

UiO : **Det juridiske fakultet**

Overdragelse av næringseiendom.

Rettslige problemstillinger i forbindelse med ulike metoder for eiendomstransaksjoner.

Kandidatnummer: 689

Leveringsfrist: 25.11.2012

Antall ord: 16 674



Innholdsfortegnelse

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | INNLEDNING | 1 |
| 1.1 | Om emnet | 1 |
| 1.2 | Bakgrunn | 2 |
| 1.3 | Problemstilling og avgrensninger | 3 |
| 1.4 | Rettskilder og metode | 5 |
| 1.5 | Videre fremstilling..... | 6 |
| 2 | BAKGRUNNSRETTE | 7 |
| 2.1 | Hvordan sikre seg mot kreditors beslagsrett?..... | 7 |
| 2.1.1 | Dekningslovens § 2-2 og tinglysningslovens §§ 20 og 23..... | 7 |
| 2.1.2 | Tinglysning | 9 |
| 2.1.3 | Dokumentavgift..... | 10 |
| 3 | SALG AV EIENDOM MED OVERSKJØTING OG TINGLYSNING..... | 13 |
| 3.1 | Om metoden | 13 |
| 3.1.1 | Oppgjørsrutiner | 14 |
| 3.2 | Hva motiverer for bruk av denne metoden? | 16 |
| 3.3 | Hvilke ulemper innebærer metoden?..... | 17 |
| 4 | BRUK AV EIENDOMSSELSKAP VED SALG AV NÆRINGSEIENDOM.... | 19 |
| 4.1 | Om metoden | 19 |
| 4.1.1 | Finansiering av eiendomskjøpet..... | 20 |
| 4.2 | Hva motiverer for å bruke denne metoden? | 23 |
| 4.2.1 | Selger unngår gevinstbeskatning..... | 23 |
| 4.2.2 | Kjøper unngår dokumentavgift | 24 |
| 4.3 | Hvilke ulemper innebærer metoden?..... | 25 |
| 4.3.1 | Skattemessige avskrivninger | 25 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 4.3.2 | Rabatt | 27 |
| 4.4 | Har kjøper sikkerhet mot etterfølgende beslag fra selgers kreditorer?..... | 28 |
| 5 | SALG AV EIENDOM OG HJEMMELSELSESKAP (HJEMMELSELSESKAPSMETODEN)..... | 30 |
| 5.1 | Om metoden | 30 |
| 5.2 | Hva motiverer for å bruke denne metoden? | 31 |
| 5.2.1 | Unngåelse av dokumentavgift..... | 31 |
| 5.2.2 | Avskrivningsgrunnlag | 32 |
| 5.3 | Hvilke ulemper innebærer metoden?..... | 32 |
| 5.3.1 | Gevinstbeskatning | 32 |
| 5.4 | Har kjøper beskyttelse mot etterfølgende beslag fra selgers kreditorer?..... | 32 |
| 5.4.1 | Der debitor ikke er hjemmelshaver | 33 |
| 5.4.2 | Oppsummering | 38 |
| 5.4.3 | Rettspraksisens betydning for hjemmelsselskapsmetoden..... | 40 |
| 6 | BETYDNINGEN AV FUSJON OG FISJON VED HJEMMELSOVERGANG | 42 |
| 6.1 | Innledning | 42 |
| 6.2 | Kort om fusjon og fisjon..... | 42 |
| 6.3 | Overføring av eiendomsretten ved bruk av fusjon eller fisjon | 44 |
| 6.4 | Kan manglende rettsvern ”repareres” ved bruk av fusjon? | 44 |
| 7 | SALG AV EIENDOM UTEN OVERSKJØTING..... | 48 |
| 7.1 | Om metoden | 48 |
| 7.2 | Hva motiverer for å bruke denne metoden? | 49 |
| 7.2.1 | Dokumentavgift..... | 49 |
| 7.3 | Hvilke ulemper innebærer metoden?..... | 50 |
| 7.3.1 | Innledning | 50 |
| 7.3.2 | Hvorfor har kjøper behov for å sikre sitt erverv?..... | 50 |
| 7.3.3 | Sikringspakken | 51 |
| 7.3.4 | Kan sikringsobligasjonen sikre mer enn betalt kjøpesum? | 61 |

| | | |
|-----------|---------------------------------------|-----------|
| 8 | AVSLUTTENDE BEMERKNINGER | 65 |
| 9 | KILDER | 66 |
| 9.1 | Lover..... | 66 |
| 9.2 | Forskrifter | 66 |
| 9.3 | Forarbeider..... | 66 |
| 9.3.1 | Odelstingproposisjoner | 66 |
| 9.3.2 | Norges offentlige utredninger | 67 |
| 9.4 | Domsregister..... | 67 |
| 9.5 | Rundskriv..... | 67 |
| 9.6 | Høringer og annet | 67 |
| 9.7 | Litteraturliste | 68 |
| 9.8 | Artikler..... | 68 |
| 9.8.1 | Tidsskriftartikler..... | 68 |
| 9.8.2 | Nettdokument..... | 69 |
| 9.9 | Annet | 70 |
| 10 | VEDLEGG | 71 |
| 10.1 | Sikringsobligasjon | 71 |
| 10.2 | Generalfullmakt | 74 |
| 10.3 | Skjøte..... | 75 |

1 Innledning

1.1 Om emnet

Tema for denne avhandlingen er overdragelse av næringseiendom. Det har i løpet av de siste 20 årene utviklet seg stadig nye metoder for gjennomføring av eiendomsoverdragelse. Disse nye metodene er utviklet for og brukes særlig i forbindelse med salg av næringseiendom eller ved eiendomsoverdragelse i forbindelse med næringsvirksomhet. På denne bakgrunn skal jeg prøve å få frem hvorfor eiendomsbransjen har utviklet nye metoder, om bruken av disse metodene vil innebære en risiko for kjøper og i så fall hvilken risiko.

Utgangspunktet tas i den tradisjonelle metoden: salg av eiendom ved kjøpekontrakt samt hjemmelsoverføring. Andre metoder som vil bli behandlet er overgang av eiendomsrett ved bruk av eiendomsselskap, salg av eiendom med tilhørende salg av hjemmelsselskap, overføring av eiendomsrett ved fisjon eller fusjon og overdragelse av eiendom uten overskjøting og tinglysning. Redegjørelsen er ikke uttømmende, men tar for seg de metoder som er mest brukt i praksis.

Et hovedskille går mellom den tradisjonelle metoden for overdragelse av fast eiendom og de andre metodene det skal redegjøres for. Den tradisjonelle metoden innebærer tinglysning av skjøte (hjemmelen til eiendommen overføres til kjøper), mens en konsekvens ved bruk av de andre metodene er at hjemmelen ikke tinglyses over på kjøper. Hva slags eiendom som er gjenstand for overdragelse kan også sies å skille den tradisjonelle metode fra de øvrige metodene. Mens tradisjonell metode hovedsakelig benyttes ved overdragelse av privatbolig og fritidseiendom mellom private aktører, benyttes de andre metodene nesten utelukkende for eiendomstransaksjoner i næringslivet.

Spesielt interessant er dette temaet fordi man befinner seg på et område der praksisen stadig endrer seg. Grunnen til dette er at bransjen søker å finne løsninger som både er økonomisk lønnsomme, men som også er juridisk ”vanntett”. Som en konsekvens av at det benyttes nye metoder, dukker det etter hvert også opp nye spørsmål og utfordringer. Hvor ”sik-

ker” en ny metode er, vet man ikke før den har vært prøvet i rettssystemet og en ny dom kan tidvis medføre at bransjen igjen endrer sin praksis.

1.2 Bakgrunn

Eiendomsbransjen har over de siste 20 årene vært gjenstand for en omfattende utvikling. Fra å være en bransje hvor salg av eiendom innebar hjemmelsoverføring med tinglysning av skjøte, har man i dag flere spesielle metoder som ikke innebærer overskjøting. Det kan nevnes flere grunner til at behovet for nye, spesielle transaksjonsmetoder er utviklet, men det er særlig tre hovedgrunner som står sentralt.

Den første grunnen er at overskjøting innebærer en plikt til å betale dokumentavgift. Selv om det ikke har vært noen endring i dokumentavgiftsprosenten siden 1987, har det vært en kraftig økning i eiendomsverdiene.¹ Denne økningen innebærer at dokumentavgiften utgjør en betydelig sum som man ved kjøp av eiendom ønsker å unngå. Dette gjelder særlig for overdragelse av næringsseiendom eller utviklingseiendom som kan utgjøre betydelige summer. Eksempelvis ble Sjøregutstikkeren i Oslo solgt for kr 940 millioner i 2007, noe som utgjør kr 23,5 millioner i dokumentavgift.

Videre er det slik at aktivitetsnivået på eiendomsomsetninger har økt kraftig de siste årene. Bare i 2012 har det så langt vært omsatt næringsseiendom for ca. 30 milliarder kroner.² Ønsket om en løsning der man kan omsette eiendom uten å betale dokumentavgift blir dermed stadig større.

En annen årsak til at det er utviklet nye transaksjonsmetoder er de endringer som har skjedd i skattesystemet de siste årene. Disse endringene har bidratt til at det lønner seg skattesmes-

¹ Avgiftshistorie (2012) s. 97.

² Akershus eiendom (høst 2012) s. 26. Beløpet forventes å bli ca 50 mrd. kr for hele 2012.

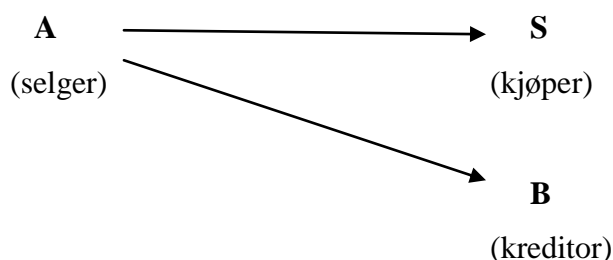
sig å plassere eiendom i selskaper og bruke selskaper som instrument for å omsette eiendom. Sentralt står her innføringen av fritaksmetoden i 2004.

De nevnte endringene har gjort at det er verdt for aktørene i bransjen å finne kreative løsninger for hvordan eiendom kan overdras. Kommersielle salg har derfor i stadig større grad blitt selskapstransaksjoner.

1.3 Problemstilling og avgrensninger

Overordnet problemstilling for oppgaven er hvorfor eiendomsbransjen har utviklet nye metoder for å overdra fast eiendom, og hvilke ulemper og hvilke risiki disse metodene innebærer. Når det gjelder spørsmålet om risiko er det særlig problemstillingen knyttet opp mot konsekvensene for unnlatt hjemmeloverføring som er sentral for oppgaven.

Utgangspunktet for den videre fremstillingen er at det foreligger en gyldig avtale om overdragelse av fast eiendom mellom selger A og kjøper S. Spørsmålet er hvilken rettsstilling S har overfor A's kreditorer (B). Det kan her være snakk om en såkalt dobbeltsuksesjonskonflikt der A's suksessor er en eller flere kreditorer. Kreditor kan være utleggstaker eller konkursbo. Det er altså de etterfølgende rettsstiftelser S her må beskytte seg mot, nærmere bestemt A's kreditors beslagsrett. Partene S og B har således konkurrerende interesser i samme eiendom.



Eiendomsretten til fast eiendom kan inndeles i en reell og en formell side. Den reelle siden er knyttet opp mot bruksretten til eiendommen, mens det formelle side knytter seg til hvem

som har hjemmelen til eiendommen. Salg av en eiendom innebærer at det reelle eierskap går over fra selger til kjøper. For at kjøper også skal bli formell eier, må grunnbokshjemmelen til eiendommen overføres fra selger til kjøper. Dette gjøres ved tinglysning av skjøte. Slik tinglysning innebærer en plikt til å betale dokumentavgift.

Felles for de spesielle transaksjonsmetodene er at de ikke innebærer hjemmelsoverføring. Det er muligheten for å erverve fast eiendom uten å betale dokumentavgift, som er den sentrale motivasjonsfaktoren for de metodene som er utviklet. En viktig forutsetning for dette er at det i Norge ikke er noen plikt for kjøper til å tinglyse sitt eiendomserverv.³ Tinglysningssystemet er et tilbud fra staten som man frivillig kan benytte med de ulemper og fordeler dette innebærer.

Om kjøper velger å ikke tinglyse sitt erverv innebærer dette at overgangen av eiendomsretten ikke har rettsvern mot selgers etterfølgende disposisjoner. Sentralt for oppgaven er hvilken risiko dette innebærer i forhold til et mulig etterfølgende kreditorbeslag hos selger. Av denne grunn holdes etterfølgende godtro-erverv stort sett utenfor. Det er også slik at egentlig kreditorekstinksjon kun gjelder for den konflikten som er beskrevet over (dobbeltsuksesjonskonflikten).⁴ Oppgaven avgrenses derfor også mot konflikter som innebærer at selger ikke har rett til å overføre eiendommen til kjøper (hjemmelmannskonflikten).

Ved de mer spesielle metodene er det i praksis vanlig å benytte selskaper som et instrument for å overdra eiendommen. Vanligst er det å benytte aksjeselskaper og av plassmessige hensyn vil oppgaven derfor avgrenses mot metoder der andre selskapsformer benyttes.

Ved etterfølgende kreditorbeslag hos selger vil det ikke bare være rettsvernsreglene som er avgjørende for om kjøper får beholde den eiendom han har ervervet. Også dekningslovens omstøtelsesregler vil her gjøre seg gjeldende. Selv om omstøtelsesspørsmålene har interes-

³ Bergsåker (2003) s. 80.

⁴ Lilleholt (1999) s. 167.

se for om eiendomstransaksjonen står seg, vil oppgaven avgrenses mot dette da det faller noe utenfor oppgavens tema som er faren for kreditorekstinksjon der kjøper mangler rettsvern.

For at oppgaven ikke skal bli altfor omfattende har jeg også valgt å avgrense mot enkelte spørsmål knyttet til hvilken betydning det å være hjemmelshaver har for personbeskatning og andre eventuelle avgiftsspørsmål. Skatt i forbindelse med selve eiendomstransaksjonen vil bli behandlet så langt det er av betydning for hvorfor man velger å benytte den ene eller andre metode.

1.4 Rettskilder og metode

Oppgaven bygger i stor grad på hvordan man i praksis har utviklet alternative metoder for å overdra fast eiendom. Med de ulike metodene følger det ulike rettslige problemstillinger som vil stå sentralt i oppgaven.

For å prøve å besvare disse problemstillingene tas det utgangspunkt i alminnelig juridisk metode. Men ettersom problemstillingene i stor grad utledes fra bransjepraksis er det en utfordring at det i forbindelse med disse spørsmålene er få relevante rettskilder. Av denne grunn vil oppgaven være preget av at metodebruken blir noe atypisk. Ettersom problemstillingene er knyttet opp mot hvordan eiendom overdras i praksis, er det få eller ingen lex specialis-bestemmelser som direkte regulerer disse transaksjonsmetodene. Det finnes imidlertid noe rettspraksis av betydning for drøftelsene, og denne vil stå helt sentralt.

Bransjepraksis og hvordan eiendomstransaksjoner håndteres i praksis vil som omtalt være en sentral kilde. I denne forbindelse har saksarkivet til Torkildsen, Tennø & co Advokatfirma AS vært til stor hjelp. Dette er et ledende firma innen eiendomsbransjen og ved å studere et større antall av deres saker har jeg fått et innblikk i hvordan de ulike metoder fungerer.

1.5 Videre fremstilling

Hovedproblemstillingen i oppgaven er knyttet opp til hvorfor eiendomsbransjen har utviklet nye, spesielle metoder for å overdra næringseiendom. Før oppgaven går inn på disse metodene, vil det bli redegjort for bakgrunnsretten på området og den tradisjonelle metode for å overdra fast eiendom. Det er viktig at man har klart for seg hva som er gjeldende rett og hvordan eiendomstransaksjoner tradisjonelt sett er knyttet opp mot dette for å forstå den motivasjon som ligger bak bruken av de andre og mer utradisjonelle metodene.

2 Bakgrunnsretten

2.1 Hvordan sikre seg mot kreditors beslagsrett?

2.1.1 Dekningslovens § 2-2 og tinglysningslovens §§ 20 og 23

Dekningsloven § 2-2 og tinglysningsloven §§ 20 og 23 knytter seg til begrepene reell og formell eier av fast eiendom og handler om kreditors beslagsrett i debitors faste eiendom. Utgangspunktet og hovedregelen om beslagsretten finner vi i dekningsloven § 2-2:

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

Kreditor har etter denne bestemmelsen rett til dekning i ethvert formuesgode som tilhører debitor på beslagstiden. Kreditors beslagsrett gjelder ved utlegg, konkurs, gjeldsforhandling og offentlig skifte av insolvent dødsbo, jf. dekningsloven § 2-1 første ledd. I denne oppgaven skal kun utlegg og konkurs behandles. Forskjellen på utlegg og konkurs er at det ved utlegg tas ufrivillig pant i et konkret formuesobjekt – det utlagte formuesgode – mens det ved konkurs er snakk om et generalbeslag, det vil si beslag av alle formuesgoder som tilhører debitor på beslagstiden.⁵

Formålet bak kreditors beslagsrett er gjeldsdekning. Det er derfor et vilkår etter § 2-2 at det kun kan tas beslag i formuesgode som kan *”selges, utleies eller på annen måte omgjøres i penger”*.⁶ Er debitor reell eier av en fast eiendom kan kreditor ta beslag i denne ettersom det er et formuesgode som ved salg kan omgjøres i penger.

⁵ Andenæs (2009) s. 89.

⁶ Andenæs (2009) s. 92.

Grunnvilkåret for kreditors beslagsrett er at debitor er reell eier av det formuesgode det tas beslag i. Skyldnerens fordringshavere vil altså ikke få større rett enn skyldneren selv har. Omvendt vil fordringshaveren ikke ha mindre rett enn skyldneren selv har, noe som betyr at selv om skyldneren ikke fremstår som eier utad, kan det tas beslag i formuesgode som han er reell eier av.⁷ Dette innebærer at kreditor som utgangspunkt ikke kan ta beslag i et formuesgode som tilhører tredjemann. Grunnen til dette er prinsippet om først i tid, best i rett som går ut på at kreditor må respektere eldre rettigheter i formuesgodet. Har debitor før beslaget solgt eiendommen til tredjemann, må kreditor respektere dette. Det finnes imidlertid et unntak fra prinsippet om først i tid, best i rett, og det er regelen om kreditorekstinksjon.⁸

Ekstinksjonsreglene knyttet til kreditorbeslag finner vi i tinglysningsloven §§ 20 og 23. Disse bestemmelsene er *lex specialis* og gjør dermed unntak fra dekningsloven § 2-2. Selv om debitor har overdratt eiendommen til noen andre og ikke lenger er reell eier av den faste eiendom som kreditor søker dekning i, vil kreditor likevel kunne ta beslag i denne dersom debitor fremdeles er formell eier. Reell eier av eiendommen må derfor sørge for at han også blir formell eier av eiendommen for å ha vern mot etterfølgende kreditorbeslag. Slikt vern får reell eier ved å tinglyse sitt erverv. For en avtaleerverver må slik tinglysning skje senest dagen før kreditor tar utlegg, jf. tinglysningsloven § 20, eller senest dagen før konkursåpning, jf. tinglysningsloven § 23 første ledd første punktum. Formålet med tinglysningssystemet er blant annet å gi rettsvern til den som tinglyser sitt erverv og gi erververen sikkerhet mot avtaleerverver eller kreditor som utleder en etterfølgende rett fra avhenderen.⁹

⁷ Andenæs (2009), s. 157-158.

