

UiO • Det juridiske fakultet

Sikkerhetsstillelse i kredittavtaler mellom forbrukere og finansinstitusjoner.

Gir reglene om pant i eiendomsretten til fast eiendom og salgspant i motorvogn tilstrekkelig vern mot eldre heftelser?

Kandidatnummer: 541

Leveringsfrist: 25.04.2014

Antall ord: 14859



Innholdsfortegnelse

1	PROBLEMSTILLING	1
2	INNLEDNING.....	1
4	OPPGAVENS FORMÅL OG AVGRENSNING	2
4.1	Ulike regler, ulike formål.....	2
5	SIKKERHET FOR KREDITTAVTALER	4
6	EIENDOMSRETTE TIL FORMUESOBJEKTENE	6
7	HVORDAN KAN EIENDOMSRETTE BEGRENSE AV HEFTELSE?	7
8	SIKKERHETSSTILLELSE	8
8.1	Historisk utvikling	8
8.2	Særlig dekningsrett	8
8.2.1	Formål.....	9
8.2.2	Stiftelsesgrunnlag for pant.....	9
8.2.3	Rådighet over panteobjektet	9
9	RETTSVERN	10
9.1	Tinglysingsloven.....	11
9.2	Krav til dokumentasjon.....	11
9.3	De ulike registrene	12
9.3.1	Grunnboken	13
9.3.2	Løsøreregisteret	13
10	PANT I FAST EIENDOM	16
10.1	Borettslag og aksjeleiligheter.....	16
10.2	Tinglysing av pant i fast eiendom	17
10.2.1	Stiftelsesstadiet	18
10.2.2	Sikringsstadiet	18
10.2.3	Realisasjonsstadiet.....	19

11	SALGSPANT I MOTORVOGN	20
11.1.1	Stiftelsesstadiet	21
11.1.2	Sikringsstadiet	22
11.1.3	Realisasjonsstadiet.....	22
12	UTLEGGSPANT I FAST EIENDOM OG MOTORVOGN	22
13	KONKURRERENDE HEFTELSER.....	24
13.1	Godtroerverv, kreditorekstinksjon og konfliktløsningsmodeller	24
13.1.1	Godtroerverv.....	25
13.1.2	Kreditorekstinksjon	25
13.1.3	Konfliktløsningsmodeller	26
14	ETABLERT PRAKSIS	28
14.1	Automatisering.....	28
14.2	Elektronisk tinglysing og signering	28
14.2.1	Risiko.....	28
15	PROSESSUELT VERN MOT ELDRE HEFTELSER	29
15.1	Fast eiendom	29
15.1.1	Forundersøkelser	29
15.1.2	Pantets verdivurdering.....	29
15.1.3	Sikre ytelsen av kreditt	29
15.1.4	Krav om hjemmelsmann.....	30
15.2	Motorvogn.....	31
15.2.1	Forundersøkelser	31
15.2.2	Krav om direkte utbetaling til selger	31
15.2.3	Bruk av vognkort.....	31
16	VERN MOT ELDRE HEFTELSER.....	32
16.1	Kredittavtaler	32
16.1.1	Fast eiendom.....	33
16.1.2	Motorvogn	33
16.2	Registrenes struktur	33

16.2.1	Grunnboken	33
16.2.2	Løsøreregisteret	35
16.2.3	Matrikkelen.....	35
16.2.4	Borettslag.....	36
16.3	Tidsrisiko	37
16.4	Forsikring av formuesobjektet	38
16.5	Opplåning/ gjenopplåning.....	39
16.6	Utlegg og Tvangsfullbyrdelse.....	40
16.7	Godtroerverv og kreditorekstinksjon	41
17	AVSLUTNING	42
17.1	Prosessrisiko	42
17.2	Effektivitet	43

1 Problemstilling

Sikkerhetsstillelse i kredittavtaler mellom forbrukere og finansinstitusjoner. Gir reglene om pant i eiendomsretten til fast eiendom og salgspant i motorvogn tilstrekkelig vern mot eldre heftelser?

2 Innledning

Rettsreglene for opprettelse av pant i fast eiendom og salgspant i motorvogn skal ivareta hensynet til både finansinstitusjoner og forbrukere. Handel mellom private parter og mellom private og næringsdrivende skjer raskere enn tidligere og det kommer til nye løsninger som skal effektivisere prosessene ved opprettelse og tinglysning av pant. Med denne utviklingen vil vernet mot eldre heftelser være viktig for å sikre at hensynene for opprettelse av pant i eiendomsretten i fast eiendom og salgspant i motorvogn fungerer som forutsatt av lovgiver.

Jeg ønsker å belyse hvorvidt effektiviseringen i samfunnet, forbrukernes endrede behov og krav til hurtig gjennomføring av transaksjoner har medført at kreditors og debitors behov ikke lenger er sikret slik som forutsatt av rettsreglene.

3 Bakgrunn for problemstilling

Det omsettes årlig for betydelige summer i forbindelse med avhendelse og kjøp av fast eiendom og motorvogn, og investeringer i fast eiendom og motorvogn utgjør i de fleste tilfeller de største investeringene som foretas av en husholdning. Generelt har husholdningene økt sin belåningsgrad betydelig de siste årene for å anskaffe seg fast eiendom og motorvogn. Dette har gjort behovet for sikring av pantet i eiendomsretten større, både for forbrukerne og finansinstitusjonene.

Investeringene finansieres i stor grad av kreditt som ytes mot at det stilles sikkerhet i form av pant i eiendomsretten til det aktuelle formuesgodet. Det er derfor viktig at bestemmelsene som regulerer hvordan pantet i formuesobjekter blir vernet, er i tråd med samfunnsutviklingen for å bidra til å sikre tilliten til rettsreglene og skape forutsigbarhet ved omsetning av formuesgoder.

4 Oppgavens formål og avgrensning

Vernet mot eldre heftelser ved pantsettelse kan ses på fra to ulike vinkler. Det er på den ene siden regler som avgjør hvordan konkurrerende heftelser i samme formuesgode skal reguleres, mens vi på den andre siden har prosessuelle regler som skal redusere risikoen for at det oppstår en situasjon med konkurrerende rettigheter til samme gode. Felles for disse reglene er at de har utgangspunkt i generell lovgivning, men at de utfylles av spesiallover på sine respektive områder.

Med heftelse så forstås en rettighet som kan begrense eller endre eiendomsretten til et formuesgode. Dette kan være avtalepant, utlegg, legalpant eller begrensede rettigheter som servitutter og offentligrettslige krav. I den videre fremstilling er det avtalepant og utleggspant som vektlegges. Hva som utgjør en eldre heftelse vil bero på hvem som er tredjepart og hvor denne heftelsen kommer i konflikt med eiendomsretten til et formuesgode.

De ulike hensynene bak vernet mot eldre heftelser gjør seg gjeldende på panterettens ulike stadier da interessene til finansinstitusjonene (kreditor) og forbrukerne (debitor) i noen tilfeller kan være like, mens de i andre sammenhenger kan være motstridende. Hva som utgjør den eldre heftelse og hvilke interesser som skal ivaretas, vil variere mellom de ulike stadiene for pantet i eiendomsretten.

For å kunne belyse de ulike rettsreglenes omfang og praktiske virkning er det mest hensiktsmessig å se reglene for pant i eiendomsretten i fast eiendom og salgspant i motorvogn hver for seg. Først redegjøres for rettsreglene som skal sikre pantet og rettsvernet mot heftelser, deretter analyseres disse for å se hvordan vernet mot eldre heftelser ivaretas.

4.1 Ulike regler, ulike formål

De ulike reglene som gjelder for pantsettelse av eiendomsretten i fast eiendom og salgspant i motorvogn har nær sammenheng med de forskjellige egenskaper og karaktertrekk som fast eiendom og motorvogn har med hensyn til mobilitet, levealder og verdi. Fast eiendom og motorvogn skiller seg også fra hverandre ved måten tingen kan utnyttes og brukes på. Fast eiendom kan utnyttes på flere måter og tilknyttes heftelser som ikke er mulig i en motorvogn, som blant annet servitutter, festeretter, og leieretter.

Felles for disse formuesgodene er at et tap eller reduksjon av eiendomsretten vil kunne få store økonomiske konsekvenser for den enkelte debitor, mens det isolert sett i et velfungerende marked vil få mindre konsekvenser for kreditorene. Men i et marked som ikke fungerer og verdien på formuesobjektene får en kraftig reduksjon så vil dette også kunne ramme finansinstitusjonene i stor grad. Dette var finanskrisen i 2008 et synlig bevis på.

Men en verdireduksjon som følge av svingninger i markedet er bare en del av det som kan redusere verdien på et formuesobjekt. Heftelser, både partielle og hele, kan endre kreditors og debtors forutsetninger for inngåelsen av kredittavtale med pant i eiendomsretten til fast eiendom eller motorvogn.

