRIKKELENHET M.FL.

1068500 20/12/2011 ** SLETTING

SERVITUTTER

Ingen servitutter registrert

GRUNNDATA

Ingen grunndata registrert

INTERN UTSKRIFT AKTIV GRUNNBOK
HJEMMELSOPLYSNINGER

780464 27/09/2011 **HJEMMEL TIL GRUNN**
VEDERLAG: 0
ÅS PEDER
F.NR: 050560

PENGEHEFTELSE

780471 27/09/2011 **PANTEDOKUMENT**
BELØP: NOK 2.219.000
PANTHAVER: FORNEBU SPAREBANK
ORG.NR: 985750378

585949 18/07/2012 **UTLEGGSFORRETNING**
AVHOLDT: 18/07/2012, KL. 13:00
BELØP: NOK 31.344
SAKSØKER: A-PRESSEN NASJONALT SALG AS
ORG.NR: 881637642
PROSESSFULLM.: VISMA COLLECTORS AS
ORG.NR: 984842252
SAKSØKT: ÅS PEDER
F.NR: 050560

792398 26/09/2012 **UTLEGGSFORRETNING**
AVHOLDT: 26/09/2012, KL. 08:45
BELØP: NOK 93.341
SAKSØKER: ADVOKATFIRMAET STEENSTRUP STORDRANGE DA
ORG.NR: 960716647
PROSESSFULLM.: KREDINOR SA
ORG.NR: 953556472
SAKSØKT: ÅS PEDER
F.NR: 050560
GJELDER DENNE MATRIKKELENHET M.FL.

798455 27/09/2012 **UTLEGGSFORRETNING**
AVHOLDT: 16/08/2011, KL. 11:00
BELØP: NOK 36.163
SAKSØKER: FOKUS KROGSVEEN AS
ORG.NR: 950007613
PROSESSFULLM.: LINDORFF AS
ORG.NR: 835302202
SAKSØKT: ÅS PEDER
F.NR: 050560

853741 12/10/2012 **UTLEGGSFORRETNING**
AVHOLDT: 10/10/2012, KL. 09:30
BELØP: NOK 355.268
SAKSØKER: OSLO KEMNERKONTOR
ORG.NR: 990488835
SAKSØKT: ÅS PEDER
F.NR: 050560

SERVITUTTER

FOR SERVITUTTER ELDRE ENN FRADELINGSDATO OG EVENTUELLE AREALOVERFØRINGER SOM KAN HA BETYDNING FOR DENNE MATRIKKELENHET HENVISES TIL HOVEDBRUKET/AVGIVEREIENDOMMEN. FOR FESTENUMMER GJELDER HENVISNINGEN SERVITUTTER ELDRE ENN FESTE KONTRAKTEN.

Kommunenr: 0301 OSLO
Gnr: 227 Bnr: 562 Snr: 56

Registrert til og med:
Utskriftsdato:

12.11.2012
14.11.2012

Servitutter i grunn

7940 04/02/2005

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningssetaten
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:227 BNR:562
GJELDER DENNE MATRIKKELENHET M.FL.

GRUNN DATA

737018 28/09/2010

SEKSJONERING

OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 56
FORMÅL: BOLIG
TILLEGGSDDEL: BYGNING
SAMEIEBRØK: 61/3597