⁸ Lilleholt (1999) s. 166.

⁹ Falkanger (2007) s. 689

2.1.2 Tinglysning

Hovedformålet med tinglysning er å skape rettsvern. Formålet med tinglysning kommer ikke frem i tinglysningsloven, men i forbindelse med forarbeid til en mulig ny tinglysningslov på 1980-tallet ble formålet angitt i § 1:¹⁰

”Tinglysning er offentlig registrering av dokumenter for å sikre rettsvern for rettsstiftelser som dokumentene inneholder. Tinglysning er uten betydning for rettsstiftelsenes gyldighet mellom partene.”¹¹

For tinglysning av fast eiendom gjelder tinglysningsloven av 1935 med tilhørende forskrifter. Tinglysningsregisteret er et offentlig tilgjengelig register som først og fremst omfatter fast eiendom. For fast eiendom er det grunnboken som står sentralt. Grunnboken er et elektronisk register som inneholder tinglyste dokumenter som gjelder fast eiendom.¹²

Grunnboken har i stor utstrekning rettslig troverdighet. Det betyr at det som er registrert der kan legges til grunn.¹³ Den rettslige troverdigheten har både en positiv og en negativ side. At den har positiv troverdighet betyr at det som står der, forutsettes å være korrekt. Den negative troverdighet går ut på at det som står der skal være uttømmende, det vil si at grunnboken gir opplysninger om alle rettsforhold som er knyttet til den aktuelle eiendom.¹⁴ For å avgjøre hvilke formuesgoder som tilhører debitor, kan kreditor blant annet undersøke tinglysningsregisteret og grunnboken for å se om debitor er eier av fast eiendom.

Et sentralt hensyn bak reglene om tinglysning og kreditorekstinksjon er å hindre kreditorsvik. Kreditor skal beskyttes mot selgers eventuelle svikefulle handlinger for å unndra

¹⁰ Ny tinglysningslov ble aldri vedtatt.

¹¹ NOU 1982:17 s. 188.

¹² Tinglysningslovens forskrift 875/1995 § 10.

¹³ Falkanger (2007) s. 493.

¹⁴ Falkanger (2007) s. 525.

formuesgoder fra boet.¹⁵ Av denne grunn har man utformet bestemmelser som skal sikre notoritet og publisitet. For at en juridisk disposisjon skal ha notoritet må den være ”*vitterlig, etterviselig og kontrollerbar*”.¹⁶ Dette skapes gjerne gjennom å registrere den juridiske disposisjon slik at det fremgår hvilken disposisjon det gjelder, når den ble foretatt og mellom hvem. Det er ikke et krav for notoritet at registeret er allment tilgjengelig. Om registeret er tilgjengelig eller ikke knytter seg opp mot publisitet. Notoritet skapes ved at det registreres og publisitet ved at registeret er offentlig tilgjengelig.¹⁷

Tanken bak tinglysningssystemet er å beskytte både kreditorene og tredjemenn. Notoritet og publisitet bidrar til at kreditorene bedre kan sikre seg ved at de vet hvilke heftelser som er registrert og hvem som eier det formuesgode de skal ha sin sikkerhet i. Tredjemann kan til gjengjeld gjennom tinglysning sikre sitt erverv mot tidligere omsetningsledds kreditorer. For tredjemann er det også viktig å kunne se hvilke heftelser som hviler på eiendommen før han inngår avtale om kjøp av denne.

Notoritet og publisitet skapes gjennom tinglysning av skjøtet som gir hjemmel til eiendommen i grunnboken. Ved slik tinglysning skal det svares dokumentavgift.

2.1.3 Dokumentavgift

Dersom Stortinget vedtar at det skal svares dokumentavgift gjelder bestemmelsene i dokumentavgiftsloven med tilhørende forskrifter, jf. dokumentavgiftsloven § 1. Årlig fatter Stortinget slikt vedtak om dokumentavgift.

¹⁵ Falkanger (2007) s. 488.

¹⁶ Falkanger (2007) s. 480.

¹⁷ Falkanger (2007) s. 480-481

Dokumentavgift er en avgift til statskassen. Avgiften er en fiskal avgift, det vil si at den kun har til hensikt å skaffe staten inntekter.¹⁸

Ved overdragelse av fast eiendom skal det svares dokumentavgift og denne *”inntrer ved tinglysning av dokumentet”*, jf. dokumentavgiftsloven § 6. Forarbeidene viser til at avgiftsplikten bør knyttes opp til dokumenter som overfører grunnbokshjemmel til fast eiendom og at dette i hovedsak vil være skjøter.¹⁹ Dette innebærer at ikke bare tinglysning av skjøter, men også tinglysning av andre dokumenter som innebærer en eiendomsoverdragelse, vil utløse avgiftsplikt. Hvilke dokumenter det er snakk om må ifølge forarbeidene *”...avgjøres etter en fortolkning av vedkommende dokument sammenholdt med tinglysningslovens § 14”*.²⁰ Tinglysningsloven § 14 annet ledd gir uttrykk for hvilke formkrav som må være oppfylt for at dokumentet skal gi grunnbokshjemmel. Vilkåret her er at dokumentet må gi uttrykk for et ubetinget eiendomserverv. Toll- og avgiftsdirektoratet har på sin side uttalt:

*”Registerføreren avgjør om det foreligger en overføring av grunnbokshjemmel som eier. Spørsmålet om hvilke anmerkninger som må foretas i grunnboken for at ønskede hjemmelsforhold skal bli etablert, er også et tinglysingsspørsmål som må løses av registerfører. Tinglysing av kjøpekontrakter som overfører alle beføyelser, anses også å kunne overføre hjemmelen og utløser således avgiftsplikt.”*²¹

Av dette kommer det frem at det ikke kun vil være tinglysning av skjøter som utløser avgiftsplikten. Dokumentavgiften vil bli utløst også for de tilfeller hvor man tinglyser andre dokumenter som registerfører mener overfører eiendomshjemmelen.

¹⁸ Ot.prp. nr. 11 (1975-1976) s. 4.

¹⁹ Ot.prp. nr. 11 (1975-1976) s. 6.

²⁰ Ot.prp. nr. 11 (1975-1976) s. 6.

²¹ Rundskriv nr. 12/2012 S, Toll- og avgiftsdirektoratets kommentarer punkt 1.1.

Det følger av dokumentavgiftsloven § 7 første ledd første punktum at avgiften beregnes av eiendommens salgsverdi. Salgsverdien skal gjenspeile verdien av de bygg og faste anlegg som man erverver eiendomsrett til i forbindelse med tinglysningen av hjemmelsdokumentet. Stortingets vedtak om dokumentavgift § 1 bestemmer at avgiften skal utgjøre 2,5 % av avgiftsgrunnlaget.

3 Salg av eiendom med overskjøting og tinglysning

3.1 Om metoden

Den tradisjonelle metoden for overdragelse av fast eiendom er salg ved kjøpekontrakt med overlevering av skjøtet som så tinglyses på kjøper i grunnboken. Mest aktuell er denne metoden for overdragelse av privatbolig og fritidsbolig mellom private aktører. Metoden anvendes også for overdragelse av fast eiendom i næring, men her brukes det også i stor utstrekning andre metoder. Det er i samsvar med denne metoden at vårt tinglysningsystem er utviklet. Hovedformålet bak systemet er å gi den som tinglyser sitt erverv rettsvern mot etterfølgende disposisjoner over den samme eiendom.

For overdragelse av fast eiendom gjelder avhendingslova, jf. lovens § 1-1. Det kommer frem av § 2-3 at det ved salg av fast eiendom gjelder et prinsipp om ytelse mot ytelse:

”Når kjøparen har oppfylt sine skyldnader etter avtala, kan kjøparen krevje skøyte av seljaren. På same vilkår kan kjøparen krevje å overta bruken av eigedomen ved tredje månadsskifte etter at avtala vart bindande.”

Av ordlyden går det frem at eiendomsoverdragelse har en reell og en formell side. Bestemmelsens første punktum viser til den formelle siden og innebærer at kjøper har krav på skjøte fra selger dersom han har oppfylt sin del av avtalen. ”Med ”skøyte” er meint eit overføringsdokument som fyller vilkåra i tinglysingslova § 14 andre stykket, slik at tinglysing av dokumentet gjev rettshavaren grunnboksheimel som eigar.”²² For at kjøper skal få rettsvern og fremtre som formell eier av eiendommen utad, må skjøtet tinglyses.

²² NOU 1979:48 s. 42.

Bestemmelsens andre punktum viser til den reelle siden av overdragelsen som består i at kjøper har krav på bruksovertakelse av eiendommen dersom han har oppfylt sine plikter etter avtalen.

Kjøpers hovedforpliktelse vil være å betale kjøpesummen. Med mindre annet er avtalt kan kjøper derfor kreve skjøtet utlevert av selger så snart han har innbetalt kjøpesummen til selgers konto. Selger har på sin side oppfylt sin ytelse når kjøper har fått bruksrett til eiendommen kombinert med et tinglysningsklart skjøte, eller når skjøtet er tinglyst på kjøper slik at kjøper har overtatt grunnbokshjemmelen til eiendommen.²³

Loven er i stor utstrekning deklatorisk, jf. § 1-2, noe som betyr at partene kan avtale seg vekk fra loven.

3.1.1 Oppgjørrutiner

Ved kjøp og salg av eiendom vil man i stor utstrekning benytte seg av eiendomsmeglere. En av meglerens kanskje viktigste oppgaver er å sørge for at både kjøper og selger får den ytelsen de rettmessig skal ha. Av særlig betydning er at det sørges for at kjøper og selger på hver sin side oppfyller sin hovedforpliktelse. For kjøper innebærer dette å betale kjøpesummen, selger skal på sin side overlevere eiendommen og skjøte på eiendommen.

I normalt tilfellet vil kjøper og selger inngå kontrakt om overdragelse av eiendommen. Samtidig som kontrakten inngås vil det som regel tinglyses en sikringsobligasjon med en tilhørende urådighetserklæring til fordel for megler eller kjøper, på eiendommen.²⁴ En sikringsobligasjon er *"et midlertidig pantedokument som tinglyses i forbindelse med omsetning av*

²³ Kredittilsynets høringsnotat (2009) s. 5.

²⁴ Kredittilsynets høringsnotat (2009) s. 7.

*eiendom. Pantedokumentet er ofte pålydende kjøpesummen og inneholder som regel en urådighetserklæring”.*²⁵

Urådigheten som ofte følger med pantedokumentet sikrer at selger ikke frivillig kan disponere over eiendommen uten panthavers samtykke. Dette resulterer i at selger for eksempel ikke kan selge eiendommen på nytt eller ta opp lån med pant i eiendommen. Om dette forsøkes, vil det fremgå av grunnboken at det er tinglyst en urådighet på eiendommen. Statens kartverk vil dermed avvise det dokumentet som selger forsøker å få tinglyst.²⁶ I tillegg vil den tinglyste urådighetserklæringen innebære at den etterfølgende avtaleerhverver mest sannsynlig blir fratatt sin gode tro. Selv om det ikke foreligger noen plikt til å avklare heftelser i grunnboken, antas det at dersom en slik undersøkelse ville fratatt den etterfølgende erverver hans gode tro, så innebærer det at han ikke kan ekstingvere den eldre rett.²⁷

Urådighetserklæringen vil ikke sikre kjøper mot at selgers kreditorer tar utlegg i eiendommen. Urådigheten vil heller ikke sikre kjøper mot selgers konkurs og beslag av eiendommen. For å prøve å sikre kjøpers ytelse mot et etterfølgende kreditorbeslag hos selger tinglyses derfor sikringsobligasjonen. Sikringsobligasjonen er et pantedokument som har selger som pantsetter og gjerne megler eller selgers advokat stående som panthaver. Pantet tas i den aktuelle eiendom og beløpet bør minst tilsvare kjøpesummen. Tanken bak pantedokumentet er at det skal reservere prioritet for kjøpers panthavere.²⁸ I tillegg ønsker man at sikringsobligasjonen skal sikre at kjøper får kjøpesummen tilbake i de tilfeller hvor det tas kreditorbeslag hos selger. Om dette skriver Kredittilsynet (nå Finanstilsynet) i sitt høringsnotat:

²⁵ Kartverket (2009) Tinglysning fra A-Å, om sikringsobligasjon.

²⁶ Torkildsen, Tennøe & co's saksarkiv.

²⁷ Falkanger (2007) s. 563.

²⁸ Hagen og Lyngtveit 2008 s. 42.

”Tanken bak pantssettelsen er at kjøpers eventuelle krav på tilbakebetaling av kjøpesummen ved reversering av avtalen vil få sikkerhet i eiendommen med prioritet etter eventuell legalpant og andre heftelser som er tinglyst på et tidligere tidspunkt, men foran senere utleggspant. Videre ligger det som en forutsetning at boet må respektere panteretten ved konkurs hos selger.”²⁹

Sikringsobligasjonen med urådigheten skal altså bidra til å sørge for at handelen gjennomføres. Den bør være tinglyst på eiendommen den tid det tar for megler å få tinglyst hjemmelen over på kjøper samt å få kjøpers pantedokument tinglyst. Når kjøper får skjøtet vil selger få sitt oppgjør. Kjøpesummen vil benyttes til å innfri selgers heftelser slik at kjøper får en heftelsesfri eiendom. Ved endt oppgjør kan også sikringsobligasjonen slettes ettersom det ikke lenger er behov for å sikre det underliggende forhold.

3.2 Hva motiverer for bruk av denne metoden?

Det som nok særlig motiverer for å bruke denne metoden er at den er gjennomprøvd, trygg og sikker. Lovens system og formålet med denne er å gi den som eier eiendommen rettsvern mot konkurrerende interesser i eiendommen. Ved å tinglyse sitt erverv er S beskyttet mot B’s mulighet for ekstinksjon med hjemmel i tinglysningslovens §§ 20 og 23.³⁰

Rettspraksis fra Høyesterett viser også at rettsvernsreglene følges strengt.³¹ Dette fremgår blant annet av flertallets uttalelse i Rt. 1997 side 1050 (Momentum):

”Det klare utgangspunkt er at rettsvernsreglene gjelder absolutt, slik at det ikke er rom for noen vurdering av om reglene i det konkrete tilfellet fører til et rimelig resultat. Dette har gode grunner for seg, ikke minst for å unngå usikkerhet og tvister. Jeg ser det derfor som betenkelig å tolke inn skjønnspregede unntak i de lovfestede rettsvernsreglene.”³²

²⁹ Kredittilsynets høringsnotat (2009) s. 7.

³⁰ Falkanger (2007) s. 654.

³¹ Rt. 1884 s. 41, Rt. 1997 s. 1050 og Rt. 1998 s. 268.

³² Rt. 1997 s. 1050. Dommens s. 1054

Saken gjaldt en feil ved registrering av aksjer i Verdipapirsentralen. Feilen medførte manglende rettsvern for de aktuelle verdipapirer og resultatet ble at konkursboet dermed kunne ek스팅vere disse. Uttalelsen fra flertallet gjelder rettsvernsreglene generelt og er derfor også av betydning for fast eiendom. En annen aktuell dom er Rt. 1998 side 268 (Dorian Grey). Saken gjaldt tvist om retten til salgssummen av et båtvrak og også her vant konkursboet frem på grunn av debtors manglende rettsvern. I dette tilfelle var det ingen grunn til å tro at motivasjonen bak transaksjonen var kreditorsvik. Førstvoterende holder seg likevel strengt til rettsvernsreglene i sin begrunnelse og uttaler:

”Spørsmålet blir så om det kan tenkes ulovfestede unntak fra kravet om registrering i sjøloven § 25 første ledd i tilfeller hvor det avtalebaserte erverv langt på vei ivaretar de sentrale hensyn bak registreringskravet, særlig notoritetshensynet og betydningen av å unngå kreditorsvik. Etter min mening er det sterke grunner som taler for tilbakeholdenhet med ulovfestede unntak her. Begynner domstolene først å vurdere dette spørsmål i den enkelte sak, vil man nokså snart komme inn i meget problematiske grensedragninger. Hensynet til en objektiv og retsteknisk enkel løsning taler sterkt mot unntak.”³³

Som nevnt er formålet bak tinglysningslovens regler blant annet å gi hjemmelshaver rettsvern for sitt erverv. Dette vil bidra til å skape notoritet over transaksjonen og hindre kreditorsvik. Rettspraksisen på området viser at det er lite, nærmest intet, rom for unntak og lovens system følges strengt. Dette kan føre til urimelige resultater, men reelle hensyn må her vike for behovet for klare, enkle regler. Av denne grunn bør det foreligge en sterk motivasjon til å skaffe rettsvern for sin eiendomsrett.

3.3 Hvilke ulemper innebærer metoden?

Ulempen ved å tinglyse sitt erverv er at man må betale dokumentavgift, jf. dokumentavgiftsloven § 6. Denne avgiften tilsvarer 2,5 % av eiendommens salgsverdi, jf. Stortingets vedtak om dokumentavgift § 1.

³³ Rt. 1998 s. 268, dommens s. 275

Dokumentavgift på 2,5 % av eiendommens salgsverdi kan virke som en liten pris å betale for å få rettsvern for sitt erverv. Men ved kjøp av fast eiendom som er regulert og bebygget til næring, kan avgiften innebære enorme summer. Om man for eksempel skal kjøpe et forretningsbygg til en verdi av kr 100 millioner vil dokumentavgiften utgjøre kr 2.5 millioner. Motivert av muligheten for å unngå dokumentavgiften har eiendomsbransjen derfor utviklet andre metoder for å overdra eiendom.

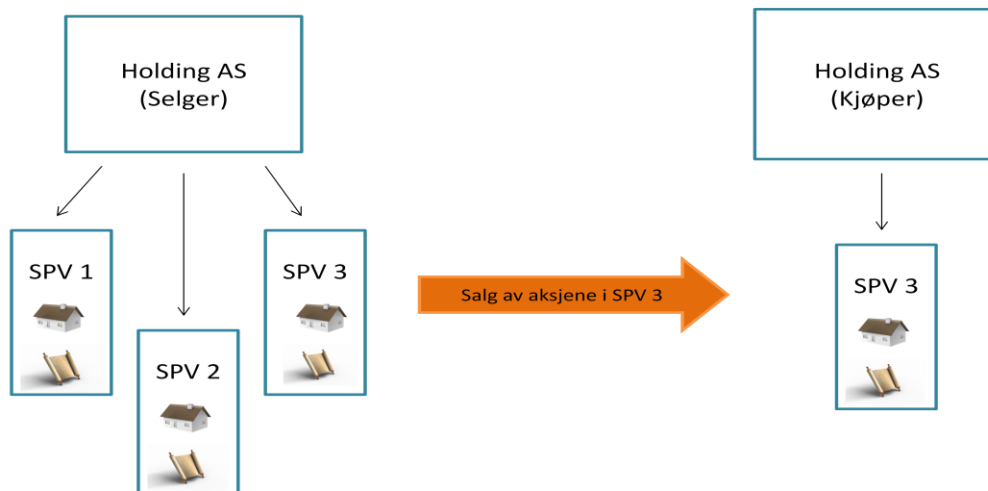
4 Bruk av eiendomsselskap ved salg av næringseiendom

4.1 Om metoden

Metoden benyttes ved salg av næringseiendom der både kjøper og selger er aksjeselskaper. Med næringseiendom menes eiendom som er regulert til næringsvirksomhet, for eksempel til kontorer eller eiendomsutvikling. Det er her snakk om større eiendommer av betydelig verdi som selges som ledd i virksomhet. Dersom den aktuelle eiendom eies av et aksjeselskap og man skal selge eiendommen, blir det et spørsmål om man skal selge denne gjennom et innmatsalg eller selge aksjene i det selskap som eier eiendommen. Et innmatsalg er et salg av en eiendel som selskapet eier (eksempelvis fast eiendom), i motsetning til salg av selskapsandeler i det selskapet som eier eiendommen (aksjer). For denne metoden er det salg av aksjer som er relevant.