For å synliggjøre hvordan reglene om vern mot eldre heftelser fungerer så er det hensiktsmessig å se på rettsreglene basert på de ulike stadiene i forbindelse med pantsettelse av eiendomsretten. I juridisk teori deles pantsettelsen gjerne inn i stiftelsesstadiet, sikringsstadiet og realisasjonsstadiet og det vil i denne oppgaven tas utgangspunkt i disse fasene.¹

Stiftelsesstadiet

Stiftelsesstadiet er fasen hvor pantet i formuesobjektet opprettes. På dette stadiet settes krav til opprettelsen av pantet og hvordan å sikre rettsvern slik at pantet består. Reglene for dette varierer mellom de ulike formuesgodene, og for hva slags pant om skal stiftes.

Sikringsstadiet

På sikringsstadiet er pantet er stiftet og rettsvern opprettet for å sikre pantet. Det sentrale her er blant annet reglene om opprettholdelse av pantets verdi, pantsetters rettslige råderett herunder avkastning og utnyttelse, kreditors krav om at formuesobjektet skal være forsikret og krav om samtykke ved debtorskifte. Ved underpant er panthaver her en passiv part. Pantsetter har full rådighet men med de forpliktelser som følger med avtalen med panthaver.

¹ Falkanger s22 ff

Realisasjonsstadiet

På realisasjonsstadiet ønsker kreditor å frigjøre pantekravet, panteobjektet må da realiseres. Det er ulike regler avhengig av hva slags panteobjekt som skal realiseres. Selve realisasjonen av panteobjektet blir gjennomført med bistand fra namsmyndighetene.

5 Sikkerhet for kredittavtaler

Der en finansinstitusjon finansierer et formuesgode vil både debitor og kreditor inngå en avtale om pant som i størst mulig grad sikrer begge parters interesser i kredittavtalen. En viktig del av dette er at kreditor etablerer pant i det formuesgode debitor vil anskaffe eller i et annet formuesgode tilhørende debitor, for deretter å sikre rettsvern for dette pantet. Denne muligheten til å pantsette for å få tilgang til midler gir debitor tilgang til midler de ellers ikke ville fått, og gir kreditorene sikkerhet for risikoen de påtar seg ved yte kreditt til debitor. Før denne kreditten ytes vil kreditor undersøke grunnboken og løsreregisteret for å sjekke om det ligger eldre heftelser tilknyttet den faste eiendommen eller motorvognen. Ved bruk av disse registrene er da i utgangspunktet kreditor sikret, men som jeg kommer tilbake til er ikke dette alltid tilfelle, det kan komme til heftelser i ettertid som allikevel viser seg å være før i tid.

Et av de rettspolitiske utgangspunktene for å kunne pantsette fast eiendom og motorvogn er å muliggjøre at forbrukere skal kunne få kjøpt et formuesgode. Forbrukere inngår kredittavtaler med finansinstitusjoner til innkjøp av formuesgoder, og for å kunne yte denne kreditten krever finansinstitusjonene til gjengjeld at stilles betryggende sikkerhet, enten via pant eller at det gis et påslag i form av høyere rente på kredittavtalen.

Finansinstitusjonene tar en høyere risiko for kreditt uten sikkerhet, og denne risikoen gjør at de krever høyere renter på usikret kreditt. Når det stilles sikkerhet for kreditten, så vil finansinstitusjonene ta en lavere risiko og kan da tilby lån med lenger løpetid og lavere renter. Panteretten virker derfor kredittskapende for forbrukeren, og i et makroøkonomisk perspektiv så bidrar dette til økonomisk aktivitet, verdiskapning og økonomisk vekst for samfunnet². Det er i denne kontekst sentralt at vernet mot eldre heftelser bidrar til senke risikoen for partene ved inngåelse av pantet.

² Skoghøy s.46

Innføringen av finansavtaleloven nr.46 25.06.1999 (fin.avtl) i 1999 styrket rettighetene til forbrukerne overfor finansinstitusjonene. Det følger imidlertid av forarbeidene at det også var et mål at reglene ikke skulle være til hinder for at finansinstitusjonene skulle kunne drive effektivt og med sunn økonomi.³

Finansavtaleloven regulerer finansavtaler hvor den ene part er en finansinstitusjon og kredittavtaler reguleres av lovens kapittel 3. Her stilles det strenge krav til både kreditor og debitor før at det skal anses å ha blitt inngått en gyldig kredittavtale, og loven er ufravikelig i forhold til forbrukere jf. § 2.

Pliktene og rettighetene som følger av finansavtalelovens kapittel 3 sikrer i stor grad at kredittavtalen som legges til grunn for at det stiftes pant i formuesgoder, reduserer muligheten for at pantehaver må realisere pantet. Det er krav til opplysninger som skal gis til forbruker, kredittgiver har en plikt til å vurdere kredittverdigheten, det er krav til hvordan og når informasjon skal formidles samt krav til skriftlige avtaler.

Ved forbrukerens mislighold av kredittavtalen, eller andre forhold som gjør at avtalen ikke oppfylles som forutsatt, så vil finansinstitusjonene ha et krav på forbrukeren på benyttet kreditt. Det er dette kravet som jeg kommer tilbake til senere som utgjør det underliggende krav for det pantet som er stiftet som sikkerhet for kredittavtalen.

Det gis utfyllende regler for hvordan debitor eller kreditor kan fristille seg fra kredittavtalen, samt regler som skal sikre begge parter interesser i forbindelse med avvikling av kredittavtalen.

Med innføringen av finansavtaleloven og med en rettsutvikling som kontinuerlig implementerer nye EØS-direktiv er forbrukervernet i dag betydelig styrket ved inngåelsen av selve kredittavtalen. Bevisstgjøring av debitor i form av utvidet opplysningsplikt, skriftlighetskravet for kredittavtaler, krav om en kredittvurdering av debitor er viktige regler som sikrer at begge parter inngår kredittavtale med mindre risiko enn tidligere.

Disse reglene er med på sikre at både debitor og kreditor tar en minst mulig risiko før inngåelse av kredittavtale, og er med på å styrke prosessen som er grunnlaget for at det stiftes pant i formuesgode. Dette vil igjen øke sannsynligheten for at pantet holder seg på sikringsstadiet og minimerer risikoen for at pantet må realiseres.

³ NOU 1994:19

Kreditor vil i noen tilfeller kunne ønske ytterligere sikkerhet ved ytelsen av kreditt til debitor, og har derfor anledning til å be om at tredjeperson kan stille som kausjonist eller realkausjonist, jf. fin.avtl. kap. 4. Stilles det kausjon/ realkausjon så vil kreditor ha tilleggssikkerhet som kan realisere at debitor med høyere risiko, som i utgangspunktet ikke ville fått utstedt kreditt, allikevel vil kunne få ytet kreditt.

Ved etablering av pant i et formuesgode så vil ofte kreditor kreve at det etableres en tilknytning mellom kredittavtalen og pantet. Dette gjøres ved at det utstedes en «erklæring om pantssettelse» som debitor signerer, og som angir hva som er grunnlaget for pantet. Denne erklæringen blir ikke pantsatt, men er med på gi en bevismessig tilknytning for kreditor mellom pantet og kreditten det skal sikre, hvis det skulle oppstå en uenighet senere om hvilket krav som pantet var ment å sikre. Dette er ikke lovkrav, men er blitt en del av dokumentene som utstedes av finansinstitusjonene.

En tvist om selve verdien på pantekravet er noe som kan komme frem på realisasjonsstadiet hvis flere kreditorer har et krav i samme formuesgode.

6 Eiendomsretten til formuesobjektene

Kreditor pantsetter selve eiendomsretten til en fast eiendom jf. panteloven nr.2 8.2 1980 (pl.) § 2-1 første ledd som sikkerhet for inngått kredittavtale. For å kunne forstå hva dette innebærer så må innholdet i begrepet eiendomsrett presiseres. Hva som ligger i begrepet eiendomsrett i ulike sammenhenger er et mye diskutert tema. Det har vært hevdet at det i jusen er «snautt noko uttrykk, kanskje med unntak for «rett», som har vore diskutert så heftig og langvarig som «eigendomsrett»». ⁴ Jeg vil i hovedsak la dette spørsmålet ligge. I denne sammenheng brukes begrepet eiendomsretten om den retten til et formuesgode som gjør at man reelt og utad og fremstår som eier av formuesobjektet. Det er denne retten som pantsettes og som gir ulike rettigheter og forpliktelser på pantets ulike stadier for den som innehar denne retten.

Er det samsvar mellom en persons rett og legitimasjon så snakker vi ofte om den som er en reell eier av et formuesgode, og derfor kan stifte frivillige heftelser i objektet. Rettig-

⁴ Lilleholt s.66

hetskonflikter i et formuesgode kan oppstå hvis det ikke har vært samsvar mellom en persons rett og legitimasjon. En persons rett henviser til den materielle rett, den rett som følger av det underliggende forhold. Legitimasjon viser til den rett som synes utad, en persons «ytre skinn av å ha en rett».⁵

Manglende samsvar mellom legitimasjon og den materielle rett gjør at de ulike reglene for konfliktløsning ved konkurrerende rettigheter kan gi ulike resultater for de ulike formuesgodene. Denne koblingen mellom en persons rett og legitimasjon er at av momentene som vurderes i de ulike konfliktløsningsmodellene. Dette kan få betydning når en yngre rett skal ekstingvere en eldre rett da manglende samsvar mellom rett og legitimasjon kan hindre en godtroende erverver å ekstingvere den eldre rett.