Et aksjeselskap som eier en næringseiendom og ønsker å benytte denne metoden for å selge eiendommen, kan innrette seg slik at eiendommen og hjemmelen til denne legges i et heleid datterselskap. Et slikt selskap kalles gjerne et "singel purpose vehicle" (heretter forkortet SPV). Ved å legge både eiendommen og hjemmelen i et SPV, blir selskapet både reell og formell eier. Etter denne metoden vil eiendommen indirekte bli overdratt gjennom et salg av alle aksjene i SPV'et.³⁴ Eiendomsoverdragelse etter denne metoden kan illustreres slik:

³⁴ Torkildsen, Tennø & co's saksarkiv.



4.1.1 Finansiering av eiendomskjøpet

Et aktuelt spørsmål ved bruk av denne metoden er hvordan man skal få finansiert kjøpet av eiendomsselskapet. I forbindelse med ”alminnelige” kjøp av eiendom er det vanlig at kjøper får finansiering mot at långiver får pant i eiendommen. For å få finansiering til å kjøpe aksjene i selskapet og dermed den aktuelle eiendom, ønsker kjøper å stille sikkerhet i den eiendom som eies av selskapet. Det er med andre ord snakk om pant i eiendom som er eid av selskapet. En slik finansiering er i utgangspunktet ikke mulig, jf. ordlyden i aksjeloven § 8-10 første ledd:

”Selskapet kan ikke stille midler til rådighet eller yte lån eller stille sikkerhet i forbindelse med erverv av aksjer eller rett til aksjer i selskapet eller selskapets morselskap.”

Formålet med bestemmelsen er å hindre selskapet i å bruke sine egne midler til å finansiere erverv av aksjer i eget selskap eller i morselskap. Ifølge forarbeidene er hensynet bak bestemmelsen å ivareta aksjekapitalen, aksjeeierinteressene og interessene til kreditorer og andre som har tilknytning til selskapet.³⁵

³⁵ Ot.prp. nr. 23 (1996-97) s. 48.

I forskrift 30. november 2007 nr. 1336 om unntak fra aksjeloven § 8-10 og allmennaksjeloven § 8-10 har Nærings- og handelsdepartementet (NHD) fastsatt generelle unntak fra forbudet. I forskriftens kapittel 3 er det unntak for aksjeeiendomsselskaper. Unntaket åpner for at man ved kjøp av aksjene i eiendomsaksjeselskaper (SPV) kan benytte den eiendom selskapet eier som sikkerhet for finansieringen. Man kan altså benytte selskapets egne midler til å finansiere kjøp av aksjer i selskapet.³⁶

Bakgrunnen og formålet med forskriften var å begrense arbeidsmengden i NHD. Som en følge av at fritaksmetoden ble innført og bruken av SPV ved eiendomstransaksjoner stadig økte, fikk NHD et stadig større antall søknader om dispensasjon fra aksjeloven § 8-10. Flertallet av søknadene ble innvilget. For å gjøre regelverket mer markedsvennlig og arbeidsmengden til NHD mindre, ble det derfor ved forskriften innført et unntak.³⁷

Forskriften oppstiller i § 10 tre kumulative vilkår i nr. 1 til nr. 3 som det selskap som skal stille sikkerheten, dvs. aksjeeierselskapet, må oppfylle. For det første må selskapet være et eiendomsselskap. Dette betyr et selskap med virksomhet som består av å eie og drifte fast eiendom. Selskapet kan likevel eie aksjer eller andeler i andre eiendomsselskaper.

Videre må selskapet ikke ha andre kreditorer enn den som finansierer ervervet. Men også her er det gjort et unntak. Dette unntaket gjelder *”kreditorer med krav som knytter seg til den løpende driften av selskapet, eller som har betryggende sikkerhet for sitt krav, eller som skriftlig samtykker i slik sikkerhetsstillelse som nevnt i § 9”*, jf. § 10 nr. 2. Det tredje og siste kumulative vilkår som stilles er at selskapet ikke har andre ansatte enn daglig leder. Her er det ingen unntak.

³⁶ Børset, Gløersen (2008) s. 35.

³⁷ Børset, Gløersen (2008) s. 34-35.

De tre kumulative vilkårene er satt for å ivareta hensynet bak aksjeloven § 8-10.³⁸ Unntaket som gjør at man likevel kan benytte selskapets egne eiendeler som sikkerhet for kjøp av aksjer i selskapet, fører til økt risikoeksponering. Dette kan igjen gå ut over aksjonærer, aksjekapitalen, kreditorer og andre med tilknytning til selskapet. Vilrårene skal derfor bidra til at aksjeselskapet ikke pådrar seg noen ytterligere risiko eller flere forpliktelser enn nødvendig.

Forskriftens § 11 første ledd oppstiller krav til kjøper:

”Kjøper må som følge av ervervet være direkte eller indirekte eier av samtlige aksjer i selskapet som skal stille sikkerhet.”

Dette betyr at kjøper som følge av transaksjonen må ha kontroll over alle aksjene i eiendomsselskapet, enten direkte som morselskap eller indirekte gjennom datterselskap. Eks-terne aksjeeiere er således ikke tillatt, men man kan søke Nærings- og Handelsdepartementet om dispensasjon for dette. Videre følger det av annet ledd at kjøper etter transaksjonen må omfattes av aksjeloven § 8-7 tredje ledd nr. 2. Dette betyr at både kjøper og aksjeselskapet/eiendomsselskapet må være selskaper i samme konsern.³⁹

Unntaket som gis i forskriften til aksjelovens § 8-10 gjør det mulig for aktørene i bransjen å finansiere kjøp av SPV’er. For mange av aktørene innebærer unntaket en mulighet til å kunne benytte denne metoden.

³⁸ Børset, Gløersen (2008) s. 37-38

³⁹ Børset, Gløersen (2008) s. 38-39

4.2 Hva motiverer for å bruke denne metoden?

4.2.1 Selger unngår gevinstbeskatning

Gevinst ved realisasjon av formuesobjekt er skattepliktig inntekt både utenfor og i virksomhet, jf. skatteloven § 5-1 annet ledd og § 5-30. Slik realisasjonsgevinst beskattes som alminnelig inntekt med 28 %. Dersom man skulle ha et realisasjonstap vil dette være fradragberettiget i tilsvarende utstrekning etter § 6-2.⁴⁰

Salg av eiendom innebærer en realisasjon av et formuesobjekt. Realisasjon av eiendom vil for de aller fleste tilfeller innebære en gevinst som vil være skattepliktig for selger. Når en virksomhet realiserer en eiendom, skal eventuell gevinst beregnes av differansen mellom skattemessig inngangsverdi og salgsverdi. Dersom eiendommen har vært gjenstand for nedskrivninger skal skattemessig inngangsverdi justeres ytterligere. Nedskrivninger kan et selskap foreta med hjemmel i skatteloven §§ 14-40 og 14-41 første ledd bokstav i. Nedskrivningene kan medføre at eiendommens skattemessige verdi blir lavere enn den reelle verdien på eiendommen. Dette vil igjen påvirke hvor stor gevinsten ved salg av eiendommen blir. Som en følge av prinsippet om at det ikke skal gis fradrag for samme utgift to ganger, må inngangsverdien justeres med de avskrivninger som er foretatt på eiendommen.⁴¹

Et talleksempel kan illustrere avskrivningenes konsekvenser for beregningen av gevinsten:

Industrieiendom er kjøpt for kr 10 mill. Eieren har krevd avskrivninger med kr 1.5 mill. og har eid eiendommen i ett år. Inngangsverdien blir da kr 8,5 mill. (kr 10 mill. – kr 1.5 mill.) Hvis eiendommen selges for kr 12 mill., blir gevinsten kr 3,5 mill (kr 12 mill. – kr. 8,5 mill.).⁴²

Ved å selge alle aksjene i et SPV i stede for å selge eiendommen som innmat, kan selger unngå gevinstbeskatningen ved salg av eiendom.⁴³ Det er ”fritaksmetoden” som gjør dette

⁴⁰ Zimmer (2009) s. 228-23.

⁴¹ Zimmer (2009) s. 285.

⁴² Zimmer (2009) s. 285.

mulig. Fritaksmetoden innebærer at gevinst som følge av salg av aksjer ikke er skattepliktig der aksjonæren som selger er et aksjeselskap, jf. skatteloven § 2-38 første ledd bokstav a, jf. annet ledd bokstav a.

For å benytte de fordelene fritaksmetoden gir, kan et aksjeselskap som eier eiendom innrette seg slik at eiendom og hjemmel til denne legges i et datterselskap – et SPV. Når morselskapet så ønsker å selge eiendommen kan de i stedet for å selge denne som innmat, selge alle aksjene i SPV'et og på den måten unngå gevinstbeskatning. Dersom salg av eiendommen vil innebære et tap, bør eiendommen selges som innmat ettersom selger får fradragrett for tapet. Metoden med salg av SPV bør derfor ikke brukes ukritisk.

4.2.2 Kjøper unngår dokumentavgift

Det følger av dokumentavgiftsloven § 6 første ledd at *”avgiftsplikten inntreder ved tinglysning av dokumentet”* og det henvises til tinglysningslovens kapittel tre som gjelder tinglysning av fast eiendom. Under punkt 2.1.3 ovenfor som gjelder dokumentavgift, kom det frem at plikten til å betale dokumentavgift inntreder i forbindelse med hjemmelsoverføring av fast eiendom. Hjemmelsoverføring innebærer et skifte av formell eier. Formell eier må man være for å ha rettsvern mot etterfølgende erverv utledet fra tidligere eiere av eiendommen. For kjøper som ønsker å skaffe rettsvern for sitt erverv, vil man ved kjøp av selve eiendommen måtte tinglyse sitt erverv. Dette innebærer at det påløper en dokumentavgift som tilsvarer 2,5 % av eiendommens verdi.

Dersom kjøper i stedet for å erverve selve eiendommen, erverver alle aksjene i et SPV, vil det ikke påløpe dokumentavgift. Formell og reell eier av eiendommen er det SPV'et som er, og et salg av selskapet endrer ikke på dette. Ved å kjøpe alle aksjene i SPV'et får kjøper full kontroll over eiendommen uten at det må foretas en hjemmelsoverdragelse av denne.

⁴³ Solberg (2007)

Ettersom det ikke foretas en hjemmelsoverføring, vil det heller ikke påløpe plikt til å betale dokumentavgift.

4.3 Hvilke ulemper innebærer metoden?

4.3.1 Skattemessige avskrivninger

I de tilfeller hvor eiendomstransaksjonen skjer ved overdragelse av aksjene i et eiendoms-selskap, vil eiendommens skattemessige verdi forbli uendret. Grunnen til dette er at et kjøp av et selskap innebærer at det er selskapsandelene og ikke selskapets eiendeler som blir realisert. Dette medfører at de skattemessige verdier, de verdier som står oppført i selska-pets balanse, ikke påvirkes av at selskapet blir solgt. Dette vil ha betydning for kjøper der-som den faste eiendom er avskrivbar. Kjøper ”arver” dermed den nedskrevne skattemessige verdien som ligger i selskapets balanse, i motsetning til et innmatssalg hvor kjøper kan føre opp eiendommen til kjøpesummen i sin egen balanse.

4.3.1.1 Bakgrunnsretten

Kapittel 6 i skatteloven gir regler for fradrag i alminnelig inntekt. I forarbeidene til skatte-loven står det: ”Ved fastsettelsen av alminnelig inntekt gis det fradrag for kostnader som er pådratt for å erverve, vedlikeholde eller sikre skattepliktig inntekt...”.⁴⁴ To vilkår må være oppfylt for at man skal ha rett til fradrag. For det første må det ha forekommet en oppofrel-se av en fordel, og for det andre må denne oppofrelsen ha tilknytning til inntekt eller inn-tektskapende aktivitet.⁴⁵

En form for oppofrelse er forringelse av en verdigjenstand på grunn av slit eller elde. For at slik verdireduksjon skal være fradragsberettiget må den ha tilknytning til skattepliktig inn-

⁴⁴ Ot.prp. nr. 86 (1997-1998) s. 57.

⁴⁵ Zimmer (2009) s. 174-175.

tekt. Verdireduksjon gis det fradrag for i form av avskrivninger, jf. § 6-10 som igjen viser til §§ 14-30 flg.

Etter skatteloven § 14-41 (1) bokstav i kan forretningsbygg avskrives. I Rt. 2005 side 306, som gjaldt spørsmål om klassifisering av forretningsbygg, gis det en definisjon:

”Gruppen ”forretningsbygg” fremstår som det bredeste begrepet, som dekker bygg der det utføres alminnelig kontorvirksomhet, salgsvirksomhet og tjenesteyting med unntak av overmattings- og bevertningsvirksomhet.”⁴⁶

De aller fleste forretningsbygg vil dermed være avskrivbare. Når det gjelder privat bolig og fritidsbolig følger det av praksis fra Høyesterett at de ikke vil være gjenstand for avskrivning uansett om de er eid av fysisk person eller juridisk person, se blant annet Rt. 1938 side 707 (Bogstadveien 15).

4.3.1.2 Betydning av avskrivninger i praksis

Avskrivninger på forretningsbygg vil i praksis bety at byggets skattemessige verdi reduseres. I forbindelse med salg av et SPV vil dette få betydning for kjøper ettersom kjøper får en skattemessig verdi som er lavere enn den regnskapsmessige. I forbindelse med kjøp av SPV’et ”arver” kjøper de verdier som står oppført i selskapets balanse. Kjøper får dermed ikke benyttet seg av eiendommens markedsverdi i egen balanse. Dette vil igjen gå ut over kjøpers avskrivningsgrunnlag. I tillegg kan dette få betydning for kjøper dersom han i fremtiden ønsker å selge eiendommen ut av SPV’et ved at han får høyere gevinsbeskatning.

⁴⁶ Rt. 2005 s. 306 premiss 44.

4.3.2 Rabatt⁴⁷

I forbindelse med at salg av eiendomsselskap har blitt et alternativ til salg av eiendom har det oppstått en ordning der kjøper får en ”skatterabatt” av selger i forbindelse med overdragelsen. Begrunnelsen for at det gis skatterabatt er todelt. Rabatten skal veie opp for en skatteulempelse hos kjøper som enten kan ses som tapte fremtidige avskrivningsmuligheter, eller som en latent realisasjonsskatt dersom kjøper selger eiendommen ut av SPV’et. Begge disse ulempene følger av at eiendommens skattemessige verdi (saldoverdi) ikke oppjusteres for det tilfellet at man selger aksjene i selskapet i stedet for eiendommen som et innmatsalg.

Rabatten skal veie opp for at kjøper som følge av metoden får et lavere avskrivningsgrunnlag enn hva han ville fått ved kjøp av eiendommen. Grunnen til dette er at man ved kjøp av selve eiendommen vil få en skattemessig verdi som tilsvarer den eiendomsverdi som er lagt til grunn for transaksjonen.

Latent realisasjonsskatt kan begrunnes i to forhold. Enten at selger sparer betydelig skatt ved å selge aksjene i eiendomsselskapet fremfor å selge eiendommen, eller at kjøper risikerer latent skatt dersom eiendommen, og ikke aksjene, må selges. Om selger står overfor realisasjon av eiendom som vil medføre en gevinst, vil han kunne spare betydelig skatt på å selge aksjene i et eiendomsselskap fremfor å selge selve eiendommen. Denne fordel for selger kan imidlertid medføre en langt større skatt for kjøper dersom kjøper i ettertid må selge eiendommen i stedet for eiendomsselskapet. Grunnen til dette er at ved salg av eiendom vil gevinsten tilsvare differansen mellom innkjøpspris og gjeldende saldoverdi. Gjeldende saldoverdi vil for dette tilfellet høyst sannsynlig være urimelig lav ettersom den ikke ble oppjustert da man ervervet eiendommen som følge av at dette skjedde ved kjøp av aksjene i eiendomsselskapet.

⁴⁷ Myklebust, Ravlo-Losvik (2011).

Selv om skatterabatten kan beregnes konkret for det enkelte tilfellet, er det vært vanlig i bransjen å operere med en skjønsmessig fastsatt rabatt. Frem til 2009 var denne på ca 7 % på bygg som avskrives med 2 % og ca 11 % på bygg som avskrives med 4 %. I 2009 ble det innført nye regler for avskrivning for tekniske installasjoner. Disse kan føres i egen saldogruppe med en avskrivningssats på 10 %, jf. skatteloven § 14-43 første ledd bokstav j. Konsekvensen av dette var i alle fall at rabatten økte fra ca 7 % til ca 11 % for bygg med avskrivningssats på 2 %.

4.4 Har kjøper sikkerhet mot etterfølgende beslag fra selgers kreditorer?

Ved overdragelse av eiendom gjennom bruk av SPV er det ikke behov for å tinglyse eiendomservervet. Grunnen til dette er et det som er gjenstand for overdragelse ikke er selve eiendommen, men alle aksjene i det selskap som eier eiendommen. Et aktuelt spørsmål blir da om et kreditorbeslag hos selger innebærer en risiko for kjøpers aksjeerverv? Og dersom kreditorbeslaget innebærer en risiko for kjøpers erverv; hvordan kan kjøper sikre seg mot kreditorbeslag hos selger?

Et aksjeselskap kjennetegnes av at dets deltakere, aksjonærene, ikke har personlig ansvar, jf. aksjeloven § 1-1 annet ledd. For kreditorbeslag betyr dette at selskapets kreditorer bare kan ta beslag i selskapets midler.⁴⁸ Når det gjelder kreditorbeslag kan dette tas i de formuesgoder som tilhører debitor på beslagstiden, jf. dekningsloven § 2-2. Som ”formuesgode” regnes det som har økonomisk verdi, det som kan ”selges, utleies eller på annen måte omgjøres i penger”, jf. dekningsloven § 2-2. Alt dette gjør seg gjeldende for aksjer og en aksje må regnes som et formuesgode som kreditor kan ta beslag i.⁴⁹ Dette innebærer at dersom selgers kreditorer tar beslag, kan de ta beslag i blant annet de aksjer selskapet eier da dette er en del av selskapets midler. For kjøper som erverver aksjer fra selger, innebærer da ervervet av disse en risiko dersom kjøper ikke får beskyttelse mot etterfølgende beslag fra

⁴⁸ Woxholth (2012) s. 38.

⁴⁹ Woxholth (2012) s. 58.

selgers kreditorer. Et kreditorbeslag i SPV-aksjene, innebærer et indirekte beslag i den faste eiendom som SPV'et eier.

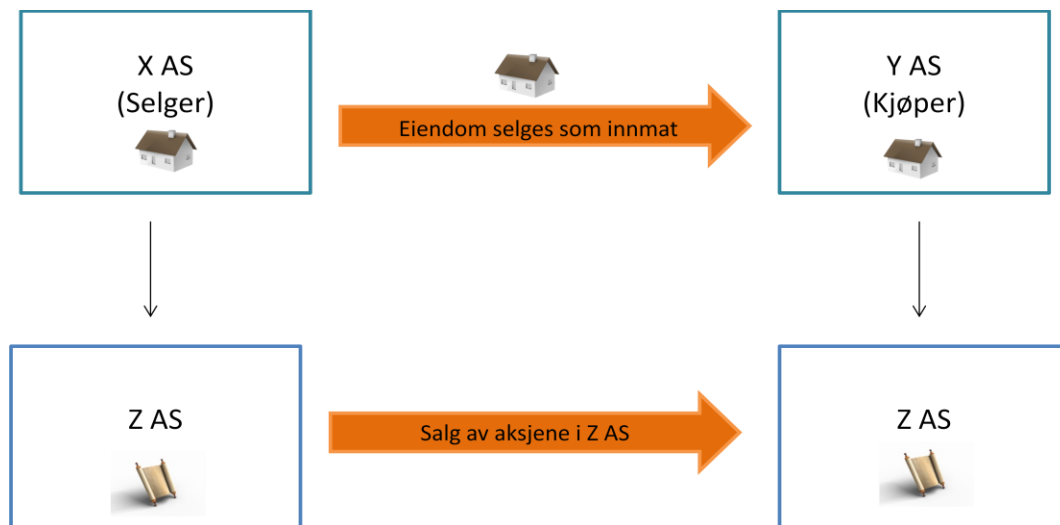
Kjøper kan sikre seg mot etterfølgende beslag fra selgers kreditorer ved å få rettsvern for sitt erverv. Når det gjelder rettsvern for aksjeerverv må det skilles mellom aksjer som er registrerte i et verdipapirregister, og de som ikke er registrerte. For aksjer som ikke er registrert i et verdipapirregister, får kjøper av aksjene rettsvern ved å melde ervervet til selskapet, jf. aksjeloven § 4-13 tredje ledd. Så lenge selskapet får melding om ervervet før kreditor tar beslag, står ervervet seg mot beslaget og kreditor kan ikke ekstingvere kjøpers rett. For aksjer som er registrerte får kjøper rettsvern ved å melde sitt erverv til verdipapirregisteret, jf. allmennaksjeloven § 4-13 første ledd og verdipapirregisterloven § 7-1 første ledd.

Blant aktørene i bransjen er det en gjengs oppfatning at denne metoden ikke innebærer noen risiko i forhold til kreditorbeslag hos tidligere omsetningsledd. Grunnen til dette er at SPV'et er både reell og formell eier av eiendommen både før og etter salget av aksjene i SPV'et. I og med opprettelsen av SPV'et ble eiendomservervet tinglyst, noe som innebærer at reell eier har tinglyst sitt erverv. Så lenge kjøper av SPV'et får rettsvern for sitt erverv av aksjer, bør han ha beskyttelse mot konkurrerende kreditorbeslag.

5 Salg av eiendom og hjemmelsselskap (hjemmelsselskapsmetoden)

5.1 Om metoden⁵⁰

Metoden har hovedsakelig vært brukt ved kjøp og salg av næringsseiendom der både kjøper og selger er aksjeselskaper. Selger (X AS), er reell eier av en eiendom. Hjemmelen til denne eiendommen tilhører imidlertid et annet aksjeselskap (Z AS), også kalt et ”hjemmelsselskap”. Hjemmelsselskapet er et selskap som er opprettet kun for det formål å ha grunnbokshjemmelen til en eiendom som eneste aktiva. Ved opprettelsen av selskapet ble skjøtet på eiendommen tinglyst på selskapet slik at dette fikk grunnbokshjemmelen. I denne forbindelse ble også dokumentavgift betalt. X AS eier alle aksjene i Z AS og er dermed indirekte eier av hjemmelen til den eiendommen det er reell eier av. Når denne eiendommen skal selges, vil kjøper (Y AS) kjøpe eiendommen og i tillegg kjøpe alle aksjene i hjemmelsselskapet. Det vil altså bli foretatt to transaksjoner mellom partene, et innmatssalg som gjelder selve eiendommen og et aksjesalg som gjelder alle aksjene i hjemmelsselskapet.



⁵⁰ Torkildsen, Tennø & co's saksarkiv.

Denne metoden skiller seg fra metoden hvor man selger et SPV for det første ved at man selger eiendommen som innmat – man selger eiendommen i seg selv – i stedet for å selge aksjene i det selskapet som eier eiendommen.

For det andre er det en markant forskjell når det gjelder hvem som innehar hjemmelen til eiendommen. For metoden hvor man selger et SPV så er dette selskapet både reell og formell eier av eiendommen. Dette innebærer at eiendommen står som en eiendel i selskapets balanse, noe som stemmer overens med grunnboken hvor det står at selskapet også er hjemmelshaver. Ved hjemmelsselskapsmetoden selger man eiendommen i seg selv i tillegg til alle aksjene hjemmelsselskapet. Innehaver av hjemmelen er ikke det selskap som kjøper eiendommen, men dets datterselskap, nemlig det tomme hjemmelsselskapet.

5.2 Hva motiverer for å bruke denne metoden?

5.2.1 Unngåelse av dokumentavgift

Også her vil den sterkeste motivasjonsfaktoren være å unngå dokumentavgiftsplikten som oppstår ved tinglysning av skjøte, jf. dokumentavgiftsloven § 6. Dersom man velger å selge eiendommen og et tilhørende hjemmelsselskap vil man unngå dokumentavgiften. Grunnen til dette er at det ved salg av et hjemmelsselskap ikke vil skje et formelt eierskifte ettersom det ikke skjer en hjemmelsoverføring. Hjemmelen til eiendommen vil ligge konstant i hjemmelsselskapet, det vil kun være hjemmelsselskapet som skifter eier. Ved å kjøpe alle aksjene i hjemmelsselskapet vil kjøperen indirekte få hjemmelen til eiendommen uten å måtte tinglyse og betale dokumentavgift. Rettsvern for aksjeervertet får kjøper ved å melde ervertet til selskapet eller verdipapirregisteret (se over i punkt 4.4).

5.2.2 Avskrivningsgrunnlag⁵¹

Også eiendommens skattemessig verdi vil være en motivasjonsfaktor for å benytte denne metoden. Som vi så i punkt 4.3.1 vil salg av et SPV innebære at skattemessig verdi på eiendommen skiller seg fra den regnskapsmessige verdien på grunn av de avskrivninger som er foretatt på eiendommen. Om man selger eiendommen som innmat vil man unngå en slik differanse i eiendommens verdi og dermed vil kjøper få en skattemessig verdi på eiendommen som tilsvarende den regnskapsmessige verdien. På denne måten får kjøper fullt skattemessig avskrivningsgrunnlag på eiendommen og selger slipper å gi kjøper rabatt.

5.3 Hvilke ulemper innebærer metoden?

5.3.1 Gevinstbeskatning

Dersom man benytter denne metoden med salg av eiendom og hjemmelsselskap, innebærer det at man selger eiendommen i seg selv. Et slikt salg betegnes som et innmatssalg. En ulempe ved å selge eiendommen som innmat er at det får skattemessige konsekvenser for selger. Dersom eiendomssalget innebærer en gevinst for selger, må gevinsten beskattes med 28 %, jf. skatteloven § 5-30. Tilsvarende vil et tap ved salg være fradragsberettiget etter skatteloven § 6-2. Mer om dette under punkt 4.2.1.

5.4 Har kjøper beskyttelse mot etterfølgende beslag fra selgers kreditorer?

Etter denne metoden innebærer eiendomstransaksjonene at ervervet ikke tinglyses. Grunnen til dette er at det ved salg av eiendommen og aksjene i hjemmelsselskapet kun skjer en endring av det reelle og ikke det formelle eierskapet. Av denne grunn tinglyses ikke grunnbokshjemmelen på ny reell eier ettersom formell eier både før og etter transaksjonen vil være det samme hjemmelsselskapet. Det er kun aksjene i hjemmelsselskapet som skifter eierhånd, ikke selve hjemmelen.

⁵¹ Torkildsen, Tennøe & co's saksarkiv.

Et sentralt spørsmål i forbindelse med å benytte denne metoden er hvilken risiko reell eier av eiendommen tar ved ikke å tinglyse sitt erverv?

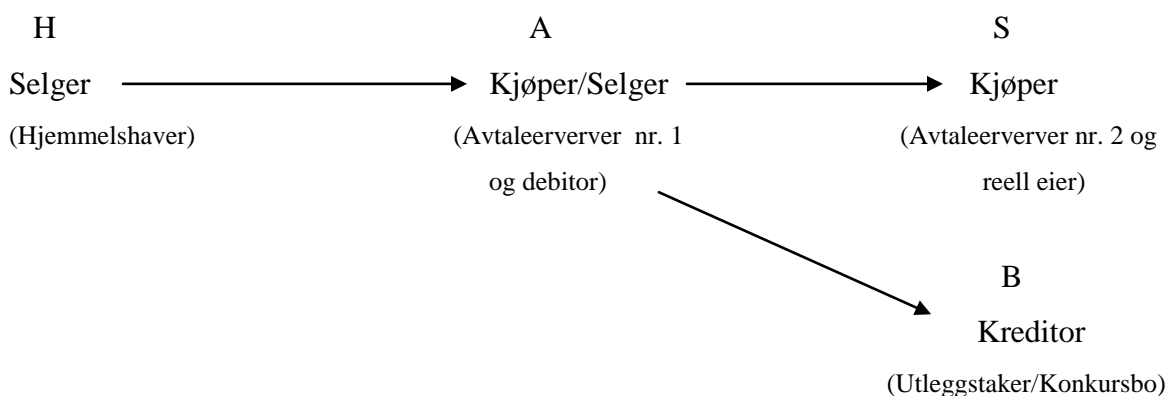
Etter hjemmelsselskapsmetoden vil risikoen ikke knytte seg til situasjonen der hjemmelshaver går konkurs. Grunnen til dette er at hjemmelshaver er hjemmelsselskapet som ikke har noen annen funksjon enn å eie hjemmelen til en eiendom. Hjemmelsselskapet er til enhver tid eid av reell eier av eiendommen, og reell eier har dermed full kontroll over hva som skjer med hjemmelshaver i forbindelse med dennes eventuelle kreditorer. Usikkerhet i forbindelse med bruk av hjemmelsselskapsmetoden knytter seg til spørsmålet om reell eier også vil anses for å være formell eier i en situasjon der det tas utlegg hos et tidligere omsetningsledd eller et tidligere omsetningsledd går konkurs. Reell eier og alle tidligere reelle eiere av eiendommen har kun eid hjemmelen indirekte gjennom å eie aksjene i hjemmelsselskapet. Spørsmålet er om metoden gir tilstrekkelig rettsvern ettersom kjøper ikke tinglyser sitt erverv. I denne forbindelse er det viktig å huske på at alle omsetningsledd som følger etter tinglysning av hjemmel på hjemmelsselskapet, heller ikke har tinglyst sine erverv.

Frem til i dag har vi ingen rettspraksis i tilknytning til denne problemstillingen. Det har imidlertid vært andre saker oppe for domstolen som har overføringsverdi og kan ha betydning for spørsmålet om risiko ved hjemmelsselskapsmetoden. Problemstillingen som det skal ses på i det følgende er om kreditor kan ta beslag hos en debitor som verken er reell eller formell eier. Krav om ekstinksjon bygger i disse sakene på at debitor har vært reell eier av eiendommen og at tredjemann som er reell eier ikke har tinglyst sitt erverv og derfor ikke har rettsvern mot konkurrerende rettigheter i eiendommen.

5.4.1 Der debitor ikke er hjemmelshaver

Vi står her overfor en situasjon der selgers kreditorer ønsker å ta beslag i noe som reelt sett tilhører kjøper. Kjøper har ikke tinglyst sitt erverv og spørsmålet er om selgers kreditorer kan ekstingvere kjøpers rett etter tinglysningsloven §§ 20 og 23. Hovedproblemstillingen i denne situasjonen knytter seg opp til at heller ikke selger har grunnbokshjemmel til eien-

dommen. Hjemmelen til eiendommen ligger således hos et tidligere omsetningsledd. Situasjonen ser slik ut:



Problemstillingen er ikke løst direkte i loven. Av tinglysningsloven §§ 20 og 23 går det frem at kreditor kan ekstingvere tredjemanns rett i formuesgodet i de tilfeller hvor tredjemann ikke har sørget for rettsvern. Om det er et vilkår for kreditorekstinksjonen at debitor er hjemmelshaver, sier loven ingenting om. Lovens forarbeider kan heller ikke anses for å gi noen klar løsning på problemstillingen. Spørsmålet har imidlertid vært oppe for Høyesterett to ganger med ulike utfall. Den eldste saken gjaldt ekstinksjon i forbindelse med et utlegg, mens den nyere dommen gjaldt et konkurstilfelle.

I Rt. 1999 side 247 (Bygg og Trelast) tok Høyesterett stilling til spørsmålet om kreditor kan ta utlegg i en eiendom som reelt sett tilhører tredjemann, men som verken tredjemann eller debitor hadde grunnbokshjemmel til. Schjøtt kjøpte i 1993 en eiendom av Oslo kommune. Skjøtet ble oversendt, men ikke tinglyst. Eiendommen ble så seksjonert og i 1994 kjøpte Hagen seksjon nr. 4. Skjøtet ble utstedt, men ikke tinglyst. Namsmannen i Oslo tok etter begjæring fra AS Bygg og Trelast utlegg i seksjon nr. 4 i 1997. På dette tidspunkt hadde Oslo kommune fremdeles grunnbokshjemmelen til eiendommen. Retten kom til at AS Bygg og Trelast ikke kunne ta utlegg i eiendommen:

”Tinglysningslovens § 20 kan ikke forstås slik at kreditor har beslagsrett i en fast eiendom for krav mot tidligere eier som ikke har tinglyst sin atkomst, i et tilfelle hvor eiendommen er overtatt til og tatt i bruk av en annen. Det er i forhold til hjemmelshavers kreditorer at hensynet til notoritet og rettsvern medfører at den reelle eier ikke vinner fram med mindre ervervet er tinglyst senest dagen før utlegget”.⁵²

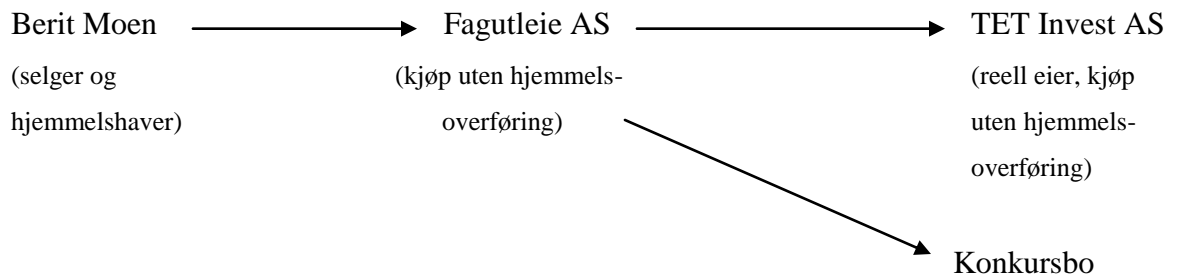
Retten legger altså til grunn at det er det reelle eierforhold som er avgjørende for om kreditor kan ta utlegg.

Dommen er i ettertid blitt svært kritisert i teorien. Det fremheves at om det foretas en slik innskrenkende tolkning av tinglysningsloven § 20 så vil det kunne medføre omgåelser av rettsvernsreglene og kreditorsvik.⁵³ Dersom tinglysningsloven § 20 ikke kommer til anvendelse der selger/debitor ikke har grunnbokshjemmel, vil han kunne spekulere i å ikke tinglyse sine erverv og så overdra sine eiendommer til en tredjemann som han har inngått en avtale med, for på den måten å unndra verdier fra kreditorene. En annen konsekvens er at tredjemann også vil slippe å tinglyse og dermed unngå dokumentavgiften i de tilfeller hvor han erverver eiendom fra en som ikke selv har hjemmel. Tredjemann trenger jo i et slikt tilfelle ikke rettsvern mot selgers kreditorer.

Det tok en god stund før en lignende situasjon kom opp for Høyesterett. Men i 2008 ble det avsagt en høyesterettsdom som tok for seg den samme problematikken, inntatt i Rt. 2008 side 586 (Fagutleiedommen). Saken gjaldt imidlertid en konkurssituasjon og derved tinglysningsloven § 23 til forskjell fra utleggssituasjonen i dommen fra 1999. Spørsmålet i saken var om konkursboet hadde et regresskrav mot kjøper av konkursdebitors faste eiendom som følge av at kjøper ikke hadde tinglyst sitt erverv. Retten kom her til motsatt resultat av 1999-dommen. Faktum i dommen kan oppstilles etter denne modellen:

⁵² Rt. 1999 s. 247, dommens s. 251.

⁵³ Skoghøy (2003) s. 57, Lilleholt (1999) s. 175 og 220, Falkanger (2007) s. 657, Brækhus (2005) s. 37.



I 2003 inngikk Berit Moen (Moen) og Fagutleie AS (Fagutleie) avtale om kjøp av en fast eiendom. Fagutleie skulle rehabilitere eiendommen og så selge denne videre. Avtalen gikk ut på at Fagutleie skulle betale en liten del av kjøpesummen i 2003 og så skulle den resterende kjøpesummen betales to år senere. Det ble ikke foretatt noen overskjøting da Fagutleie ønsket å spare dokumentavgift og overskjøte direkte til sine kjøpere.

I desember 2003 overdro Fagutleie eiendommen til sitt morselskap TET Invest AS (TET). TET overtok all pantegjeld på eiendommen som en del av avtalen om overdragelse. Heller ikke ved denne overdragelsen ble ervervet tinglyst.

I mars 2004 ble det åpnet konkurs hos Fagutleie. Boet opplyste TET om at de ville ekstingvere eiendommen etter tinglysningsloven § 23. TET motsatte seg dette, men samtykket til at eiendommen ble solgt. Eiendommen ble solgt i november 2004. Salgssummen ble av boet brukt til å dekke restkjøpesummen til Moen og et banklån som Fagutleie hadde fått med pant i eiendommen. Boet krevde så regress hos TET for de utbetalinger som var foretatt. Regresskravet hadde grunnlag i at TET's erverv ikke var tinglyst og derfor ikke stod seg overfor Fagutleies konkurs etter tinglysningsloven § 23.

Retten tar først stilling til om tinglysningsloven § 23 må forstås slik at den kun gjelder i de tilfeller hvor konkursdebitor er hjemmelshaver. Det vises til Rt. 1999 side 247 hvor § 20 ble forstått slik at bestemmelsen kun kom til anvendelse for de tilfeller hvor debitor var hjemmelshaver. Retten går ikke nærmere inn på den tidligere avgjørelsen. Begrunnelsen for sitt resultat finner retten i formålet bak tinglysningsloven § 23:

”Formålet med § 23 er imidlertid å sikre notoritet i forhold til kreditorer og andre tredjemenn ved konkurs eller tvangsakkord. Dette tilsier at bestemmelsen gjelder alle rettsstiftelser som kan tinglyses uavhengig av om debitor er hjemmelshaver”.⁵⁴

Videre i sin begrunnelse viser retten til at den motsatte løsning vil kunne åpne for svikaktige opplegg fra debtors side. Rettens konklusjon på den første problemstilling er at TET's ikke-tinglyste erverv ikke står seg i Fagutleies konkursbo.