7 Hvordan kan eiendomsretten begrenses av heftelser?

En heftelse kan resultere i både faktiske og rettslige begrensninger av rådigheten over eiendomsretten til et formuesobjekt. En faktisk begrensning reduserer retten til selve utnyttelsen og bruken av formuesobjektet. Dette vil typisk være tilfellet i en tvangsinndrivelsesprosess hvor namsmyndighetene kan redusere en debtors faktiske rådighet over formuesobjektet. En rettslig begrensning vil si at den med eiendomsretten ikke lenger kan selge, pantsette, stifte begrensede rettigheter i for eksempel eiendommen eller motorvognen. Omfanget av begrensningen i den juridisk rådigheten vil variere etter hva slags type heftelse som er knyttet til formuesgodet eller om det er avtalt en reduksjon i den juridiske rådigheten, for eksempel en urådighetserklæring.

Startes en prosess med tvangsfullbyrdelse basert på et utleggspant så kan ikke denne prosessen bli hindret av den med en eldre heftelse hvis kravene ved tvangsdekning som følger av tvangsfullbyrdelsesloven er oppfylt. Utleggstakeren har da et vern for kravet sitt, slik at hverken debitor eller andre kreditorer kan motsette seg den videre prosessen.

⁵ Tingsrett s.480

8 Sikkerhetsstillelse

8.1 Historisk utvikling

I formueretten har det i de nordiske landene utviklet seg regler som er like på mange områder. Innenfor panteretten er det likevel fortsatt store forskjeller. Med tanke på at det heller ikke er foretatt noen harmonisering av panteretten i EU, så er panteloven i stor grad et norsk lovgivningstiltak med kun enkelt elementer fra andre lands rett.⁶

Før innføringen av panteloven i 1980 var de fleste regler om pant å finne i ulike eldre og nyere lover. Basert på det faktum at selve panteloven ikke hadde blitt endret vesentlig siden 1857, samt at det hadde utviklet seg en del ulovfestet rett, ønsket lovgiver å samle de viktigste reglene om pant i en felles ny lov samtidig som det ble gjennomført en generell reform av reglene.⁷

Med den nye panteloven ble også begrepet salgspant innført som avløste de ulovfestede reglene om eiendomsforbehold. For å kunne møte de nye reglene som fulgte med reglene om salgspant, så ble det også opprettet et eget landsregister for rettigheter i løsøre, et register for tinglysing av rettigheter i løsøre.⁸

Det har siden innføringen av panteloven i 1980 også vært noen prinsipielle endringer i panteloven og kommet nye lover og forskrifter som utfyller de panterettslige reglene som omhandler pant i eiendomsretten til formuesgoder.

Av endringer som har betydning for pant i eiendomsrett i fast eiendom og motorvogn kan så kan det kort nevnes vedtakelsen av tvangsfullbyrdelsesloven nr.86 26.06.1992 (tvfl), endringer i hvordan pantekravet må angis (spesialitetsprinsippet), endringer i reglene om pantssettelse av adkomstdokument til leierett og innføringen av finansavtaleloven i 1999.

8.2 Særlig dekningsrett

Panterett blir definert i fellesreglene for pant i pl. § 1 første ledd «Med panterett menes en særrett til å søke dekning for et krav i ett eller flere formuesgoder». Dette vil si at innehaver av denne særretten, panthaver, vil ha en særrett til dekning av sitt krav i forhold til andre ret-

⁶ Skoghøy s.36

⁷ Ot.prp. 1980 s6

⁸ Ot.prp. 1980

tighetshavere som ikke har pantesikring for sitt krav. Panthaveren har en realisasjonsrett som muliggjør et tvangssalg med rett til dekning av sitt krav.

8.2.1 Formål

Det sentrale ved å stifte pant er at en kreditor gis sikkerhet for sitt krav mot debitor. I de fleste tilfeller vil ikke panthaver søke dekning for kravet sitt, pantet fremstår først og fremst som sikringsrett for en underliggende kredittavtale inngått mellom kreditor og debitor.

Det må derfor skilles mellom selve pantekravet og det krav panteretten skal sikre. Pantekravet er det beløpet som panthaver kan ta ut av selve panteobjektet ved en dekningsaksjon.⁹ For å sikre at panthaver for dekket inn det underliggende forhold for pantekravet så må panteretten tinglyses for å sikre rettsvern. Hva som skal til for å oppnå rettsvern for pantet vil da være sentralt for panthaver for å unngå at andre retter stiftes i samme panteobjekt og får fortrinnsrett.

8.2.2 Stiftelsesgrunnlag for pant

Panteretten i et formuesgode kan ha tre ulike stiftelsesgrunnlag: avtalepant (kontraktpant), utleggspant og legalpant (lovbestemt pant).

Mellom forbrukere og finansinstitusjoner så er det avtalepant som er den viktigste formen for pantsettelse. Partene inngår en avtale om pantsettelse av formuesgode for sikring av et underliggende krav, som oftest basert på en kredittavtale.

Med utleggspant så forstås den panterett som blir stiftet av namsmyndighetene ved gjeldsinn-drivelse eller panterett som stiftes av skifteretten i midler som er under skiftebehandling.

Legalpant er panterett som oppstår direkte i kraft av loven uten at det foreligger noe særskilt lovhjemmel for det.

8.2.3 Rådighet over panteobjektet

Ved avtale om pantsettelse av eiendomsretten i faste eiendom og salgspant i motorvogn så beholder pantsetteren den faktiske rådigheten av panteobjektet etter pantsettelsen. Dette er det som blir definert som «underpant» jf. § 1-1 andre ledd.

⁹ Skoghøy s.54

Motsatsen til underpant følger av §1-1 3 ledd, hvor rådigheten over panteobjektet blir fratatt eieren ved stiftelse av pant, dette defineres som «håndpant» og panthaveren eller tredjeperson påtar seg å sitte med tingen. Dette er ikke relevant med salgspant i motorvogn, men ved pant i fast eiendom er det ulike regler som henviser til håndpantreglene jf §4-3

9 Rettsvern

En forutsetning for at pantet skal kunne stå seg mot heftelser er at den er tinglyst og dermed får rettsvern. Et stiftet pant er gyldig selv om pantet ikke blir tinglyst, tinglysing gir rettsvern mot etterfølgende kreditorer eller tredjeperson. Pantet blir ikke svakere eller sterkere ved tinglysing, men manglende tinglysing kan gjøre at andre heftelser endrer rekkefølgen på hvem som får dekket hva på realisasjonsstadiet eller at det blir stiftet utleggspant som kan gi grunnlag for at formuesobjektet kan tvangs selges jf. tvfl. § 7-2.

Av denne grunn så vil kreditor kreve at panteretten blir tinglyst og har rettsvern før kreditten kan utnyttes av forbrukeren. Men slik prosessene og systemene for tinglysing av pant i dag foregår så er det ikke helt uten risiko for at andre heftelser til eiendom kan gjøre at pantet mister sin verdi som forutsatt ved etablering av panteretten.

Kravene for hvordan det kan oppnås gyldig rettsvern for pant i fast eiendom og motorvogn følger av panteloven og tinglysingslovens bestemmelser. Det er for ulike formuesgoder noen like regler, men på bakgrunn av formuesobjektene ulike karakter så har det utviklet seg regler som gjør at de også klart gir ulik grad av vern på de ulike stadiene for sikring av pantet.

Hensynene bak tinglysingsreglene er å sikre notoritet og publisitet for pantet. Det må gjennomføres en rettsvernsakt ved at det følges et sett med regler for at det skal sies at det selve pantet er tinglyst. Selve rettsvernsakten gjøres ved at heftelsen i et formuesgode blir registrert i et offentlig register som er knyttet opp mot et formuesgode, eller at det tas håndpant i formuesobjektet jf. pl § 3-2.

Det stilles krav både i panteloven og tinglysingsloven med tilhørende forskrifter for hva som kreves før et pant kan tinglyses.

For pant i fast eiendom og motorvogn så gjelder det et krav av om skriftlighet (tinglysingsloven §§8,12 jf panteloven §§2-5, 3-17), angivelse av pantekravet størrelse, spesialitetsprinsippet (pantelovens§1-4, unntatt ved håndpant), for at det skal kunne tinglyses.