Konklusjonen innebærer at kreditor kan ekstingvere reell eiers rett på tross av at konkursdebitor ikke er hjemmelshaver. Med støtte i lovens formål kom Høyesterett til at loven måtte forstås slik at bestemmelsen kom til anvendelse på tross av at konkursdebitor verken var reell eller formell eier. Resultatet kan synes urimelig og det kan virke som om det medfører at kreditors ekstinksjonsadgang utvides på bekostning av reell eier av eiendommen. Men som det kommer frem av juridisk teori, vil det motsatte resultat åpne for kreditorsvik fra debtors side, noe tinglysningsbestemmelsene er ment å motvirke. Dommens resultat fremhever hvor viktig det er å tinglyse sitt erverv slik at man får rettsvern mot etterfølgende disposisjoner.

Det neste spørsmålet retten så på var virkningene av at TET ikke hadde tinglyst sitt erverv. Boet krevde regress av TET for den gjelden som ble betalt ved salget av eiendommen. Boet anførte at TET ikke ble fri for ansvaret for restkjøpesummen og annen overtatt gjeld som følge av at boet ekstingverte eiendommen etter tinglysningsloven § 23. Om dette uttalte Høyesterett:

”Den umiddelbare virkning er at eiendommen skal anses for å tilhøre konkursdebitor når konkurs åpnes. Boet må imidlertid respektere alle tinglyste heftelser påheftet eiendommen inntil dagen før konkursåpning.”⁵⁵

⁵⁴ Rt. 2008 s. 586, premiss 34.

⁵⁵ Rt. 2008 s. 586, premiss 37.

Konkursboet kunne altså ekstingvere eiendommen fra TET, men måtte respektere alle de heftelser som var på eiendommen. På konkurstidspunktet var eiendommen overbeheftet og den fikk dermed ingen nettoverdi for boet. Ved overdragelse av eiendommen fra Fagutleie til TET hadde eiendommen heller ingen nettoverdi, noe som vises i at vederlaget for eiendommen var overtagelse av pantegjelden på denne. Dersom TET hadde innfridd all pantegjeld på eiendommen når de fikk denne overdratt til seg ville TET ”ved betaling av restkjøpesummen og lånet trådt inn i opprinnelig selgers og bankens tinglyste pant inntil opprinnelig selger eller boet stilte eiendommen til rådighet.”⁵⁶ Virkningen av dette ville vært at TET hadde hatt særskilt dekningsrett i boet og boet hadde ved salg av eiendommen måttet betale ut salgssummen av denne til TET.

5.4.2 Oppsummering

De to dommene omhandler problematikken om forholdet mellom dekningsloven § 2-2 og tinglysningsloven §§ 20 og 23 og spørsmålet om kreditor kan ekstingvere reell eiers rett også i de tilfeller hvor debitor ikke er hjemmelshaver. I Rt. 1999 side 247 kom retten frem til at det reelle eierforhold må legges til grunn, noe som betyr at dekningsloven § 2-2 gjør seg gjeldende.

I 2008 kom Høyesterett til det motsatte resultat. Her går tinglysningsloven § 23 og rettsvernreglene foran dekningsloven § 2-2.⁵⁷ Boet kan dermed ekstingvere eiendom som konkursdebitor verken er reell eller formell eier av fordi reell eier ikke har tinglyst sitt erverv. Dommens resultat viser at dersom reell eier ikke har skaffet seg rettsvern for sin eiendomsrett vil hensynet til notoritet og ønsket om å forebygge kreditorsvik veie tyngre. Regelen om rettsvern i tinglysningsloven § 23 går dermed foran dekningsloven § 2-2 som sier at kreditor bare kan ta beslag i det som reelt sett tilhører debitor.

⁵⁶ Rt. 2008 s. 586, premiss 42.

⁵⁷ Nygaardshaug (2008), s. 26-27.

Man kan spørre seg om de to dommene viser at det vil være en forskjell på en utleggsituasjon og en konkurssituasjon. Kort tid etter Høyesterett avsa sin dom i 2008 kom det en dom fra Gulating lagmannsrett med motstridende resultat, inntatt i RG 2008 side 1335. Saken gjaldt spørsmålet om kreditorekstinksjon etter tinglysningsloven § 20 der hvor verken debitor eller reell eier hadde tinglyst. Lagmannsretten støttet seg på Rt. 1999 side 247 og la til grunn at Rt. 2008 side 586 reservert seg i forhold til de situasjoner som gjelder tinglysningsloven § 20. Andenæs stiller seg kritisk til lagmannsrettsdommen. Han viser til at selv om Fagutleiedommen gjelder tinglysningsloven § 23 så er begrunnelsen like relevant for tinglysningsloven § 20. Det påpekes at Rt. 1999 side 247 har vært svært kritisert i teorien og at RG 2008 side 1335 heller ikke bør opprettholdes for fremtiden.⁵⁸

Andenæs sin kritikk kan synes å være velrettet. Kritikken i juridisk teori av 1999-dommen er rettet mot at resultatet kan åpne for kreditorsvik, noe tinglysningslovens §§ 20 og 23 skal motvirke. Selv om resultatet i Fagutleiedommen umiddelbart kan virke urimelig, er det et utslag av at reell eier ikke har tinglyst sitt erverv. Resultatet viser hvor firkantede og strenge rettsvernsreglene er og som nevnt over i punkt 3.2 er det lite rom for rimelighetsbetraktninger. For reell eier som velger å ikke tinglyse sitt erverv, vil dette alltid innebære at man tar en bevisst risiko i forhold til etterfølgende kreditorbeslag hos hjemmelshaver. At kreditors ekstinksjonsmulighet er utvidet etter Fagutleiedommen, gir reell eier et enda større intensiv til å tinglyse sitt erverv. Det må likevel påpekes at resultatet i Fagutleiedommen innebærer at kreditor får en tilfeldig fordel – fordi reell eier ikke har tinglyst sitt erverv, får boet beslagsrett i en eiendom som konkursdebitor ikke lenger er reell eier av.

⁵⁸ Andenæs (2009) s. 254-255.

5.4.3 Rettspraksisens betydning for hjemmelsselskapsmetoden⁵⁹

Ingen av dommene angår hjemmelsselskapsmetoden direkte. Likevel kan de få betydning for denne metoden. Blant aktørene i bransjen har Fagutleiedommen skapt usikkerhet rundt hvor stor risiko man tar ved å anvende hjemmelsselskapsmetoden. Usikkerheten er knyttet opp mot hvilken risiko kjøper tar ved å ikke tinglyse sitt erverv og om dette kan medføre kreditorekstinksjon.

For hjemmelsselskapsmetoden kan dommen få betydning i form av at en transaksjon etter denne metoden trolig vil innebære at kjøper ikke har vern mot selgers, eller tidligere salgsledds kreditorer. Grunnen til dette er at kjøper ikke tinglyser sitt erverv ved en transaksjon etter denne metoden. Kjøper blir bare indirekte hjemmelshaver ettersom han kjøper alle aksjene i hjemmelsselskapet, men ikke tinglyser hjemmelen direkte på seg selv. Det følger av dommen at tinglysning av eget erverv er det eneste som gir vern mot konkursboet til selger eller til et tidligere omsetningsledd. At også tidligere omsetningsledd kan få betydning, viser seg nettopp ved at konkursboet kan ta beslag uavhengig av om konkursdebitor har grunnbokshjemmel.

Det kan spørres om ikke metoden hvor man overdrar eiendom ved bruk av SPV vil innebære en like stor risiko. Dette vil imidlertid ikke være tilfellet ettersom man ved bruk av SPV har både det reelle og det formelle eierskap samlet på en hånd. Ved opprettelsen av SPV'et ble ervervet tinglyst med SPV'et som hjemmelshaver. Reell eier har dermed tinglyst sitt erverv, og en overdragelse av SPV'et vil ikke endre på dette ettersom salget ikke innebærer noen endring av formell eller reell eier.

For de aktører som per i dag sitter med konstruksjonen som innebærer tomme hjemmelsselskaper, er det to mulige løsninger. Den ene løsningen er at kjøper tinglyser sitt erverv slik at han får grunnbokshjemmelen til eiendommen. Denne løsningen innebærer ingen risiko

⁵⁹ Nyquist og Todal (2009) s. 84, Nyquist (2009), Nygaardshaug (2008), s. 26-67, Nyquist og Todal (2011).

ettersom kjøper ved tinglysningen får rettsvern for sitt erverv. Løsningen innebærer imidlertid at kjøper må betale dokumentavgift, og det var nettopp ønsket om å unngå en slik avgift som gjorde at man ønsket å benytte hjemmelsselskapsmetoden i utgangspunktet. For tilfellene hvor man tinglyser ervervet i ettertid vil heller ikke dokumentavgiften være tatt hensyn til ved tidligere forhandlinger om kjøpesum.

En annen løsning som ikke innebærer plikt til å betale dokumentavgift, er å fusjonere hjemmelsselskapet inn i det eiendomsselskapet som nå eier den aktuelle eiendom. Det man søker å oppnå med en slik fusjon er å gi kjøper vern overfor tidligere eieres kreditorer ved å samle reelt og formelt eierskap på en hånd.⁶⁰ Om fusjon av hjemmelsselskap og eiendomsselskap gir kjøper tilstrekkelig rettsvern, er usikkert. Usikkerheten knytter seg til spørsmålet om fusjonen kan erstatte det rettsvern man får ved å tinglyse sitt erverv, eller om kreditor kan ekstingvere reell eiers rett etter tinglysningsloven §§ 20 og 23 også etter en fusjon av hjemmelsselskap og det selskap som er reell eier av eiendommen. Spørsmålet er om manglende rettsvern kan ”repareres” ved å fusjonere reell og formell eier? For å forsøke å svare på dette må det først kort redegjøres for fusjon og fisjon og hvordan fast eiendom kan overdras ved bruk av disse instrumentene.

⁶⁰ Nygaardshaug (2008).

6 Betydningen av fusjon og fisjon ved hjemmelsovergang

6.1 Innledning

Overføring av eiendomsrett kan skje gjennom bruk av fusjon eller fisjon. Det er vederlaget som skiller denne metoden fra metodene for overdragelse gjennom SPV og overdragelse av eiendom og hjemmelsselskap. Etter denne metoden vil vederlaget for den overdratte eiendom i all hovedsak være aksjer i det overtakende selskap, i stedet for kontantoppgjør.

I det følgende skal det kort redegjøres for hva fusjon og fisjon er og hvordan eiendomsretten kan overføres gjennom fusjon og fisjon. Videre skal det drøftes om fusjon og fisjon kan bidra til å minske den risiko som bruken av hjemmelsselskap innebærer.

6.2 Kort om fusjon og fisjon

Ved fusjon er det snakk om en sammenslåing av selskaper. Fusjon av aksjeselskaper er regulert av aksjelovens kap. 13 og i § 13-2 første ledd er fusjonsbegrepet definert:

Sammenslåing av selskaper er undergitt reglene om fusjon i kapitlet her når et selskap (det overtaken- de selskapet) skal overta et annet selskaps (det overdragende selskapets) eiendeler, rettigheter og for- pliktelser som helhet mot at aksjeeierne i dette selskapet får som vederlag

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

Etter § 13-4 kan fusjon skje på to måter. Enten kan ett eller flere overdragende selskap fusjoneres inn i et eksisterende selskap, eller så kan man fusjonere to eller flere overdragende selskaper inn i et selskap som stiftes i forbindelse med fusjonen.⁶¹

Fisjon skiller seg fra fusjon ved at man i stede for å overdra ett eller flere overdragende selskaper til et overtakende selskap, splitter opp det overdragende selskap og fordeler dette

⁶¹ Andenæs (2006) s. 584.

på ett eller flere overtakende selskap.⁶² Fisjon reguleres av aksjelovens kap. 14 og etter § 14-2 kan fisjon skje på tre måter. For det første kan fisjon innebære at det som etter fisjonen er igjen av det overdragende selskap fortsetter å eksistere. For det andre kan en fisjon innebære at hele det overdragende selskap fordeles på to eller flere overtakende selskap. Den siste metoden for fisjon er konsernfisjon.

Fusjon og fisjon bygger på prinsippet om kontinuitet. Prinsippet går ut på at *”det overdragende selskap anses for å fortsette i det overtakende selskap.”*⁶³ Uttrykket kontinuitet er ikke nevnt i loven, men prinsippet går indirekte frem av aksjeloven §§ 13-2 og 14-2. Begge bestemmelsene viser til at det er det overdragende selskaps *”eiendeler, rettigheter og forpliktelser”* som skal overdras og videreføres.

Ved fusjon er det et krav at det overdragende selskaps eiendeler, rettigheter og forpliktelser skal overdras som helhet til det overtakende selskap, jf. aksjeloven § 13-2 første ledd. Uttrykket *”overta...som helhet”* innebærer ikke en hjemmel for en formell universalsuksesjon.⁶⁴ Dette følger av aksjeloven § 13-17 første ledd som gir det overtakende selskap hjemmel til *”etter alminnelige regler overføre formelle posisjoner som eier eller rettighetshaver til eiendeler som har tilhørt et overdragende selskap.”* Det overtakende selskap gis dermed kompetanse til å foreta det som er nødvendig for å tre inn i de formelle posisjoner uten at det overdragende selskap må medvirke til dette.⁶⁵ De to bestemmelsene innebærer at det overtakende selskap må overføre formelle posisjoner etter de regler som gjelder for de enkelte formuesgoder. Et unntak gjelder imidlertid for fast eiendom. Vanligvis må den formelle eier- og rettighetsposisjonen til fast eiendom overføres ved tinglysning av skjøte på nye eier, men slik overskjøting er i denne forbindelse ikke nødvendig.⁶⁶

⁶² Andenæs (2006) s. 609.

⁶³ Rundskriv G 06/2005.

⁶⁴ *Aksjeloven og allmennaksjeloven, Kommentartutgave* (2012) s. 762.

⁶⁵ *Aksjeloven og allmennaksjeloven, Kommentartutgave* (2012) s. 803.

⁶⁶ *Aksjeloven og allmennaksjeloven, Kommentartutgave* (2012) s. 762 og 803.

6.3 Overføring av eiendomsretten ved bruk av fusjon eller fisjon

Fusjon og fisjon kan benyttes for å overføre eiendomsretten fra et selskap til et annet. Det går frem av Justisdepartementets rundskriv G 06/2005 som avløser rundskriv G-37/90 at det ved overføring av eiendomsretten ved fusjon vil være tilstrekkelig at fusjonen blir registrert i grunnboken. En fusjon anses dermed som en endring av foretaksnavn og ikke som en overføring av eiendomsretten som krever hjemmelsoverføring.⁶⁷ Begrunnelsen for dette er at fusjon bygger på kontinuitetsbetraktninger, noe som tilsier at det ikke bør stilles krav om formell hjemmelsoverføring.⁶⁸ Når det gjelder fisjon og omdannelser har Justisdepartementet uttalt:

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

En forutsetning for at overføringen ikke utløser en hjemmelsoverføring og dermed avgiftsplikt, er at overføringen bygger på kontinuitetsbetraktninger.⁷⁰

6.4 Kan manglende rettsvern ”repareres” ved bruk av fusjon?

Som nevnt under punkt 5.3.2.2 kan en mulig løsning for å ”reparere” manglende rettsvern, være en fusjon mellom hjemmelsselskapet og det selskap som er reell eier av eiendommen (heretter kalt eierselskapet). En slik fusjon vil innebære at formelt og reelt eierskap samles

⁶⁷ Aksjeloven og allmennaksjeloven, Kommentartutgave (2012) s. 762 og 803.

⁶⁸ Rundskriv G 06/2005.

⁶⁹ Rundskriv G 06/2005.

⁷⁰ Rundskriv nr. 12/2012 S s. 13.

på en hånd. Spørsmålet er om en slik metode vil ”reparere” det som må anses for å være manglende rettsvern?

Lovens utgangspunkt er klart: for å få rettsvern for sitt erverv må reell eier ha grunnboks-hjemmelen til eiendommen. Formålet med rettsvernsreglene er å skape notoritet og unngå kreditorsvik.

Ved å fusjonere hjemmelsselskapet inn i eierselskapet, vil reell eier etter fusjonen også være formell eier. At dette kan oppnås uten at det oppstår en plikt til å betale dokumentavgift, fremgår av Justisdepartementets rundskriv G 06/2005. Rundskrivet bygger på et tidligere rundskriv (G – 37/90) og gir uttrykk for at det ved fusjon ikke er krav om hjemmels-overføring, det vil være tilstrekkelig at:

”fusjonen blir registrert i grunnboken ved notering av bekreftelse fra Foretaksregisteret om at foretaket er innfusjonert i et annet...Bakgrunnen er at slike fusjoner blir gjennomført på grunnlag av selskapsrettslige regler som bygger på kontinuitetsbetraktninger – det overdragende foretak anses for å fortsette i det overtakende foretaket.”⁷¹

Uttalelsen er et argument i retning av at overskjøting ved fusjon ikke er nødvendig for at det overtakende selskap skal bli formell eier av eiendommen.

Det kan spørres om uttalelsen vil være et viktig argument for at en fusjon mellom hjemmelsselskap og eierselskap kan ”reparere” manglende rettsvern. Det kan argumenteres med at bakgrunnen for uttalelsen er de mer tradisjonelle fusjoner som innebærer at det overdragende selskap er både reell og formell eier. Dette innebærer at det overdragende selskap tinglyste skjøtet og betalte dokumentavgift i og med sitt erverv – reell eier har tidligere tinglyst sitt erverv. Kontinuitetsprinsippet tilsier da at det overtakende selskap ved fusjonen blir både reell og formell eier fordi det overdragende selskap anses å fortsette i det overta-

⁷¹ Rundskriv G 06/2005.

kende. Dette vil ikke være tilfelle der hvor det overdragende selskap er et hjemmelsselskap. Riktignok har hjemmelsselskapet ved sin opprettelse tinglyst skjøtet til den aktuelle eiendom, men hjemmelsselskapet har aldri vært reell eier. Reell eier er det overtakende selskap og dette ervervet har ikke blitt tinglyst. Selv om det overdragende selskap anses for å fortsette i det overtakende selskap og fusjonen innebærer at reelt og formelt eierskap samles på en hånd, var ikke dette tilfellet før fusjonen.

Det ble i 2010 avsagt en dom i Oslo tingrett som gjaldt spørsmålet om tinglysningsloven § 23 kommer til anvendelse for de tilfeller hvor eiendomsretten er overført ved fisjon og det ikke er foretatt noen hjemmelsoverføring.⁷² Retten kom frem til at konkursboet ikke kunne ekstingvere eiendommen med hjemmel i § 23. Bakgrunnen for rettens avgjørelse er at bestemmelsen kun gjelder ekstinksjon av *"en rett stiftet ved avtale"*. Retten kom frem til at fisjon ikke bygger på en avtale og at § 23 dermed ikke kommer til anvendelse. Dommens resultat må anses å være tvilsomt og vil i egenskap av å være en enslig tingsrettsdom og dermed ha mindre rettskildemessig verdi. Det påpekes også at situasjonen i denne dommen skiller seg fra det spørsmål som her er tema ettersom grunnbokshjemmelen i denne saken lå hos et tidligere omsetningsledd, mens grunnbokshjemmelen i det aktuelle spørsmål ligger i hjemmelsselskapet som eies av reell eier av eiendommen.