9.1 Tinglysingsloven

I tinglysingsloven nr 2 7.6.1935 (tngl) gis reglene om hvordan tinglysing skal gjennomføres og hva som kan tinglyses. Her stilles også kravene som skal sikre at dokumentasjonen som brukes til selve tinglysingen er korrekt, og at tinglysingen blir korrekt gjennomført slik at det ikke skal oppstå konflikt mellom ulike rettigheter til et gode basert på riktig tinglysing. Selve tinglysingen er uten betydning for det avtalerettslige mellom partene som ligger til grunn for det som skal tinglyses, slik at selv om en rettsstiftelse blir tinglyst, så vil denne kunne komme i konflikt med en tidligere tinglyste rett. I de tilfeller hvor det er heftelser som er i konflikt med hverandre så har vi både lovfestede og ulovfestede regler som skal løse disse konflikttilfellene, selv om resultatet til slutt kan virke urimelig for den part om får redusert sin verdi som følge av at rettigheten vil bli få en annen prioritet i et gode.

9.2 Krav til dokumentasjon

Kravene som skal sikre at dokumenter som tinglyses utfylles av forskriftene til tinglysingsloven, og etter flere endringer av forskriftene de siste årene er den viktigste forskrift 875/1995 om tinglysing.

Tinglysingsforskrift 875/1995 gir utfyllende bestemmelser i forbindelse med tinglysing av pant i både grunnboken og løsreregisteret. Det stilles blant annet krav til hva slags dokumenter som kan tinglyses (§2), hvem som kan bekrefte med signatur (§3), krav til klarhet og form på dokumentene §(4), hva slags informasjon som kan lagres i de ulike registrene (§§10,16) og tidspunktet for når et tinglysingsdokument skal anses å ha kommet til tinglysingsmyndighetene (§22)

Innholdsmessig stilles det ulike krav til hva slags informasjon som kan lagres i de ulike registrene, og en av de vesentlige forskjellene mellom de ulike registrene er hvordan det skjer en tilknytning til formuesobjektet. I Grunnboken registreres heftelser på selve eiendommen (§10), mens i løsreregisteret tinglyses pantet på en person eller juridiske person/ foretak (§16)

9.3 De ulike registrene

Tinglysing av eiendomsretten i fast eiendom og motorvogn gjøres henholdsvis i grunnboken og i løsreregisteret, men styrken av notoritet og publisitet varierer mellom de ulike registrene.

Med notoritet så forstås det at den juridiske disposisjonen er vitterlig, etter viselig og kontrollerbar.¹⁰ Det er selve innholdet i panteretten dette refererer til, noe som kan være utydelig ved avtalepant. Publisitet refererer seg til at panteretten må gjøres enkelt tilgjengelig for publikum, herunder andre kreditorer slik at de kan innrette seg etter de reelle forholdene og sikrer sitt krav i tilstrekkelig grad. Graden av vern varierer mellom de ulike registrene og gjør at de gir ulik beskyttelse for kreditor og debitor ved panterettens ulike stadier.

Som nevnt tidligere er det som regel samsvar mellom en persons rett og legitimasjon, men i noen tilfeller strekker legitimasjonen lenger enn selve retten. Ved blindt å stole på en persons legitimasjon, uten å gjøre ytterligere kontroller kan gjøre at kreditor/ panthaver ikke oppnår tilstrekkelig vern for sitt pant. Det gjelder spesielt hvor det pålegges et ansvar hos kreditor å gjøre noen undersøkelser, da kan den miste sin gode tro, og dette vil kunne få konsekvenser for pantsettelsen.

Formålet med tinglysing å gi rettsvern mot tredjepersoner, og for å kunne sikre dette er det etablert ulike registre for ulike formuesobjekter. For pantsettelse av eiendomsretten til fast eiendom benyttes grunnboken, og for motorvogn er det løsreregisteret som anvendes.

De ulike registrene er som hovedregel tillagt rettslig troverdighet, den som innretter seg etter informasjonen som fremgår av registrene skal i utgangspunktet ikke lide tap.

I rettspraksis og teori så deles den rettslige troverdigheten i to: positiv og negativ troverdighet. Når det er snakk om et registeret sin rettslige positive troverdighet så betyr at det at den som innretter seg etter det tinglyste i registeret skal stilles som det tinglyste er riktig.

At registeret har rettslig negativ troverdighet betyr at den som innretter seg i tillit til registerets opplysninger, ikke behøver å respektere rettsstiftelser som ikke fremgår av registeret.

Men fra denne hovedregelen vil det være unntak da de ulike registrenes rettslige troverdighet ikke er like sterk, samt at registrene har ulik tilknytning til formuesobjektet, grunnboken er et realregister, mens løsreregisteret er et panteregister knyttet opp mot personer og foretak.

¹⁰ Tingsrett s.480

9.3.1 Grunnboken

Ansvar for tinglysing av dokumenter i grunnboken er tillagt Statens Kartverk jf. Tinglysingsloven § 1. Grunnboken er et elektronisk realregister, et register som viser hvilke rettsstiftelser som er knyttet til en fast eiendom jf. pl § 1-1 fjerde ledd De faktiske forholdene om eiendommen (areal, grenser) blir ikke omtalt i registeret, selv om dokumenter som tinglyses i grunnboken kan gi informasjon om betydningsfulle faktiske forhold. De faktiske opplysningene om eiendommen blir registrert i matrikkelen (jf. Matrikelova nr.101 17.6 2005). I grunnboken får hver enkelt eiendom/ registreringsenhet har et eget «blad» i grunnboken hvor alle rettsstiftelsene blir påtegnet, men gir kun kortfattede opplysninger om eier- og heftelsesforhold.

9.3.1.1 Grunnbokens rettslige troverdighet

Grunnboken er tillagt en sterk grad av rettslig troverdighet. Det er lagt opp til flere kontroller i systemet for tinglysing og rettighetene blir knyttet opp mot den faste eiendommen slik at det enkelt kan undersøkes hvilke heftelser som er knyttet opp mot den faste eiendommen. Men full rettslig troverdighet er ikke grunnboken tillagt. Det er gjort kompromisser på krav til dokumentasjon og registerførernes undersøkelsesplikt hos Statens kartverk, men staten har valgt å påta seg ansvar da i tilfellene som er nevnt i tngl. § 35 og at den som har lidt tap i denne sammenheng har krav på erstatning.

9.3.2 Løsøreregisteret

Løsøreregisteret som vi kjenner det i dag ble innført samtidig med den nye panteloven som i et ledd i å etablere et landsomfattende løsøreregister som en utvidelse av det tidligere distriktsvise personregisteret for å imøtekomme de nye reglene for pantsettelse av løsøre.¹¹ Departementet var kjent med kostnadene ville bli betydelige i forbindelse med å opprette et nytt landsregister som skulle gi samme rettslige troverdighet som grunnboken, og valgte derfor løsningen å beholde det som et personrettighetsregister men med en videre adgang til å kunne registrere motorvogners kjennemerker i forbindelse med en pantsettelse.

¹¹ Ot.prp.nr 39

Løsøreregisteret har sin hjemmel i tngl. § 34 og er et rettighetsregister hvor registreringsenhetene er personer og foretak. Registeret er i Brønnøysund og det er ulike type dokumenter som kan tinglyses her, men det er en klar hovedvekt på løsøre.¹² At tinglysing av salgspant i motorvogn noteres på kjøpers blad med motorvognens registreringsnummer, gjør at løsøreregisteret delvis kan fremstå som et realregister, jf. pl § 1-1, men det foretas ingen streng hjemmelskontroll¹³ og det er heller ikke mulig å søke på alle heftelser knyttet opp mot et bestemt objekt foruten motorvogner som er registrert etter vegtrafikkloven av 18.juni 1965 nr 4 §15 jf.§16.

Valget av denne strukturen har blitt kommentert i RG. 1993 s285: «Selv om løsøreregisteret tilnærmet virker som et realregister, er det ikke noe realregister, og det må da være et krav for å oppnå rettsvern at heftelser er registrert på skylderens navn. Skulle registeret ha vært et realregister, måtte dette ha vært bestemt i loven. Dette ble ikke gjort fordi at det ville være for kostbart, og man ville få problemer med hjemmelskontrollen». Dommeren baserer seg her på uttalelser fra forarbeidene om at det ville blitt for kostnadsdrivende med et løsøreregister med samme struktur om grunnboken. Men videre sies det og: «En tinglysing på dette registreringsnummeret dekker de reelle hensyn bak kravet om tinglysing, først og fremst notoritetshensynet. Den beheftede gjenstand, kreditor samt heftelsens art er klart angitt». Her henvises det til registeret allikevel bærer et preg av å være et realregister for motorvogner.

Ulempen med at det ikke er et realregister er at registeret ikke gir uttømmende informasjon om alle heftelser knyttet til et løsøreobjekt. Ved underpantsettelse av motorvogn kan dette synliggjøres ved forskjellen til kravene om rettsvern som følger av pl. § 3-8 jf. § 3-17.

Næringsdrivende kan underpantsette, enkeltvis eller under ett motorvogner «som brukes eller er bestemt til bruk i næringsvirksomheten» jf. §3-8 første ledd bokstav a, og at pantet får rettsvern ved tinglysing på eierens eller den bruksberettigedes blad i Løsøreregisteret» jf. §3-8 andre ledd. Ved pantsettelse av motorvogner under ett etableres det kun rettsvern mot pantsetters debitorer og ikke godtroende omsetningsservere, men pantsettes det enkeltvis, jf §3-8 jf. forskrifter til lov om pant § 2c, med motorvognens registreringsnummer, vil det også oppnå rettsvern mot godtroende omsetningsservere.