Formålet med rettsvernsreglene er som nevnt at de skal skape notoritet og på den måten hindre kreditorsvik. Som fremhevet over skapes notoritet ved at skjøte tinglyses i grunnboken. Om skjøtet blir tinglyst på reell eier, vil det som står i grunnboken stemme overens med realiteten. Dette vil igjen forebygge kreditorsvik. Ved at man i forbindelse med en fusjon kan overføre det formelle eierforholdet ved en endring av foretaksnavnet i grunnboken, vil man bidra til notoritet selv om det ikke foretas en hjemmelsoverføring. Dersom man endrer foretaksnavn i grunnboken etter fusjonen, vil grunnboken gi uttrykk for det virkelige eierforholdet. Jeg kan ikke se at dette stiller seg annerledes i en situasjon der man fusjonerer hjemmelsselskapet inn i eierselskapet. Hensynet til notoritet vil etter min vurdering bli ivaretatt i og med endring av foretaksnavn. En fusjon av hjemmelsselskap og eier-

⁷² TOSLO-2010-6909

selskap vil også bidra til at formelt og reelt eierskap samles på en hånd, noe som må anses å være en fordel.

Om en fusjon av hjemmelsselskap og eierselskap vil kunne ”reparere” det som kan anses for å være manglende rettsvern, er usikkert. Det er få relevante rettskilder og ingen sier noe direkte om denne problemstillingen. Om løsningen med fusjon vil stå seg overfor et kreditorbeslag gjenstår å se. Enn så lenge må aktørene i bransjen være klar over at selv om løsningen virker gunstig, er det likevel en risiko forbundet med den. Skal man være helt sikker på at man ikke løper noen risiko, bør man derfor her som ellers, tinglyse sitt erverv.

7 Salg av eiendom uten overskjøting

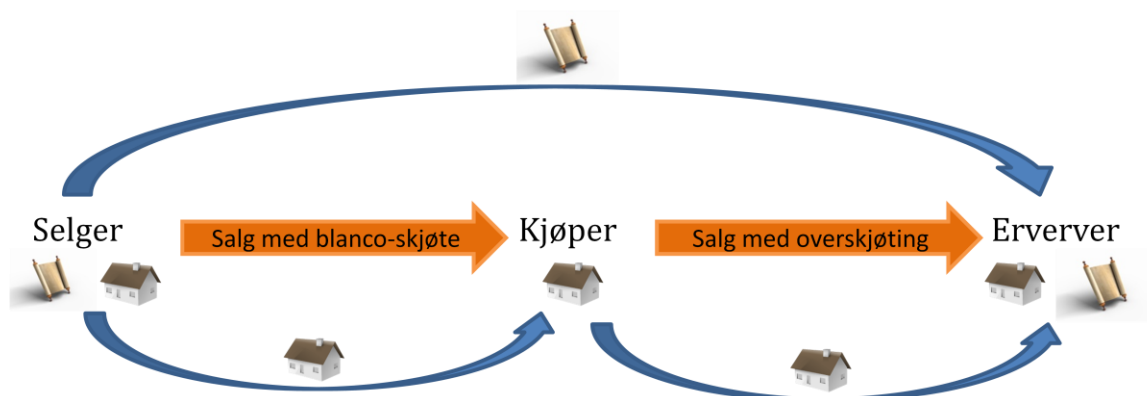
7.1 Om metoden

Denne metoden brukes gjerne i de tilfeller hvor eiendom erverves i den hensikt å selge denne videre etter kort tid. Særlig aktuelt vil dette være i situasjoner hvor næringsdrivende kjøper fast eiendom for å videreutvikle for deretter å selge. Ved inngåelse av kjøpekontrakt avtales det ofte samtidig at hjemmelsoverføringen skal utsettes for en avtalt periode i den hensikt at hjemmelsoverføringen kan skje direkte til dem som erverver den ”bearbeidede” eiendom av kjøper. På denne måte unngår man dokumentavgift i ett ledd.⁷³

Metoden innebærer at kjøper blir reell, men ikke formell eier av eiendommen ettersom kjøper overtar bruksretten til eiendommen, men ikke hjemmelen. Hjemmelsoverføring vil først skje når kjøper selger eiendommen videre.

En tenkelig situasjon kan være at det kjøpes en stor villa. Kjøper skal bygge om villaen til en tomannsbolig og selge disse to seksjonene videre. Kjøper ønsker ikke å betale dokumentavgift ettersom han kun skal ha eiendommen en kort periode. Det avtales mellom kjøper og selger at selger skal forbli hjemmelshaver til eiendommen frem til kjøper får solgt de to seksjonene. Når erververne kjøper boligene overskjøtes hjemmelen til eiendommene direkte til dem fra opprinnelig selger og hjemmelshaver. Situasjonen kan illustreres slik:

⁷³ Bjaaland og Nielsen (2009) s. 123.



For å skille første og annet omsetningsledd fra hverandre i det følgende, vil ”kjøper” konsekvent bli brukt for første ledd, og ”erhverver” for annet ledd. I annet ledd er det gjerne flere erververe, eksempelvis ved seksjonering av nyoppført boligblokk.

7.2 Hva motiverer for å bruke denne metoden?

7.2.1 Dokumentavgift

Den kanskje aller viktigste begrunnelsen for å benytte denne metoden er at man ønsker å unngå plikten til å betale dokumentavgift. Metoden benyttes gjerne ved kjøp av eiendom som skal utvikles og videreselges. Dette betyr at man skal være eier av eiendommen kun for en kort periode, og man er da gjerne ekstra motivert for å slippe unna at dokumentavgiften skal betales. Dersom man ”hopper over ett ledd” og overskjøter direkte fra opprinnelig selger til kjøpers erververe, vil man unngå å betale avgift i ett ledd. For kjøper betyr dette sparte penger i form av en avgift mindre å betale.

7.3 Hvilke ulemper innebærer metoden?

7.3.1 Innledning

Når man benytter seg av metoden med utsatt overskjøting blir man kun reell og ikke formell eier. At man ikke er formell eier kan både medføre ulemper og innebære risiko for kjøper. I det følgende skal det redegjøres for de mest sentrale risikomomentene og ulemperne ved bruk av denne metoden og hvordan bransjen søker å minimalisere disse.

7.3.2 Hvorfor har kjøper behov for å sikre sitt erverv?

At selger fremdeles er hjemmelshaver og formell eier etter at kjøper har blitt reell eier, kan sette kjøper i en særlig sårbar posisjon. Selv om utsatt hjemmelsoverføring oftest skjer etter kjøpers ønske og stort sett kun gjelder for en kort periode, vil kjøper likevel prøve å sikre seg så godt som mulig uten at det utløser plikt til å betale dokumentavgift.

Det vanlige i praksis er at kjøper ved overdragelsen skal ha en eiendom fri for pengeheftelser dersom han selv betaler kjøpesummen. Problemet er at så lenge selger sitter med grunnbokshjemmelen kan ikke kjøper beskytte seg mot selgers mulighet til å foreta frivillige disposisjoner over eiendommen, som å selge den til en annen eller pantsette eiendommen ytterligere. Videre kan kjøper heller ikke beskytte seg mot at selgers kreditorer tar beslag i eiendommen.⁷⁴ Dersom selgers kreditorer tar utlegg i eiendommen, vil et slikt utlegg gå foran kjøpers rett, jf. tinglysningsloven § 20. Eiendommen vil være beheftet og kjøper kan ikke videreselge og overlevere en heftelsesfri eiendom til erververen av denne. Verst for kjøper er det tilfelle at selger går konkurs mens han ennå sitter med hjemmelen. Konkursboet vil da ekstingvere kjøpers rett etter tinglysningsloven § 23. Også den utbetalte kjøpesum vil gå inn i boet ettersom dette er noe som ”tilhører” selger på tidspunktet for konkursåpningen, jf. dekningsloven § 2-2. Kjøper vil dermed ha tapt både eiendommen og

⁷⁴ Hagen og Lyngtveit (2008) s. 42.

kjøpesummen. Spørsmålet er hvordan kjøper kan sikre sitt erverv best mulig uten å måtte tinglyse og betale dokumentavgift. Dette behandles i det følgende.

7.3.3 Sikringspakken

Ordet ”sikringspakke” brukes ofte i bransjen og er en samlebetegnelse på en rekke dokumenter, herunder blanco-skjøte, generalfullmakt, kjøpekontrakt og sikringsobligasjon, som skal bidra til at risikoen for og ulempen ved unnlatt hjemmelsoverføring minimeres så mye som mulig.⁷⁵ Det kan spørres om hvor langt de ulike dokumentene faktisk oppfyller den funksjon de er tenkt å ha.

7.3.3.1 Bruk av blanco-skjøte

Det fremgår av tinglysningsloven § 13 første ledd at dersom man skal tinglyse et dokument som gir uttrykk for en frivillig overdragelse av eiendommen, eller en rettsstiftelse i denne, må man ha hjemmelshavers skriftlige samtykke.⁷⁶ Dette får man vanligvis ved at selger som hjemmelshaver undertegner skjøte i forbindelse med salg av eiendommen og overskjøting til kjøper. I de tilfeller hvor kjøper ikke ønsker å tinglyse, men vil vente med dette til eiendommen går over på erververen, har man behov for hjemmelshavers samtykke først ved andre omsetningsledd. Dersom det har gått litt tid mellom den første og den andre transaksjonen, kan det tidvis være vanskelig å få hjemmelshavers samtykke. Av denne grunn benyttes gjerne et blanco-skjøte ved eiendomsoverdragelse med utsatt overskjøting. Et blanco-skjøte er et skjøte som har hjemmelshavers underskrift og er klart for overskjøting, men hvor kjøpers navn ikke er fylt inn.⁷⁷ Et blanco-skjøte skal kun være påtegnet hjemmelshavers underskrift på at det samtykkes til overskjøting. Når så kjøper selger eien-

⁷⁵ Torkildsen, Tennø & co's saksarkiv.

⁷⁶ Rt. 1998 side 1612.

⁷⁷ Bjaaland og Nielsen (2009) s. 123.

dommen videre, kan navnene på kjøper og selger fylles inn i blanco-skjøtet og man kan da tinglyse ervervet.

7.3.3.2 Beregning av dokumentavgift⁷⁸

Et spørsmål ved utsatt hjemmelsoverføring er om dette kan medføre en ulempe for kjøper når det gjelder hvor stor dokumentavgiften blir. Dette spørsmålet vil bare gjøre seg gjeldende for de tilfeller hvor kjøper, som i utgangspunktet velger denne metoden for å slippe en hjemmelsoverføring, likevel må overskjøte til seg.

Dokumentavgiftsgrunnlaget skal beregnes av salgsverdien av eiendommen, jf. dokumentavgiftsloven § 7. Som tidligere nevnt er det eiendommens salgsverdi på tidspunktet for den formelle overdragelsen som er det avgjørende, det vil si tidspunktet for tinglysning, jf. forskrift om dokumentavgift § 2-2 fjerde ledd.⁷⁹ Dersom det i tiden mellom utstedelse av blanco-skjøte og tinglysning av skjøte har vært en oppgang i boligmarkedet, vil dokumentavgiften bli høyere enn hva den i utgangspunktet hadde trengt å bli. Dokumentavgiften vil også bli påvirket dersom kjøper foretar endringer på eiendommen som bidrar til en verdiøkning. Dette vil ofte være tilfellet ettersom denne metoden gjerne benyttes i forbindelse med eiendomsutvikling.

I de tilfeller hvor overskjøting først skjer i andre omsetningsledd, får en økning i eiendommens salgsverdi ingen betydning for kjøper. Det vil da være erververen som skal betale dokumentavgiften. For erververen, som uansett ikke kunne betalt avgiften noe tidligere, vil ikke økningen ha noen betydning.

Derimot vil en økning i eiendommens salgsverdi kunne få betydning for kjøper dersom han blir nødt til å overskjøte eiendommen før han får solgt denne videre. Det kan være flere

⁷⁸ Bjaalnand og Nielsen (2009) s. 125.

⁷⁹ F16.12.1975 nr 1 Forskrift om dokumentavgift, § 2-2.

grunner til at kjøper tvinges til å tinglyse sitt erverv før man får mulighet til å omsette eiendommen videre. En grunn kan være at selger er en virksomhet som oppløses. En annen grunn kan være at tidsfristen for hvor lenge kjøper kan sitte med blanco-skjøte går ut. I de tilfeller hvor kjøper må tinglyse før de klarer å videreselge eiendommen, vil de kunne oppleve at overskjøting og dokumentavgift blir langt dyrere enn hva det hadde trengt å bli.

7.3.3.3 Generalfullmakt

I forbindelse med eiendomstransaksjon etter denne metoden utstedes det ofte en generalfullmakt. Denne generalfullmakten skal gi kjøper alle de eierbeføyelser som innehaver av grunnbokshjemmelen har. Som en følge av at kjøper velger å vente med å tinglyse sitt erverv, er han avhengig av en generalfullmakt dersom han for eksempel skal pantsette, seksjonere eller leie ut eiendommen.⁸⁰

Et mulig problem i forbindelse med generalfullmakten er det tilfelle at utsteder av fullmakten (hjemmelshaver) dør, eller selskap oppløses av ulike årsaker. Det kan først spørres om hva som skjer dersom hjemmelshaver som privatperson har utstedt en generalfullmakt til kjøper, men senere dør. Utgangspunktet må her tas i avtaleloven § 21. Det følger av denne bestemmelsen at selv om fullmaktgiveren dør så medfører ikke at generalfullmaktens gyldighet faller bort. Fullmakten faller bare bort dersom "særlige grunner" skulle tilsi det.⁸¹

At fullmaktgiveren som privatperson dør, trenger altså ikke ha noen betydning for generalfullmaktens gyldighet og anvendelighet. Spørsmålet er om dette gjelder også i de tilfeller hvor fullmaktgiver er et selskap og dette selskapet oppløses?

Avtaleloven § 21 gir etter sin ordlyd ingen løsning på spørsmålet. Spørsmålet var imidlertid oppe for Høyesterett i Rt. 2007 side 602. Saken gjaldt tinglysningsnektelse etter tinglys-

⁸⁰ Bjaaland og Nielsen (2009) s. 124.

⁸¹ Hov (2010) note 70.

ningsloven § 13 i forbindelse med at selskapet, som var hjemmelshaver til eiendommen, ble oppløst. Kjøper av eiendommen hadde ikke tinglyst sitt erverv, men hadde fått en generalfullmakt. Da kjøper ønsket å pantsette eiendommen, nektet kartverket å tinglyse denne på det grunnlag at vilkårene i tinglysningsloven § 13 ikke var oppfylt. Panthaver gikk til sak og anførte at ettersom kjøper hadde fått generalfullmakt, måtte vilkåret om ”samtykke fra hjemmelsinnehaver” være oppfylt. Retten var ikke enig i dette og uttalte:

”Loven må forstås slik at samtykke må foreligge fra den som i henhold til grunnboken er legitimert som hjemmelshaver på tinglysningstidspunktet. På dette tidspunktet var hjemmelshaver oppløst og uten evne til å gi sitt samtykke.”⁸²

Det ble også anført at avtaleloven § 21 kan anvendes analogisk på juridiske personer. En slik forståelse av loven ble avvist av Høyesterett. Retten viste til at dersom man godtok en slik analogisk anvendelse av bestemmelsen, ville det kunne få helt uoversiktlige konsekvenser.

Høyesterettsdommen viser at dersom generalfullmakten er gitt av et selskap og dette selskapet oppløses, vil generalfullmakten ikke lenger være gyldig og derved ubrukelig. Videre går det frem av domen at situasjonen med generalfullmakt vil være forskjellig for det tilfelle at selger er en privatperson og dør, og det tilfellet at selger er et selskap som oppløses. Dersom selger er en privatperson som dør, kan kjøper i prinsippet slippe å tinglyse sitt erverv ettersom han fremdeles har alle eierbeføyelser som en følge av bestemmelsen i avtaleloven § 21 og han heller ikke løper noen risiko ettersom selgers kreditorer ”forsvinner” i og med selgers død. For det tilfellet at selger er et selskap, blir kjøper nødt til å tinglyse skjøte som følge av at selger oppløses.⁸³ For det tilfelle at utsteder av generalfullmakten er et selskap, kan man enkelt forebygge en slik situasjon:

⁸² Rt. 2007 s. 602, premiss 15.

⁸³ Av praksis ser vi at Kartverket aksepterer tinglysning på tross av at man som følge av selskapets oppløsning ikke lenger har hjemmelshavers samtykke.

”I tilfeller med bruk av generalfullmakter og blanko-skjøter, og hvor utsteder er et selskap, bør det nok derfor avtales en forpliktelse for selger til å ikke slette hjemmelsselskapet før all overskjøting har funnet sted.”⁸⁴

7.3.3.4 Kjøpers mulighet til å sikre seg mot selgers etterfølgende disposisjoner

Sikringspakken består av flere dokumenter som skal tjene som sikkerhet for kjøper mot etterfølgende konkurrerende rettigheter i eiendommen. Som påpekt over i punkt 7.3.2 har kjøper behov for å sikre seg både mot selgers frivillige disposisjoner og mot at selgers kreditorer tar beslag i eiendommen.

For å beskytte mot at selger frivillig disponerer over eiendommen, tinglyses ofte kjøpekontrakten. For konkurrerende avtaleerververe gjelder tinglysningsloven §§ 20 og 21. En etterfølgende avtaleerverver må, for å kunne ekstingvere den eldre retten, være i god tro. Der som en undersøkelse av grunnboken fratar den etterfølgende erverver hans gode tro, vil han som hovedregel ikke kunne ekstingvere den eldre retten.⁸⁵ For den etterfølgende konkurrerende disposisjon vil dette få betydning ved at den tinglyste kjøpekontrakt viser at det er en mulighet for at eiendommen allerede tilhører tredjemann. For å beholde sin gode tro, må den etterfølgende avtaleerverver undersøke om eiendommen allerede er overdratt til tredjemann. Tinglysning av kjøpekontrakt kan dermed bidra til å forhindre selger i å foreta etterfølgende frivillige disposisjoner.

7.3.3.4.1 Legalpant for usikret kjøpesum etter avhendingsloven § 2-9

For en kjøper som ønsker å bruke metoden med utsatt overskjøting, men som likevel ønsker å sikre innbetalt kjøpesum, følger en mulig løsning av avhendingsloven § 2-9. Bestemmelsen gjelder tilfeller hvor kjøper har innbetalt hele eller deler av kjøpesummen, men ikke

⁸⁴ Bjaaland og Nielse (2009) s. 125.

⁸⁵ Falkanger (2007) s. 563.

fått hjemmel til eiendommen eller overtatt bruken av denne. I disse tilfellene har kjøperen rett til pant i eiendommen tilsvarende ytt vederlag, som sikkerhet for sitt krav om tilbakeføring av dette. Videre viser bestemmelsen i annet punktum til panteloven § 6-1 fjerde ledd som bestemmer at pantekravet først får prioritet og rettsvern mot debtors etterfølgende suksessorer ved tinglysning av panteretten.

Det er altså snakk om legalpant der panteretten ikke krever samtykke fra pantsetter, men der eiendommen kan pantsettes med hjemmel i lov. I likhet med sikringsobligasjonen (omtalt nedenfor) skal avhendingsloven § 2-9 bidra til å sikre kjøpers innbetalte kjøpesum i perioden frem til kjøper får tinglyst sitt erverv. I praksis brukes gjennomgående metoden med sikringsobligasjon. Av den grunn vil avhendingsloven § 2-9 ikke bli omtalt ytterligere her.⁸⁶

7.3.3.4.2 Sikringsobligasjonen

Ved bruk av metoden med utsatt overskjøting, vil kjøper som nevnt ha et særlig behov for å forsøke å sikre sin investering best mulig. Som vi så over i punkt 3.1.1 innebærer oppgjørsrutinen ved den tradisjonelle metoden at det tinglyses en sikringsobligasjon med en urådighet for å sikre kjøpers innbetalte kjøpesum mot etterfølgende disposisjoner i perioden frem til megler får tinglyst skjøte på kjøper. Også ved bruk av metoden med utsatt overskjøting blir det tinglyst en sikringsobligasjon med en urådighetserklæring. I disse tilfellene er behovet for å sikre kjøper desto større ettersom perioden hvor kjøper er usikret er mye lengre enn ved den tradisjonelle metoden.

At den tinglyste urådighetserklæringen vil sikre kjøper mot selgers frivillige disposisjoner, må anses å være rimelig klart. Etter fullmaktsreglene kan selger, som hjemmelshaver, gi fra seg muligheten til å råde over eiendommen ved å avgi en urådighetserklæring til fordel for

⁸⁶ Bruk av sikringsobligasjon til fordel for pantetrygd etter avhendingsloven § 2-9 er kritisert av Krüger, jf. Krüger (1999) s. 429-430.

meglerforetaket eller kjøper.⁸⁷ Mer usikkert har det vært om sikringsobligasjonen kan sikre kjøper mot etterfølgende kreditorbeslag hos selger. Det kan både spørres om sikringsobligasjonen gir kjøper sikkerhet mot etterfølgende kreditorbeslag, og hva sikringsobligasjonen i så fall sikrer.

Det er ingen lovbestemmelser som direkte regulerer dette. Det finnes imidlertid en del rettspraksis som tar opp spørsmål i forbindelse med sikringsobligasjonens virkeområde.

I LB-2005-175564 gjaldt saken et tvangssalg av en eiendom. X AS inngikk en kjøpekontrakt om salg av en eiendom med Y AS i januar 2001. Y AS var eid av A. I forbindelse med salget ble det tinglyst en sikringsobligasjon med A's advokat som kreditor. Y AS fikk skjøtte, men tinglyste ikke dette. Året etter fikk Oslo Kemnerkontor tinglyse utleggspant med sikkerhet i eiendommen. Debitor for utlegget var X AS som på dette tidspunkt fremdeles stod som hjemmelshaver til eiendommen. I mars 2003 tinglyste Y AS skjøtet og fikk grunnbokshjemmelen til eiendommen. Kort tid etter ble X AS besluttet oppløst. Høsten 2004 begjærte Oslo Kemnerkontor tvangssalg av eiendommen. Det sentrale spørsmålet i saken var om sikringsobligasjonen var effektiv for noe beløp og om tvangssalgprosessen skulle fortsette.

Lagmannsretten kom til at tvangssalget kunne gjennomføres. For at sikringsobligasjonen skal være effektiv med et beløp må pantlover sannsynliggjøre dette. Det hadde ikke A gjort i dette tilfellet. Retten viser til at sikringsobligasjonen skal sikre kjøper og kjøpers långiver i tiden mellom innbetaling av kjøpesum og tinglysning av skjøtet. I dette tilfellet hadde A fått skjøtet ved innbetaling av kjøpesummen, men hadde ikke tinglyst det før to år etter. Når skjøtet så blir tinglyst er ikke lenger sikringsobligasjonen effektiv for et underliggende beløp. At kjøper ventet med å tinglyse i to år og det i mellomtiden kom til en konkurrerende suksessor – Oslo Kemnerkontor – som tok utlegg, gir ikke kjøper et krav som kan anses

⁸⁷ Kredittilsynets høringsnotat (2009) s. 7.

sikret i obligasjonen. Retten uttaler videre at kjøper eventuelt kunne meldt sitt krav i selgers tvangsoppløsningsbo.

Dommen gir uttrykk for at sikringsobligasjonens effektivitet avhenger av det underliggende forhold. I dette tilfellet ga ikke sikringsobligasjonen kjøper sikkerhet mot kreditorbeslag hos selger. Kjøper måtte derfor respektere det utlegg som selgers kreditorer hadde tatt i eiendommen i den perioden kjøper ikke hadde rettsvern for sitt erverv. Grunnen til dette var at kjøper, da det ble begjært tvangssalg av eiendommen, hadde tinglyst skjøtet. Etter overskjøting har ikke kjøper lenger noe krav som kan anses sikret i obligasjonen.

Som påpekt flere ganger er tanken bak sikringsobligasjonen at den skal sikre kjøper mot kreditorbeslag hos selger i perioden mellom innbetaling av kjøpesummen og frem til kjøper får rettsvern for sitt erverv. Dommens resultat er i tråd med denne forståelsen og viser at sikringsobligasjonen kun er effektiv frem til kjøper tinglyser skjøtet.

Når det gjelder spørsmålet om hva sikringsobligasjonen sikrer i den tiden den er effektiv, kan en ny dom fra Høyesterett gi veiledning, jf. Rt. 2012 side 335. Saken gjelder meglers mulige erstatningsansvar som følge av at man har slettet sikringsobligasjonen før skjøtet var tinglyst på ny eier.

I desember 2007 kjøpte to privatpersoner tre seksjoner av Sandum Prosjekter AS (Sandum). Kjøperne hadde planlagt å omregulere seksjonene til boligformål med sikte på ombygging til seks boligseksjoner for salg. Av denne grunn ble skjøtene til de tre seksjonene utstedt til megleren in blanco på kjøpers ønske. I tillegg ble det på seksjonene tinglyst en sikringsobligasjon pålydende kjøpesummen, samt en urådighetserklæring. Selger utstedte også en generalfullmakt til kjøperne slik at de kunne disponere over seksjonene i samsvar med kjøpets formål.

Selve urådighetserklæringen ble ikke tinglyst på eiendommen før våren 2008. I forbindelse med dette sendte megler sikringsobligasjonen til Statens kartverk for sletting, og den ble

registrert slettet i mai 2008. Våren 2009 ble det åpnet konkurs i boet til Sandum. Før konkursåpning var fem av de seks seksjonene solgt og skjøtene til disse var tinglyst på de nye eierne. Det gjenstod imidlertid en seksjon og denne hadde Sandum fremdeles grunnbokshjemmelen til. Konkursboet ekstingverte så kjøpers rett til denne seksjonen. Tapet som følge av dette bestod av seksjonens markedsverdi.

Høyesterett kom til at det var kontraktsstridig og uaktsomt av megler å slette sikringsobligasjonen før skjøtet var tinglyst på kjøper. Megler ble kjent erstatningsansvarlig for kjøpers tap som følge av at sikringsobligasjonen ble slettet. Dette tapet utgjorde en sjettedel av kjøpesummen. Dissens 4-1 som gjaldt spørsmålet om megler også måtte anses erstatningsansvarlig for den resterende del av kjøpesummen av den ekstingverte seksjonen på grunnlag av manglende oppfølging.

Dommen er av særlig interesse da den tar opp spørsmålet om i hvor stor grad kjøper er sikret mot selgers kreditorer ved å ha tinglyst en sikringsobligasjon. Retten tar utgangspunkt i et kompendium utgitt av Norges eiendomsmeglerforbund i 2006, som gir uttrykk for at en sikringsobligasjon kan slettes når kjøper har overtatt eiendommen. I stedet må det da tinglyses en urådighet til fordel for kjøper. Det vises så til at denne formuleringen kan forstås, og hadde frem til saken stod for Høyesterett, blitt forstått slik av megler at en sikringsobligasjon kun sikrer mot hjemmelshavers rettslige disposisjoner. Om man legger denne forståelsen til grunn kan sikringsobligasjonen slettes når urådigheten til fordel for kjøper tinglyses. Grunnen til dette er jo nettopp at urådighetens funksjon er å hindre selger i å disponere rettslig over eiendommen. Behovet for sikringsobligasjonen faller da bort, og denne kan så slettes.

Førstvoterende viser til at en slik forståelse av sikringsobligasjonens funksjon må være feil:

”Jeg finner det uten videre klart at en begrensning av obligasjonen til kun å sikre mot hjemmelshavers rettslige disposisjoner, ikke er rettslig holdbar. Så sant vilkåret i tinglysingsloven § 23 er oppfylt, må forpliktelser

*som faller inn under det obligasjonen i henhold til kontrakten skal dekke, ha rettsvern i hjemmelshavers konkursbo.*⁸⁸

Denne uttalelsen taler for at en sikringsobligasjon ikke bare sikrer kjøper mot selgers frivillige rettslige disposisjoner, som for eksempel å selge eiendommen på nytt eller pantsette denne. Retten gir her uttrykk for at en sikringsobligasjon også vil være en sikkerhet for kjøpers innbetalte kjøpesum hos selgers kreditorer i perioden mellom betaling av kjøpesum og tinglysning av skjøte. Kjøper vil altså ha rettsvern overfor boet for det krav som sikringsobligasjonen etter den underliggende kontrakten skal dekke.⁸⁹

En slik forståelse la også Kredittilsynet til grunn i sitt høringsnotat fra 2009:

*”Kredittilsynet konstaterer at det p.t. hersker noe usikkerhet rundt spørsmålet sikringsobligasjonens rettslige funksjon, men vil imidlertid påpeke at det uansett er viktig med tilstrekkelig avtalegrunnlag for det underliggende pantekravet. Kredittilsynet antar det vil være tilstrekkelig at det i kjøpekontrakten mellom partene er avtalt at sikringsobligasjonen dekker ethvert krav fra kjøper mot selger som følge av manglende oppfyllelse av plikten til å levere eiendommen uten andre heftelser enn de som kjøper etter avtalen skal overta.”*⁹⁰

7.3.3.4.3 Oppsummering

Når det gjelder spørsmålet om sikringsobligasjonen gir kjøper sikkerhet mot etterfølgende kreditorbeslag er det få rettskilder som sier noe om dette. Som nevnt er lovens utgangspunkt at kjøper må ha rettsvern for sitt erverv for å ha sikkerhet mot etterfølgende kreditorbeslag, jf. tinglysningsloven §§ 20 og 23. Om man legger resultatet i de to nevnte dommer til grunn, vil kjøper ha sikkerhet for kjøpesummen i perioden frem til overskjøting dersom han har tinglyst en sikringsobligasjon pålydende kjøpesummens beløp. Men sikringsobliga-

⁸⁸ Rt. 2012 s. 335, premiss 72.

⁸⁹ Sand, Østrem, Lunne og Haug (2012).

⁹⁰ Kredittilsynets høringsnotat (2009) s. 8.

sjonen er ment å sikre den utbetalte kjøpesum for kjøper og kjøpers långivere frem til skjøtet tinglyses på kjøper, og vil etter dette tidspunkt ikke lenger gi grunnlag for et krav for kjøper.

Det er likevel viktig å huske på at sikringsobligasjonen ikke sikrer kjøper selve eiendommen. For å ha sikkerhet mot dette må kjøper skaffe seg rettsvern for sitt erverv. Sikringsobligasjonen gir kjøper kun et pengekrav mot selger, men dette pengekravet må kreditor ved et etterfølgende beslag respektere.

Videre er det viktig å huske at selv om sikringsobligasjonen gir kjøper et pantekrav i eiendommen på bakgrunn av utbetalt kjøpesum, så gjelder dette kravet kun så langt som det er dekning for det. Ved tvangssalg på grunnlag av utlegg fra selgers kreditorer, vil kjøper bare få dekket sitt krav i den utstrekning salgssummen dekker dette. Om selger går konkurs vil eiendommen inngå i konkursboets beslag. Det vil også den kjøpesum som allerede er utbetalt til selger. Kjøper vil da ha et pantekrav med sikkerhet i eiendommen mot boet ved den tinglyste sikringsobligasjonen. Kjøpers mulighet til å få utbetalt hele sitt krav vil likevel være avhengig av om konkursboets salg av eiendommen dekker dette. Om ikke må kjøper gjøre sitt restkrav gjeldende som dividendekrav i boet.⁹¹

7.3.4 Kan sikringsobligasjonen sikre mer enn betalt kjøpesum?

Høyesterettsdommen inntatt i Rt. 2012 side 335 kan anses for å ha skapt klarhet i rettstilstanden i forbindelse med bruk av sikringsobligasjon. Sikringsobligasjonens rettslige funksjon er å gi kjøper sikkerhet mot etterfølgende kreditorbeslag hos selger i tiden mellom innbetaling av kjøpesum og overskjøting. Hva sikringsobligasjonen sikrer for kjøper er avhengig av den underliggende kontrakt. Ved bruk av den tradisjonelle metode viser praksis at det er vanlig at den underliggende kontrakt mellom partene sier at sikringsobligasjonen skal sikre innbetalt kjøpesum. Forskjellen på den tradisjonelle metode og metoden hvor

⁹¹ Kredittilsynets høringsnotat (2009) s. 8.

man velger å ikke overskjøte før i andre omsetningsledd er tidsaspektet. Ved den sistnevnte metoden skal sikringsobligasjonen benyttes og være effektiv for et beløp over et mye lengre tidsrom. I løpet av den tiden som går mellom første og annet omsetningsledd vil mye kunne skje med eiendommens verdi. Metoden benyttes gjerne i forbindelse med eiendomsutvikling noe som innebærer en stor sannsynlighet for at eiendommen stiger betraktelig i verdi. Også eiendomsmarkedets utvikling kan få betydning.

Et viktig spørsmål i denne forbindelse er om kjøper i forbindelse med inngåelse av kjøpekontrakten kan benytte sikringsobligasjonen til å sikre en eventuell fremtidig verdistigning av eiendommen?

Som påpekt mange ganger er det kun rettsvern som innebærer bortfall av risiko for kjøper ved konkurrerende kreditorbeslag. Til tross for dette ser man i bransjen at flere aktører likevel ønsker å kjøpe eiendom med blanco-skjøte. Om sikringsobligasjonen i et slikt tilfelle kan gi kjøper krav på noe mer utover kjøpesummen er usikkert.

I Rt. 2008 side 586 (Fagutleiedommen) kom Høyesterett til at boet kunne ekstingvere kjøpers rett ettersom kjøper ikke hadde tinglyst sitt erverv. Høyesterett uttalte videre: *”Boet må imidlertid respektere alle tinglyste heftelser påheftet eiendommen inntil dagen før konkursåpning.”*⁹² Når boet ekstingverer kjøpers rett til eiendommen, må det altså respektere de heftelser som er tinglyst på denne og har rettsvern ved at de er tinglyst senest dagen før konkursåpning, jf. tinglysningsloven § 23. Betyr dette at boet må respektere en sikringsobligasjon som sikrer kjøper ikke bare hans innbetalte kjøpesum, men også den verdistigning hans investeringer og annet har medført?

I Rt. 2012 side 335 lød sikringsobligasjonen på kr 3,3 mill. som var kjøpesummen for tre næringsseksjoner. Disse næringsseksjonene ble omregulert til seks boligseksjoner og på

⁹² Rt. 2008 s. 586 premiss 37.

tidspunktet for konkursåpning var det kun én av disse som ikke var solgt og overskjøtet. Retten kom til at dersom megler ikke hadde slettet sikringsobligasjonen før konkurs, ville kjøperne hatt krav på kr 550.000 som var en sjettedel av kjøpesummen som sikringsobligasjonen skulle dekke. Markedsverdien av den aktuelle seksjonen var kr 1.6 mill. Begrunnelsen for at kjøper etter sikringsobligasjonen ikke kunne kreve mer enn kr 550.000 på tross av at denne var på kr 3.3 mill., ble funnet i ordlyden i den underliggende kjøpekontrakt. Der stod det at sikringsobligasjonen skulle *”tjene som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av salgssummen”*⁹³ og Høyesterett viste til at ordlyden måtte forstås slik at sikringsobligasjonen da kun skulle dekke tap av kjøpesummen for seksjonene.

Hva om den underliggende kontrakt hadde hatt en annen ordlyd? Ville sikringsobligasjonen da kunne dekket mer enn innbetalt kjøpesum?

I Rt. 2012 side 335 slår Høyesterett fast at sikringsobligasjonen vil sikre de verdier som den etter avtalen skal sikre. Med utgangspunkt i prinsippet om avtalefrihet kan det altså avtales at sikringsobligasjonen skal sikre mer enn kjøpesummen, men den vil kun sikre det som er avtalt.⁹⁴ Det vil derfor være svært avgjørende hvordan den underliggende avtalen er utformet og hvordan ordlyden i denne kan tolkes. Å utforme slike avtaler kan by på utfordringer ettersom ordlyden må dekke tenkte, fremtidige verdier som ennå ikke eksisterer. Man må også huske på at sikringsobligasjonen ikke kan dekke et større beløp enn det beløp sikringsobligasjonen lyder på.

Et annet argument for at sikringsobligasjonen skal kunne dekke mer enn bare kjøpesum er at den motsatte løsning innebærer at kreditorene får en tilfeldig fordel. Om kreditor får ekslingvere en eiendom som har steget i verdi pga. marked og kjøpers investeringer, vil kreditor kunne få en nettoverdi som debitor aldri hadde.

⁹³ Rt. 2012 s. 335 premiss 98.

⁹⁴ Saltnes (2012).

Etter min mening kan det etter dette konkluderes med at sikringsobligasjonen kan sikre mer enn betalt kjøpesum. Om sikringsobligasjonen skal kunne benyttes på denne måten må to forutsetninger foreligge. For det første må sikringsobligasjonen lyde på et tilstrekkelig beløp. I tillegg er det svært viktig at den underliggende kontrakt er utformet slik at dens ordlyd dekker det forhold som man ønsker obligasjonen skal sikre.

8 Avsluttende bemerkninger

Oppgaven har redegjort for ulike metoder for overdragelse av fast eiendom. Av ulike grunner er aktørene i bransjen motivert til å bruke andre metoder enn den tradisjonelle metode for å overdra fast eiendom. Den mest sentrale motivasjonsfaktor er å unngå dokumentavgiften som påløper ved hjemmelsoverføring og tinglysning av skjøtet.

Redegjørelsen av de ulike metodene har vist at reell eier ikke løper noen risiko så lenge han har tinglyst sitt erverv. Av denne grunn innebærer bruk av hjemmelsselskapsmetoden og overdragelse av eiendom med utsatt overskjøting, en stor risiko. Man kan søke å minimere risikoen på ulike måter, men den vil alltid være der ettersom reell eier ved disse metodene ikke blir hjemmelshaver. På den annen side vil både tradisjonell metode og metode med bruk av SPV innebærer at reell eier tinglyser sitt erverv. Ved begge disse metodene er både det reelle og det formelle eierskap samlet på en hånd, noe som innebærer at kjøper er sikret mot etterfølgende kreditorbeslag hos selger.