¹² Tingsrett s.530

¹³ Jf. tinglysingforskrift 875/1995

Ved stiftelse av salgspant jf. § 3-17 tredje ledd, jf. tinglysingsforskriften § 21 sjette ledd, er det også et krav om at registreringsnummeret på bil må legges inn for at panteavtalen skal ha rettsvern mot kreditorer og godtroende omsetningsservere.

Bakgrunnen for at det kreves at motorvognens registreringsnummer skal registreres for å oppnå rettsvern både mot kreditorer og omsetningsservere, er at det kan gjøres søk på heftelser basert på reg.nr til motorvognen i løsreregisteret, og med den grad av rettslig troverdighet som registeret har, så gjør dette at omsetningsservere kan legge den informasjonen til grunn.

Videre følger det at godtroerverven § 4 andre ledd at godtroerverv ikke gjelder «i forhold til den som til den som har fått tinglyst salgspant eller utlegg i henhold til panteloven § 3-17 tredje ledd». Dette er ikke til hinder for at selve eiendomsretten kan bli ekstingvert av en godtroende kjøper, men da vil en eventuell heftelse følge med.

9.3.2.1 Løsreregisterets rettslige troverdighet

Den rettslige troverdigheten for løsreregisteret vil være lavere enn for grunnboken som en følge av denne strukturen slik at det er en større risiko for at det kan være tilknyttet eldre heftelser i formuesobjektene.

Som nevnt over blir salgspant stiftet på kjøpers blad med bilens registreringsnummer uten at det blir foretatt en reell hjemmelskontroll som det blir gjort ved stiftelser av heftelser i grunnboken. Det betyr at en salgspantavtale kan bli tinglyst uten at det kreves dokumentasjon på at selgeren/ kjøperen er berettiget til å behefte motorvognen med salgspant. Dette medfører en svakere publisitet for løsreregisteret

Et annet aspekt som er sentralt i vernet mot eldre heftelser er tiden det tar å få oppdatert løsreregisteret. Det kan ta opptil 6 dager før selve løsreregisteret blir oppdatert. Nye heftelser kan da bli opprettet i motorvognen i tiden det tar fra en godtroende kjøper har sendt inn tinglysingsdokumentene til de blir registret på motorvognen. Da er det vanlige prioritetsrekkefølgen som gjelder jf. tngl § 20, slik at motorvognen kan få ytterligere heftelser knyttet til seg. Hvorvidt da en ny heftelse vil stå seg mot den eldre vil måtte vurderes etter de ulike konfliktløsningsmodellene ved rettighetskonflikter.

10 Pant i fast eiendom

Pant i eiendomsretten til fast eiendom reguleres av pantelovens kap 2, og som nevnt over er det avtalepant i eiendomsretten underpant, og debitor beholder rådigheten over eiendommen med mindre annet er avtalt jf. § 2-5 første ledd.

Hjemmel for opprettelse av avtalepant i eiendomsretten til fast eiendom finner vi panteloven § 2-1, hva som omfattes av pantsettelsen reguleres av § 2-2. §§ 2-3 og 2-4 gjelder omfanget av pantsettelse av festerett og eierseksjon. §2-1 første ledd gir også anledning til å pantsette «tinglyst særlig rett i fast eiendom og ideell andel i slike rettigheter. Med «særlig rett» så menes blant annet festerett og servitutter, men det er et absolutt krav om at denne retten allerede må være tinglyst for å kunne pantsettes. En annen viktig regel er at det er adgang til å avhende eiendomsretten for at denne skal kunne pantsettes jf. § 1-3.

For å kunne pantsette eiendomsretten til fast eiendom så er det ikke noe krav om at selve eiendomsretten er tinglyst da panteavtalen mellom partene er gyldig, men det som det følger av § 2-5 første ledd så må avtalepant tinglyses i grunnboken for å få rettsvern. Både eierens kreditorer og omsetningsserververe oppnår rettsvern etter denne bestemmelsen.

Selv om ikke den pantsatte eiendomsretten i fast eiendom blir tinglyst, så er fortsatt avtalen om pant gyldig mellom partene, som nevnt over så er det kun vern mot 3 parter som blir sikret av selve tinglysingen.

10.1 Borettslag og aksjeleiligheter

Det kan kort nevnes at pantsettelse av aksjeleiligheter blir regulert av panteloven § 4-3. At sistnevnte ikke reguleres av kap 2 i panteloven, gjør at det er ulike regler for hvordan å få rettsvern for pantet og for hvilke regler i tvangsfullbyrdelsesloven som kommer til anvendelse ved tvangsinn drivelse.

For at det skal oppnås rettsvern for pant i eiendomsretten i adkomstdokument til leierett til bolig så er det to rettsvernsakter som må gjennomføres. Først er det et krav om at selve adkomstdokumentet enten overleveres til panthaver eller at det er en tredjemann som påtar seg å sitte med det for panthaveren, jf. § 4-3, jf. § 3-2 annet ledd. I praksis så vil det ofte være en forretningsfører som oppbevarer disse for boligaksjeselskapet. Deretter må det gis en melding til aksjeboligselskapet om pantsettelsen, i de fleste tilfeller gjøres dette av panthaver.

Etter innføringen av den nye borettslagsloven nr.39 6.6.2003 (brl.) i 2004 ble det innført at borettslagsandeler skulle føres inn i grunnboken, slik at hvert borettslag fikk sitt eget grunnboksblad. Dette var omdiskutert da selve borettslaget ikke i seg selv må ha tilknytning til en fast eiendom før det kan stiftes. Pant i eiendomsretten til et borettslagsandel må derfor føres på borettslagsandelen i grunnboken for å få rettsvern, slik at rettsvernsreglene som gjelder for fast eiendom også kommer til anvendelse for borettslag.

10.2 Tinglysning av pant i fast eiendom

De reglene som skal sikre at en heftelse kan tinglyses i fast eiendom reguleres i kapittel 3 i tinglysingsloven. Her angis det hva som krever grunnbokshjemmel, når et rettserverv skal anses som registrert, forholdet til utleggspant og konkurs, prioritet i grunnboken, varighet på tinglysingen

I tngl. § 1 så følger det at tinglysing av dokumenter for fast eiendom hører under Statens kartverk og videre følger det av § 12 at rettsstiftelser i fast eiendom skal anmerkes (tinglyses) i grunnboken. Det er ikke alle dokumenter som kan tinglyses, det må være en rettighet knyttet til den faste eiendommen.

En forutsetning for å kunne tinglyse rettigheter til fast eiendom, er at det er opprettet grunnboksblad på eiendommen. Dette gjøres for fast eiendom etter matrikkellovens regler, mens det for opprettelse av grunnboksblad i borettslagsandeler er andre regler, noe som kan gi uheldige konsekvenser for panthavere da det ikke er noen direkte tilknytning mellom matrikkelen og grunnboken for disse andelene, et borettslag blir registrert som en egen juridisk enhet uten krav om det må være en tilknytning til en matrikkelenhet (borettslagslova av § 2-9 jf.§§ 2-1 til 2-8)

Siden det er dokumentets rettsstiftelser som får vern gjennom tinglysingen, så må selve rettsstiftelsen være knyttet til et dokument.¹⁴ For å sikre at dokumentet som skal tinglyses er godt nok, så stilles det i tinglysingsloven ulike formkrav, det som skal tinglyses skal være entydig og presist.¹⁵ Dette kontrolleres av statens Kartverk som kan nekte tinglysing hvis ikke formkravene er oppfylt jf.§8

¹⁴ Tingsrett s.506

¹⁵ Tingsrett s.511

10.2.1 Stiftelsesstadiet

For at det skal kunne stiftes pant i eiendomsretten til fast eiendom så er det visse formkrav som må være oppfylt som nevnt over.¹⁶ Det stilles krav til dokumentasjonen og selve innholdet i dokumentene. Det vesentlige er kravet om signatur fra hjemmelshaver eller et samtykke fra hjemmelshaver jf. tngl § 13 første ledd for dokumenter som gir «uttrykk for en rettshandel». Med rettshandel forstås en frivillig overdragelse eller rettsstiftelse. Dette stiller seg annerledes for de tvungne rettsstiftelser som utleggspant, her følger det av tvfl. § 7-20 første ledd at namsmannen «ved utlegg i et formuesgode som er registrert i et realregister» omgående sender «utskrift av namsboken til registrering i realregisteret».

Et annen vesentlig regel er spesialitetsprinsippet som følger av panteloven § 1-4 første ledd om angir at «en panterett kun får rettsvern når det er fastsatt et bestemt beløp eller et høyeste beløp for pantekravet».