9 Kilder

9.1 Lover

| | |
|------|--|
| 1918 | Lov 31. mai 1918 nr. 4 om avslutning av avtaler, om fullmakt og om ugyldige viljeserklæringer (avtaleloven). |
| 1935 | Lov 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysning (tinglysningsloven). |
| 1975 | Lov 12. desember 1975 nr. 59 om dokumentavgift (dokumentavgiftsloven). |
| 1980 | Lov 08. februar 1980 nr. 2 om pant (panteloven). |
| 1984 | Lov 8. juni 1984 nr. 59 om fordringshaverens dekningsrett (dekningsloven). |
| 1992 | Lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom (avhendingslova). |
| 1997 | Lov 13. juni 1997 nr. 44 om aksjeselskaper (aksjeloven). |
| 1997 | Lov 13. juni 1997 nr. 45 om allmennaksjeselskaper (allmennaksjeloven). |
| 1999 | Lov 26. mars 1999 nr. 14 om skatt av formue og inntekt (skatteloven). |
| 2002 | Lov 05. juli 2002 nr. 64 om registrering av finansielle instrumenter (verdi-papirregisterloven). |

9.2 Forskrifter

- F16.12.1975 nr 1 Forskrift om dokumentavgift.
- F03.11.1995 nr 875 Forskrift om tinglysing.
- F30.11.2007 nr 1336 Forskrift om unntak fra aksjeloven § 8-10 og allmennaksjeloven § 8-10.
- F24.11.2011 nr 1157: Stortingsvedtak om særavgifter til statskassen for budsjettåret 2012, kap. 5565 post 70.

9.3 Forarbeider

9.3.1 Odelstingproposisjoner

- Ot.prp. nr. 11 (1975-1976) Om lov om dokumentavgift.
- Ot.prp. nr. 23 (1996-1997) Om lov om aksjeselskaper (aksjeloven) og lov om allmennaksjeselskaper (allmennaksjeloven).

- Ot.prp. nr. 86 (1997-1998) Ny skattelov.

9.3.2 Norges offentlige utredninger

- NOU 1979: 48 Avhending av fast eiendom.
- NOU 1982:17 om ny tinglysningslov.

9.4 Domsregister

- Rt. 1884 side 41.
- Rt. 1938 side 707.
- Rt. 1997 side 1050 (Momentum).
- Rt. 1998 side 268 (Dorian Grey).
- Rt. 1998 side 1612.
- Rt. 1999 side 247 (Bygg og Trelast).
- Rt. 2005 side 306.
- Rt. 2007 side 602.
- Rt. 2008 side 586 (Fagutleie).
- Rt. 2012 side 335.
- LB-2005-175564.
- RG 2008 side 1335.
- TOSLO-2010-6909.

9.5 Rundskriv

- Rundskriv G 06/2005: Den tinglysningsmessige fremgangsmåten når fast eiendom blir overført i forbindelse med fusjon, fisjon og omdanning
- Rundskriv nr. 12/2012 S: Dokumentavgift, Toll- og avgiftsdirektoratet.

9.6 Høringer og annet

- Kredittilsynet *Høringsnotat med forslag til endring av lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling, forskrift 23. november 2007 nr. 1318 om eiendomsmegling.* 2. juni 2009

- Toll- og avgiftsdirektoratet *Avgiftshistorie 2012*. 2012. Tilgjengelig fra: http://www.toll.no/upload/Dokumenter/annen_informasjon/Avgiftshistorie%202012.2.pdf [Lest 15.11.2012]

9.7 Litteraturliste

- Andenæs, Mads Henry *Aksjeselskaper og allmennaksjeselskaper*. 1. utg. Oslo 2006.
- Andenæs, Mads Henry *Konkurs*. 3. utg. Oslo 2009.
- *Aksjeloven og allmennaksjeloven, Kommentarutgave*. Aarbakke, Magnus...[et al.]. 3. utg. Oslo 2012.
- Bergsåker, Trygve *Kjøp av fast eiendom*. 4. utg. Oslo 2003.
- Brækhus, Sjur *Omsetning og kreditt 2*. 3. utg. Oslo 2005.
- Bjaaland, Marianne Raa og Nielsen, Jan-Erik *Eiendomsprosjekter en praktisk håndbok*. Oslo 2009.
- Falkanger, Thor og Falkanger, Aage Thor *Tingsrett*. 6. utg. Oslo 2007.
- Giertsen, Johan *Fusjon og fisjon*. 1. utg. Bergen 1999.
- Hagen, Line Taylor og Lyngtveit, Christina D. *Oppgjør og oppgjørsrutinger*. Norges eiendomsmeglerforbund. 1. utg. Oslo 2008.
- Krüger, Kai *Norsk kjøpsrett*. 4. utg. 1999.
- Lilleholt, Kåre *Godtruerverv og kreditorvern*. 3. utg. Bergen 1999.
- Skoghøy, Jens Edvin A. *Panteloven*. 2. utg. 2003.
- Zimmer, Fredrik *Lærebok i skatterett*. 6. utg. Oslo 2009.
- Woxholth, Geir *Selskapsrett*. 4. utg. Oslo 2012.

9.8 Artikler

9.8.1 Tidsskriftartikler

- Akershus eiendom *The norwegian commercial property market*. Høsten 2012.
- Børset, Espen Arneberg og Gløersen, Christian *Ny forskrift om unntak fra aksjeloven § 8-10 – Adgang for eiendomsselskaper til å stille sikkerhet ved erverv av aksjer i selskapet*. TtF nr. 1/2008 s. 33. Tilgjengelig fra: <http://abo.retsdata.no/browse.aspx?grid=178129> [lest 10.09.2012]

- Nygårdshaug, Børge S. *Kjøpe med "åpent skjøte"; ren risikosport?* Næringsseidom 23.09.2008 s. 26-27.

9.8.2 Nettdokument

- Anderssen, Harald Benestad *Avhendingsloven [lov av 1992] med kommentarer [2008]*. <http://rettsdata.no/direkte?grlink=gAVHLz2DKOMz5FP2z2D3> [lest 24.09.2012]
- Hov, Jo *Gyldendal rettsdata, kommentar til avtaleloven*. 2010 [lest 12.11.2012]
- Kartverket *Tinglysning fra A-Å*. Tilgjengelig fra: http://www.statkart.no/Sikringsobligasjon.b7C_wJHY07.ips [siteret 12.11.2012]
- Myklebust, Anders og Ravlo-Losvik, Line *Skatterabatt – et kritisk blikk på praksis*. 2011. Tilgjengelig fra: <http://www.e-pages.dk/wikborgrein/19/8> [lest 25.09.2012]
- Nyquist, Thorvald og Todal, Ina Wikborg: *Eiendomsaktører tar kjemperisiko*. 2009. Tilgjengelig fra: http://public.deloitte.no/dokumenter/ne_aug09.pdf [lest 23.10.2012]
- Nyquist, Thorvald: *Beslagsrisiko knyttet til hjemmelsselskaper*. 2009. Tilgjengelig fra: http://public.deloitte.no/dokumenter/Seminar_hjemmelselskaper.pdf [lest 22.10.2012]
- Nyquist, Thorvald og Todal, Ina Wikborg: *Manglende rettsvern*. 2011. Tilgjengelig fra: http://public.deloitte.no/dokumenter/eiendom/manglende_rettvern.pdf [lest 25.09.2012]
- Saltnes, Dag-Jørgen *En høyesterettsdom setter til side all tvil om at sikringsobligasjoner etter kjøpers overtakelse ikke lenger sikrer kjøperen*. 2012. Tilgjengelig fra: <http://www.nenyheter.no/39415> [lest 14.11.2012]
- Sand, Østrem, Lunne og Haug: *Ny Høyesterettsdom: Eiendomsmeglers erstatningsansvar ved sletting av sikringsobligasjon*. 2012. Tilgjengelig fra: <http://www.schjodt.no/media/298897/Nyhetsbrev%20Eiendom%20-%20erstatningsansvar%20MARS.pdf> [lest 30.10.2012]

- Solberg, Tom *Bruk av single purpose eiendomsselskap ved salg av næringseiendom*. 2007. Tilgjengelig fra:
http://www.pretor.no/?div_id=14&pag_id=14&art_id=1014 [lest 10.09.2012]
- Wiker, Håvard, Rettsdata lovkommentar til dekningsloven § 2-2.

9.9 Annet

- Torkildsen, Tennøe & co Advokatfirma AS sitt saksarkiv.

10 Vedlegg

10.1 Sikringsobligasjon

Pantedokument Panterett i fast eiendom, med hjemmelshavers samtykke

Pantsettelsen gjelder refinansiering av lån, jf. rettsgebyrloven § 21 tredje ledd

| | | | | | | |
|--|---|---------------------|------|----------|--------------------------------|------------------------------|
| Innsenders navn (rekvirent): | | | | | | Plass for tinglysingsstempel |
| Adresse: | | | | | | |
| Postnummer: Poststed: | | | | | | |
| Fødselsnr./Org.nr. Ref.nr. | | | | | | |
| Opplysningene i feltene 1-5 registreres i grunnboken | | | | | | |
| 1. Pantsetter(e) | | | | | | |
| Navn | Hjemmelshavers navn | | | | Fødselsnummer | |
| | | | | | | |
| Angivelse av pantkravets størrelse: | | | | | | |
| Beløp | Valuta | Beløp med bokstaver | | | | |
| | | null | | | | |
| 2. Panthaver(e) | | | | | | |
| Navn | Oppgjørsansvarliges navn | | | | Fødselsnr./Organisasjonsnummer | |
| | | | | | | |
| 3. Pantobjekt | | | | | | |
| Kommunenr. | Kommunens navn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Ideell andel |
| | | | | | | |
| 4. Avtalt prioritet | | | | | | |
| Panteretten har opptrinnsrett | | | | | | |
| 5. Forbud mot visse rettslige disposisjoner | | | | | | |
| Skyldner erklærer at eiendommen ikke kan overskjøtes, pantsettes eller beheftes på noen måte uten skriftlig samtykke fra [oppgjøransvarliges navn] | | | | | | |
| 6. Supplerende tekst (tinglyses ikke) | | | | | | |
| Forsikring ev. bestemmelser om pantsetters plikt til forsikring av pantet | | | | | | |
| Mislighold/særlige bestemmelser om ekstraordinært forfall | Panthaver kan kreve pantkravet innfridd i henhold til pantelovens § 1-9. | | | | | |
| Innsigelser ved overdragelse av pantedokumenter | Dersom pantsetter er forbruker, og panthaver overdrar eller pantsetter dette pantedokumentet, kan pantsetteren gjøre gjeldende overfor erververen de samme innsigelser og motkrav som pantsetteren kunne gjort gjeldende overfor panthaveren på grunnlag av låne- og pantsettelsesforholdet, uavhengig av bestemmelsene i gjeldsbrevloven 17. februar 1939 nr 1 andre kapittel. Med forbruker menes en fysisk person når avtalens formål ikke hovedsakelig er knyttet til denne personens næringsvirksomhet, jf. finansavtaleloven § 2 første ledd annet punkt. | | | | | |
| Andre bestemmelser som ikke skal tinglyses | | | | | | |
| Dato | Pantsetters underskrift | | | | | |

| 7. Erklæring om sivilstand m.v. for pantsetteren/pantsetterne | |
|---|---|
| 1. Er pantsetteren/pantsetterne gift eller registrert(e) partner(e)? | |
| <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares. |
| 2. Er pantsetterne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som pantsettere? | |
| <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares. |
| 3. Gjelder pantsettelsen eiendom som pantsetter(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig? | |
| <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Hvis ja må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i pantsettelsen. |

| Underskrifter og bekreftelser | |
|---|---|
| Jeg/vi gir herved panthaver slik panterett som spesifisert ovenfor | |
| Sted, dato | |
| Pantsetter(ne)s underskrift(er) | Gjentas med blokkbokstaver HJEMMELHAVERS NAVN |
| Jeg/vi bekrefter at pantsetter(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge | |
| 1.vitneunderskrift | Gjentas med blokkbokstaver |
| Adresse | |
| 2.vitneunderskrift | Gjentas med blokkbokstaver |
| Adresse | |

| | |
|---|----------------------------|
| Som pantsetter(ne)s ektefelle(r)/registrert(e) partner(e), samtykker jeg/vi i at eiendommen(e), festeretten og bygninger m.m. pantsettes i sin helhet. | |
| Sted, dato | |
| Ektefelle(r)/reg. partner(e)s underskrift | Gjentas med blokkbokstaver |
| Jeg/vi bekrefter at ektefelle/registrert partner er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge. | |
| 1.vitneunderskrift | Gjentas med blokkbokstaver |
| Adresse | |
| 2.vitneunderskrift | Gjentas med blokkbokstaver |
| Adresse | |

| | |
|------|-------------------------|
| Dato | Pantsetters underskrift |
|------|-------------------------|

2 av 3

**8. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver(ne)
(fylles bare ut dersom pantsetter og hjemmelshaver ikke er samme person)**

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
 Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
 Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen eiendom som hjemmelshaveren(e) og dennes (deres) ektefelle(r) bruker som felles bolig?
 Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i pantsettelsen.

Underskrifter og bekreftelser - hjemmelshaver(ne)

Jeg/vi samtykker herved i pantsettelsen som spesifisert ovenfor
 Sted, dato

| | |
|------------------------------------|----------------------------|
| Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er) | Gjentas med blokkbokstaver |
|------------------------------------|----------------------------|

Jeg/vi bekrefter at hjemmelshaver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær.
 Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge

| | |
|---------------------|----------------------------|
| 1. vitneunderskrift | Gjentas med blokkbokstaver |
|---------------------|----------------------------|

Adresse

| | |
|---------------------|----------------------------|
| 2. vitneunderskrift | Gjentas med blokkbokstaver |
|---------------------|----------------------------|

Adresse

Som hjemmelshaver(ne)s ektefelle(r)/registrert(e) partner(e) samtykker jeg/vi i at eiendommen(e), festeretten og bygninger m.m. pantsettes i sin helhet.

Sted, dato

| | |
|---|----------------------------|
| Ektefelle(r)/reg. partner(e)s underskrift | Gjentas med blokkbokstaver |
|---|----------------------------|

Jeg/vi bekrefter at ektefelle/registrert partner er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift i mitt/vårt nærvær.
 Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge

| | |
|---------------------|----------------------------|
| 1. vitneunderskrift | Gjentas med blokkbokstaver |
|---------------------|----------------------------|

Adresse

| | |
|---------------------|----------------------------|
| 2. vitneunderskrift | Gjentas med blokkbokstaver |
|---------------------|----------------------------|

Adresse

| | |
|------|-------------------------|
| Dato | Pantsetters underskrift |
|------|-------------------------|

10.2 Generalfullmakt

GENERALFULLMAKT

Undertegnede hjemmelsinnehaver til gnr ..., bnr ... i Oslo kommune, X AS, org.nr. 000 000 000 gir med dette ugjenkallelig fullmakt til Y AS, org.nr. 111 111 111 til å råde over eiendommen gnr. ..., bnr ... i Oslo kommune. Råderetten gjelder alle slags disposisjoner, særskilt nevnes selge, dele, bebygge, sammenføye, oppdele (seksjonere) og/eller leie ut eiendommen eller deler av den, utstede pantedokumenter samt avgi rådighetserklæringer (servitutter) for den, undertegne og utstede skjøter, forestå andre forføyninger som er nødvendige for gjennomføring av bebyggelse og/eller salg av hele eller deler av eiendommen og eventuell påstående bebyggelse samt motta oppgjør ved salg av hele eller deler av eiendommen.

Fullmakten er ugjenkallelig, og kan transporteres til andre uten samtykkeinnhentelse fra meg/oss.

Oslo,

for X AS
Ola Normann

Undertegnede 2 vitner bekrefter at X AS v/Ola Normann har undertegnet denne fullmakt i vårt nærvær.

Signatur

Navn (m. blokkbokstaver):
Adresse:

Signatur

Navn: (m. blokkbokstaver):
Adresse:

10.3 Skjøte

Skjøte ¹⁾

| | | | |
|--------------------------------------|----------|------------------------------|--|
| Rekvirentens navn | | Plass for tinglysingsstempel | |
| Adresse | | | |
| Postnr. | Poststed | | |
| (Under-) organisasjonsnr./fødselsnr. | Ref.nr. | | |

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾

| | | | | | | |
|------------|-------------|------|------|----------|-------------|--------------|
| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Ideell andel |
|------------|-------------|------|------|----------|-------------|--------------|

| | | | |
|---|--|--|--|
| Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn | <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Overdragelsen omfatter transport av festeretten | <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |
| Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale | <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser | <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |
| Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis | Størrelse ideell andel | Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d | <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |

Beskaffenhetsnummer

1. Bebyggd 2. Ubebyggd

Bruk av grunn

B Bolig-eiendom F Fritids-eiendom V Forretning/kontor I Industri L Landbruk K Off. vei A Annet

Type bolig

FB Frittligg. enebolig TB Tomanns-bolig RK Rekkehus/kjede BL Blokk-leilighet AN Annet

2. Kjøpesum

Kr. Utlyst til salg på det frie marked Ja Nei

Omsetningstype:

1 Fritt salg 2 Gave (helt eller delvis) 3 Ekspropriasjon 4 Tvangsauksjon 5 Uskifte 6 Skifte/oppgjør 7 Opphør av samsbørskap 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾

Kr.

4. Overdras fra

| | | |
|----------------------------------|------|--------------|
| Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ | Navn | Ideell andel |
|----------------------------------|------|--------------|

5. Til

| | | | |
|----------------------------------|------|--|--|
| Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ | Navn | Fast bosatt i Norge | Ideell andel |
| | | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |
| | | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |
| | | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |
| | | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |
| | | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |
| | | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Dato Utstederens underskrift

| |
|--|
| Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) |
| |

| | |
|--|----------------------------|
| 7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon⁵⁾ | |
| Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd. | |
| Dato | Sted |
| Kjøpers/erverters underskrift | Gjentas med blokkbokstaver |
| | |

| | |
|--|--|
| 8. Erklæring om sivilstand m.å. | |
| 1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? | |
| <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares. |
| 2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder? | |
| <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares. |
| 3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig? | |
| <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen. |

| | | |
|--|--|----------------------------|
| 9. Underskrifter og bekreftelser | | |
| Dato | Sted | |
| Utsteders underskrift ⁷⁾ | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver | |
| | | |
| Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen | | |
| Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med blokkbokstaver |

| | |
|--|----------------------------|
| 8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge. | |
| 1. Vitnes underskrift | Gjentas med blokkbokstaver |
| Adresse | |
| 2. Vitnes underskrift | Gjentas med blokkbokstaver |
| Adresse | |

| | |
|-------------------------|----------------------------|
| Bortfesters underskrift | Gjentas med blokkbokstaver |
| | |

| | |
|------|-------------------------|
| Dato | Utstederens underskrift |
| | |

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver ⁷⁾

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

 Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

 Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

 Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.**11. Underskrifter og bekreftelser**

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Fødselsnr./Org.nr.

Underskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med blokkbokstaver

⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Adresse

2. Vitnes underskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Adresse

Noter:

- 1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Statens kartverk, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysingsgebyret blir innkrevd i ettertid.
- 2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
- 3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3.
- 4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- 5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
- 6) Separate regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
- 7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegnning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
- 8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato

Utstederens underskrift