10.2.2 Sikringsstadiet

Som det følger av pl. § 1-7 fjerde ledd plikter debitor «å holde pantet forsikret mot brann og annen tingsskade i den utstrekning dette er vanlig» Dette sikret kreditors interesser i pantet hvis noe uforutsett skulle skje. Debitor har den faktiske rådigheten og har også øvrige plikter som skal sikre pantets verdi jf pl. § 1-7 første og andre ledd.

Ved pant i fast eiendom så vil også være tilfeller hvor debitor har flere kreditorer med pant i eiendomsretten, og men da med ulik prioritet. Her vil det i utgangspunktet ikke være noen konflikt, men dette kan endre seg hvis det foretas en opplåning/gjenopplåning i en foranstående heftelse. Hvordan slike konflikter reguleres finner vi i reglene om opptrinnsretten. Disse reglene bygger på rettspraksis og teori for fast eiendom, men en det finnes en kodifikasjon av disse reglene i luftfartsloven §3-29 og 3-30, samt en mer utførlig redegjørelse av reglene i NOU 1982:17 i forbindelse med utarbeidelse av ny tinglysingslov. Som det følger av rettspraksis og teori kan reglene i luftfartsloven benyttes analogisk for fast eiendom (Falkanger s 68)

Reglene om opptrinnsrett har som utgangspunkt at når en foranstående heftelse faller bort, rykker de etterstående opp. Men fra denne hovedregelen følger det unntak jf. luftl§3-29 for de tilfeller «annet er avtalt eller følger av stiftelsesgrunnlaget eller av §3-30». Det kan

¹⁶ (Tinglysingsloven jf. tinglysingsforskriften)

derfor avtales en annen prioritetsrekkefølge, men for utleggspant stiller dette seg annerledes. Utleggstaker skal ha den best ledige plassen til enhver tid, og sperrer derfor for opplåning men med to reservasjoner. Først så er ikke det ikke tilstrekkelig med tinglysing, foranstående panthaver må kjennskap til utlegget, slik at det er utleggstakeren selv som må ta initiativ til å varsle om utlegget for unngå opplåning. For det andre så kan opplåning gjennomføres, selv med kunnskap om utlegget, «der panthaveren ikke godt kan avbryte kredittforholdet uten å risikere tap»¹⁷. Dette er et spesielt med henblikk på hvor kreditor yter lån i forbindelse med et byggeprosjekt hvor det ikke finnes tilstrekkelig med verdier i eiendommen før arbeidet er ferdigstilt.

10.2.3 Realisasjonsstadiet

Hvis debitor ikke overholder forpliktelsene sine, vil kreditor som siste utvei kreve å få utnyttet pantet i eiendomsretten til den faste eiendommen. Dette betyr som nevnt over at pantobjektet må realiseres. Dette er ikke en prosess som kreditor kan gjøre på egenhånd, men som må styres av namsmyndighetene. Den vanligste formen for utnyttelse av pantet er tvangssalg av den faste eiendommen, selv om kreditor også er gitt adgang til tvangsbruk jf. tvangsfullbyrdsloven kap 4.

Som det følger av tvangsfullbyrdsloven § 4-1 jf. § 4-4 må det foreligge et tvangskraftig tvangsgrunnlag før denne inndrivelsen kan gjennomføres.

Også kreditorer med tinglyste utlegg i eiendommen kan sende inn en begjæring om tvangssalg jf. tvfl. § 7-1 første og andre ledd. Dette medfører at kreditorer som får gyldig stiftet utlegg i eiendommen kan begjære eiendommen tvangssolgt.

Prosessuelt fremsettes en begjæring om tvangssalg overfor den tingrett «i den krets for formuesgodet er registrert» jf. tvfl. § 11-3. Det er da tingretten som skal vurdere om vilkårene for å ta begjæringen til følge er tilstede. Kommer tingretten til at det foreligger grunnlag for at det skal gjennomføres tvangsdekning, skal tingretten opplyse debitor om adgangen til å fremsette krav om erstatningsbolig for seg og sin familie jf. tvfl. § 11-7 andre ledd jf. dekningslovens §2-10. Debitor gis da en frist til å fremsette kravet om erstatningsbolig, og dette må gjøres innen en måned etter at forkynnelsen av begjæringen er kommet frem jf tvfl. § 11-7 første ledd. Som det følger av dekningsloven §2-10 kan tvangsdekning bare «gjennomføres hvis det blir skaffet skyldneren eller skyldnerens familie en annen bolig som med hensyn til beliggen-

¹⁷ Falkanger s.69

het, størrelse, pris og andre forhold tilfredsstillende rimelige krav», men denne bestemmelsen tar sikte på kun å verne skyldnerens eksistensminimum med hensyn til bolig jf NOU 1972: 20 s. 259.

Disse reglene må ses i sammenheng med tvangsfullbyrdelsesloven §11-14 om tvangsfravikelse for debitor. Debitor har ikke anledning til å hindre et tvangssalg av den faste boligen, men tvangsfravikelsen kan ikke gjennomføres før en erstatningsbolig er på plass.

Er det åpnet konkurs hos debitor og det i den forbindelse skal skje en realisasjon av boet til debitor, så vil det kunne være heftelser som vil bli omstøtt. Reglene for dette finner vi i dekningsloven kap. 5. Sentralt her er §§5-7 og 5-8 som sier at sikkerhetsstillelse for eldre gjeld kan omstøtes og utlegg ikke står seg hvis det er stiftet 3 måneder før fristdagen for åpning av konkursboet.

11 Salgspant i motorvogn

Adgangen til avtale panterett i løsøre reguleres i pantelovens kapittel 3. Reglene om opprettelse av salgspant i motorvogn til sikkerhet for inngått kredittavtale finner vi i reglene om salgspant i pl. §§3-14 til 3-17.

Salgspant i motorvogn ble innført med panteloven av 1980, men dette var i realiteten bare en kodifisering av gjeldende rett. Reglene avløste de tidligere ulovfestede reglene om «eiendomsforbehold». Man ønsket å videreføre muligheten for at det kunne stilles sikkerhet for et innkjøpslån i forbindelse med anskaffelse av motorvogn, men at dette ble mer definert som pant og at en etablering av løssøreregisteret skulle bidra til å sikre notoritet og publisitet for heftelsene tilknyttet motorvogner.¹⁸

Det sentrale ved salgspant er at selgeren eller finansinstitusjonen som yter kreditt kun får sikkerhet i det formuesgode som er grunnlaget for kreditten og det kreves at det må foreligge «et reelt salg som bringer nye verdier inn i kjøpers formue»¹⁹ jf. passusen i pl. §3-14 første ledd «I forbindelse med salg av løsøre» Det er her videre et krav om at salgspantet må

¹⁸ Ot.prp.39 s.44

¹⁹ Skoghøy s.314

være basert på en avtale inngått mellom kjøper og selger eller kredittyter jf § 3-14 første ledd «i forbindelse med salg».

For finansinstitusjoner så er det reglene i pl. § 3-14 bokstav B som fortrinnsvis blir gjeldende. Bestemmelsen regulerer de tilfellene hvor salgspant opprettes for sikre gjeld som finansinstitusjonene yter i forbindelse med en forbrukers kjøp av motorvogn. For å sikre den at den faktiske utnyttelsen av kreditten blir benyttet til dekning av kjøpesum, så er det et lov-messig krav om at kreditten skal utbetales direkte til selgeren. Formålet er å sikre at beløpet ikke «passerer kjøperens formuesfære»²⁰.

Panteloven § 3-14 første ledd bokstav A gjelder hvor selger tar salgspant i motorvogn for «krav på kjøpesummen med tillegg av rente og omkostninger, og vil kun være relevant for finansinstitusjoner hvis det skulle oppstå en rettighetskonflikt med selger hvis begge har fått stiftet salgspant. Men i de fleste tilfeller vil her selger slette pantet da finansinstitusjonen vil utbetale kreditten direkte til selger for å sikre at salgspantet får rettsvern.

Salgspant fremstår derfor som en pantsettelse av selve eiendomsretten til motorvog-nen, dette tydeliggjøres på realisasjonsstadiet hvor reglene i tvangsfullbyrdsloven kap. 9 skal anvendes for salgspant hvor pantsetteren er en forbruker, jf. tvfl. § 8-1.

11.1.1 Stiftelsesstadiet

Hjemmel for tinglysning av salgspant i motorvogn følger av panteloven § 3-17 jf tngl. § 34. For å oppnå rettsvern for salgspantet så må avtalen om salgspant være inngått «skriftlig og senest samtidig med at salgsgjenstanden blir overgitt kjøperen» jf § 3-17 første ledd Dette er samtidighetsprinsippet og sikrer at det ikke stiftes salgspant for sikring av gjeld som allerede er etablert.²¹ Men for registrerte motorvogner jf. veintrafikkloven § 15 jf. § 16 er det et ytterli-gere krav om at salgspantet må tinglyses på kjøperens blad i løsreregisteret jf §3-17 tredje ledd.

Bilens registreringsnummer blir da lagt inn i løsreregisteret samtidig med registrering av pantet på kjøpers blad, slik at det blir opprettet en kobling mellom salgspantet og motorvog-nen.

²⁰ Skoghøy s.317

²¹ Skoghøy s.315

Vilkåret i § pl. 3-17 tredje ledd kommer i tillegg til første og andre ledd, samtidig som vilkårene i fjerde ledd oppfylles, avtalen må vise en tilknytning mellom panteretten og kjøpesummen.

11.1.2 Sikringsstadiet

Et viktig element ved salgspant i motorvogn er foreldelsesfristen i panteloven § 3-21 som angir i første ledd at «salgspantet faller i alle tilfeller bort ett år etter den avtalte forfallstid for det krav panteretten skal sikre, og senest 5 år etter at salgstingen ble overgitt kjøperen». Men som det følger Rådsegn 8 s. 119 så står likevel det personlige krav kreditor har mot kjøperen ved lag så lenge det ikke er foreldet etter foreldelseslovens regler.

11.1.3 Realisasjonsstadiet

Tvangsfullbyrdelse på grunnlag av salgspant følger innledningsvis de samme prinsippene som gjelder for tvangsfullbyrdelse av fast eiendom. En begjæring om tvangsdekning skal sendes namsmannen, som skal styre prosessen. Det følger av tvfl. § 8 første ledd tredje punktum at det er reglene i kap 9 i tvangsfullbyrdsloven som kommer til anvendelse ved tvangsdekning på grunnlag av salgspant i motorvogn hvis debitor er en forbruker.

Sentralt her er at kreditor kun kan kreve motorvognen tilbakelevert jf. § 9-1 første ledd hvis det foreligger et tvangskraftig tvangsgrunnlag. Og så følger det videre av andre punktum at debitor kan «kreve at saksøkeren tar tingen tilbake etter reglene i dette kapitlet før saksøkeren på annen måte søker dekning for kravet.

Videre skal det foretas en verdsetting av motorvognen, slik at både debitor og kreditor får det de har krav på, er det et avvik mellom kravet og verdsettelsen, så skal den som har en fordel få dette kompensert før tilbakeleveringen gjennomføres jf. § 9-8 og risikoen går over på kreditor jf. § 9-10.

Når risikoen går over til kreditor faller også «alle begrensede rettigheter i løsøret bort» jf. § 9-10 første ledd andre punktum.

12 Utleggspant i fast eiendom og motorvogn

Vernet mot eldre heftelser står sentralt når det skal tas utlegg i et formuesgode. Kreditorer som har et krav mot en debitor som de ønsker dekket, vil prøve å ta utlegg i formuesgo-

dene tilhørende skyldneren. Selve reglene om utleggspant i pantelovens kap 5 gir ikke hjemmel for utleggspant i formuesgoder, men angir i det vesentlige reglene som sikrer rettsvern for utleggspant. Rettsvern for utleggspant i fast eiendom reguleres av §5-2 og utlegget må tinglyses grunnboken. For motorvogn så oppnås rettsvern etter 5-5 og utlegget må tinglyses på saksøktes blad i løsreregisteret for å oppnå rettsvern.

Utleggspant blir stiftet i et formuesobjekt etter en forutgående inndrivelsesprosess hvor kreditorer med usikrede krav har fått bistand av namsmyndighetene til kreve inn et pengebeløp som debitor er skyldig.²²

Som ved avtalepant så vil også utleggspant være gyldig mellom partene selv om det ikke er etablert rettsvern. Men en kolliderende rettsstiftelse kan da ekstingvere utleggspantet hvis dette ikke blir tinglyst. Skal derfor utleggstakeren få vern mot andre heftelser, yngre eller eldre, så må det tinglyses.

Men før utlegget kan stiftes så er det visse krav som må være oppfylt. Hovedregelen for å stifte utleggspant i et formuesgode følger av tvangsfullbyrdsloven § 7-1. Her følger det at grunnvilkåret for at det kan etableres utleggspant er at det foreligger et tvangskraftig tvangsgrunnlag jf. tvangsfullbyrdsloven kap 4. Det skilles mellom alminnelig eller særlig tvangsgrunnlag, og et alminnelig tvangsgrunnlag følger av tvfl. § 4-1 andre ledd (hvor det viktigste er dom av norsk domstol) og særlig tvangsgrunnlag følger av § 4-1 tredje ledd jf. § 7-2 (et gjeldsbrev kan på dette grunnlag gi direkte utleggsgrunnlag). De fleste finansinstitusjoner har en henvisning til § 7-2 i kredittavtalene (gjeldsbrevene) som sikrer at de slipper å gå veien om domstolene for å inndrive et forfalt og misligholdt krav. Men i tillegg må reglene i §4-4 være oppfylt, kravet må være forfalt og misligholdt før det kan begjæres tvangsfullbyrdelse.

Et annet vesentlig element er reglene om hva det kan tas utlegg i. Det følger av § 7-1 andre ledd med henvisning til dekningsloven § 2-2 at det kun kan tas dekning (stiftes utleggspant) i «ethvert formuesgode som tilhører skyldneren på beslagstiden, eller som kan selges, utleies eller på annen måte omgjøres til penger». Sentralt i denne sammenheng er at formuesgodet må tilhøre «skyldneren på beslagstiden» og «kunne omgjøres til penger». At det må tilhøre skyldneren betyr at det er de reelle eierforhold som er avgjørende. En proforma overføring av eiendom fra A til B og B har fått grunnbokshjemmel, er ikke til hinder for at kreditorer kan få utlegg i eiendommen. I disse tilfellene kan det oppstå bevisproblemer, men det er gitt

²² Falkanger s.27

noen presumsjonsregler i § 7-13 og § 7-14. Det er krav om at saksøktes eierskap må sannsynliggjøres og det holder med sannsynlighetsovervekt ved bedømmelse av om hvem som er den reelle eier.

Men som det følger klart av rettspraksis så skal ikke kollisjonsreglene i tinglysningsloven §20 tolkes innskrenkende på grunn av tvfl. § 7-13 tredje ledd jf. Rt. 2010.s46. Saken her gjaldt kreditorekstinksjon av ideell halvpart av bolig som ble solgt til skyldnerens samboer uten at salget var tinglyst. HR la til grunn at tidligere rettspraksis og teori legger til grunn at reglene om tinglysing må gis forrang i slike saker, som uttalt i dommen «kjøper som har forsømt å tinglyse sitt erverv, har således ikke vern overfor selgers kreditorer».

Et resultat av dette er som nevnt over at den ideelle halvdel kan kreves tvangssolgt av den med utlegg, og som igjen kan påvirke den faktiske og juridiske rådigheten over eiendommen til kreditor og debitor.

13 Konkurrerende heftelser

Det er særlig to hensyn som gjøre seg gjeldende for rettsreglene slik de står i dag; reglene skal verne de eksisterende rettene til et formuesgode, men dette må avveies mot at det ikke alltid er rimelig at en yngre rettighet må vike for en eldre rett. Sistnevnte hensyn er kan beste eksemplifiseres ved at den som handler i god tro bør vinne frem med sin rett. Vi er da inne på området som gjelder godtroerverv og kreditorekstinksjon, og dette medfører at en yngre rett i noen tilfeller vil ekstingvere den eldre rett.

Utgangspunktet ved heftelser i formuesobjekter er prinsippet først i tid best i rett, «køprinsippet», hvis det finnes konkurrerende heftelser i samme objekt jf. tinglysningsloven § 20. Men fra dette utgangspunktet så har vi avvik ved at en eldre rett må vike for en yngre rett ved reglene om ekstinkt godtroerverv og kreditorekstinksjon hvis ikke den eldre retten er gjort notorisk ved tinglysing.

13.1 Godtroerverv, kreditorekstinksjon og konfliktløsningsmodeller

Pant i eiendomsretten i et formuesgode kan bli utsatt for konkurrerende rettigheter til samme formuesgode. Rettsreglene godtroerverv og kreditorekstinksjon gir regler som skal

sikre pantet i eiendomsretten for enten kreditor eller debitor, men også for hvordan en konflikt skal løses hvis det oppstår konkurrerende rettigheter til samme formuesgode.

Det sentrale konfliktområdet for eiendomsretten er heftelser som kan redusere debitor og kreditors interesser i pant i eiendomsretten og derved reduser rådigheten over formuesobjektet. Ved pant i eiendomsretten til et formuesgode, så vil det ikke alltid være konflikt mellom heftelsene, dette er særlig fremtredende for fast eiendom som det kan knyttes flere ulike typer heftelser til som ikke alltid får konsekvenser selve eiendomsretten. Så ved bruk av konfliktløsningsmodellene så er det en forutsetning at det er en reell rettighetskonflikt mellom heftelsene.

13.1.1 Godtroerverv

Felles for reglene om som omhandler vernet av eldre heftelser er at de forutsetter god tro hos den som ønsker å ekstingvere den eldre rett ved konkurrerende rettigheter i samme gode, unntatt er de tilfellene hvor vi snakker som kreditorekstinksjon.

For godtroerverv ved motorvogn, så kommer lov om godtroerverv av løsøre til anvendelse. Men som det følger av lovens § 4 andre ledd så gjelder ikke loven for tinglyst salgspant eller utlegg jf. pl. § 3-17 tredje ledd eller § 5-5 slik at disse kan ikke ekstingveres. Men selve eiendomsretten kan da ekstingveres av godtroende kjøper, men da med påhefte av salgspantet eller utleggspantet. Tinglysingslovens § 34 regulerer tinglysing som ikke gjelder fast eiendom, og her gis det en henvisning i tredje ledd som viser til at reglene om i § 20-§ 21 og §§ 23- 32a «får tilsvarende anvendelse» jf. 2.ledd «så langt de passer og ikke annet følger av forskrifter gitt i medhold av § 38» Godtroerverv og kreditorekstinksjon av rettigheter i fast eiendom reguleres av tinglysingsloven § 20, § 21, § 23 og § 27.

13.1.2 Kreditorekstinksjon

Hovedhensynet bak reglene om kreditorekstinksjon er at en skal hindre kreditorsvik slik at verdier blir unntatt fra dekning²³. Kreditorekstinksjon skjer hvis en rettighetsstiftelse, f.eks. en overdragelse, ikke er tinglyst. Kreditor har ikke noe krav om god tro og kan derfor ekstingvere den eldre rett med sin yngre rett. Men dette må avgrenses mot hovedregelen om at

²³ Lilleholt s.33

en kreditor ikke får bedre rettsstilling enn debitor. Reglene om kreditorekstinksjon gjør seg kun gjeldende i dobbeltsuksjesjonskonfliktene.

Skal et avtaleervert eller utlegg stå seg mot en kreditors beslagsrett så må dette tinglyses. Selv om f.eks. en eiendom er kjøpt og betalt, så vil en manglende tinglysing av hjemmelen kunne medføre at eiendommen blir beslaglagt av tidligere eiers kreditorer. Dette er også sentralt hvor gifte overfører eiendommen til partneren men ikke velger å tinglyse skjøte. Uavhengig av årsaken så kan da kreditor ta beslag i eiendommen hvis ikke skjøtet er tinglyst. Rettspraksis viser klart at HR har en klar og sterk reservasjon for å godta avvik fra rettsreglene (rt.1997 s1050 momentum, Rt 1998 s.268), selv om de har åpnet for at det kan avvikes fra hensynene bak rettsvernsreglene (rt.1995 s1181).²⁴

13.1.3 Konfliktløsningsmodeller

Det benyttes 2 ulike modeller for å beskrive hvordan ulike konflikter er mellom ulike parter med konkurrerende rettigheter i samme formuesobjekt, vi snakker om dobbeltsuksjesjonskonflikter og hjemmelsmannkonflikter.²⁵

13.1.3.1 Dobbeltsuksjesjonskonflikt

I denne konfliktmodellen baseres det på at person B erverver en rett fra A mot vederlag, at f.eks. B kjøper en eiendom av A, men at denne retten kommer i konflikt med 3.person S som også har en rett som er avledet fra A. Denne retten kan være tuftet på ulike grunnlag som blant annet avtale eller kreditorbeslag og hvordan denne konflikten løses vil variere etter hva som er ervervsgrunnlaget.

Tinglysingsloven § 20 og 21

I en konflikt mellom B og S er det ikke ervervstidspunktet som er avgjørende for konflikten mellom B og S, men dagbokføringstidspunktet jf. tngl. § 20 første ledd «Når et dokument er innført i dagboken, går det rettserverv som dokumentet gir uttrykk for, i kollisjonstilfelle foran rettserverv som ikke er innført samme dag eller tidligere» Men som det følger av panteloven § 1-13 så kan det avtales en annen rekkefølge «om ikke annet er avtalt»

²⁴ Tingsrett s.655

²⁵ Lilleholt s 26-27

Et annet avvik fra denne hovedregelen følger av § 20 andre ledd: «Rettserhverv som er innført i dagboken samme dag, er likestillet; dog går utleggs- og arrestforretninger foran annet rettserhverv. Er flere utleggsforretninger innført samme dag, går den eldste foran» Utleggspant er gitt en fortrinnsrett ved at heftelser som blir tinglyst samme dag som utlegg må vike for det tinglyste utleggspantet, mens andre heftelser blir likestilte.

God-tro kravet i forbindelse med godtroerverv av retter i fast eiendom følger eksplisitt i tngl. § 21: «Et eldre rettserverv går uten hensyn til § 20 foran et yngre, dersom dette er stiftet ved rettshandel og erververen da hans rett ble dagbokført, kjente eller burde kjenne den eldre rett.» Den som kjenner til en eldre utinglyst rettighet, må respektere denne og kan ikke ekstingvere den eldre rett.

Selve innholdet i godtro kravet er blitt redegjort for i rettspraksis og teori, og sentralt i denne sammenheng er at det kun er den aktsom gode tro som kan vinne frem, regelen beskytter ikke den uaktsomme (Rt.1980 s.290, Rt.1994 s.775, Tingsrett s 561 ff.) Det er kun stiftelse ved «rettshandel» som faller inn under regelen. Rettshandel er en henvisning til frivillige disposisjoner som f.eks. avtale og gave.

13.1.3.2 Hjemmelsmannskonflikt

I hjemmelsmannskonflikten er situasjonen den at B erverver en rett til formuesgode ved avtale med A, som etter oppføringen i registeret er den rette til å disponere. Men så viser det seg at har disponert i strid med retten til en annen person, H, som ikke utleder sin rett fra A. Spørsmålet blir da om B kan vinne rett framfor H fordi han handlet i tillit til det registrerte.

Tinglysingsloven § 27

Hvordan denne konflikten skal løses for fast eiendom tar utgangspunkt i tinglysingsloven § 27 første ledd: «Overfor den som har tinglyst en rett han har ervervet ved avtale med innehaveren av grunnbokhjemmelen, og som var i god tro da innføringen i dagboken fant sted, kan den innsigelse at grunnbokhjemmelen skyldes et ugyldig dokument, ikke gjøres gjeldende. Det samme gjelder når det i god tro er betalt leie eller avgifter til den som etter dokumentet er berettiget, eller det overfor denne er foretatt oppsigelse eller lignende handling». Som det fremgår av regelen er det kun avtaleerverv inngått i god tro med den som har grunnbokshjemmel som faller inn under regelens virkeområde. B må være i god tro på tidspunktet retten blir tinglyst på B for å ekstingvere H's rett.

I disse tilfellene kan godtroende B få en rett i formuesgodet til A, eller overta eiendomsretten uten at H kan gjøre noen innsigelser om at f.eks. skjøte er ugyldig. Men et unntak fra denne hovedregelen følger av tngl § 27 andre ledd at bestemmelsen «gjelder dog ikke når dokumentet er falsk eller forfalsket eller er ugyldig på grunn av mindreårighet eller er kommet i stand ved tvang som nevnt i avtaleloven av 31 mai 1918 § 28.»

14 Etablert praksis

14.1 Automatisering

De fleste finansinstitusjoner opplever i dag et krav om mer effektivisering og lønnsomhet. Dette innebærer at flere prosesser søkes automatisert slik at utgiftene reduseres og inntjeningen øker. Denne utviklingen har gått veldig raskt de siste årene, og forbrukernes vaner har endret seg betydelig med mye større grad av selvbetjening av forbrukerne. Denne automatiseringen krever også at systemene og reglene utvikles i takt med samfunnet slik at hensynene bak stiftelse av pant ikke blir endret. Selv om mange prosesser automatiseres så er det visse kontroller som må gjennomføres på grunn av ulikhet i dokumentasjonen som blir sendt inn.

14.2 Elektronisk tinglysing og signering

Lovgiver har iverksatt et pilotprosjekt om elektronisk tinglysing som skal bidra til effektivisere og automatisere prosessen med å tinglyse dokumenter. Dette kan ses i nær sammenheng med elektronisk signering av dokumenter som allerede benyttes i flere sammenhenger i dag, forbrukere har allerede anledning til å signere med BankID på avtaler. Per i dag er ikke alle deler av lovverket endret for å tilpasse seg dette, men dette er en pågående prosess.

14.2.1 Risiko

Ved en stadig mer digitalisering og automatisering av prosessene så har også risikobildet endret seg for vernet av pant i eiendomsretten til et formuesgode. Selve kontakten mellom debitor og kreditor endres betydelig, all dialog foregår hovedsakelig via digitale kanaler som e-post og nettbank og kontrollen av dokumentasjonen som sendes inn endres. Dette med-

fører også en endring av prosessene som verifiserer at det er riktig person som signerer et dokument.

Elektroniske signering av dokumenter er en del av utviklingen, og når det samtidig innføres elektronisk tinglysning så vil mye av risikoen for riktig føring av dagbok/ grunnboken bli flyttet fra Statens Kartverk, og over på finansinstitusjonene. Ved elektronisk tinglysning legges mye av ansvaret over på finansinstitusjonene ved at heftelser blir ført inn i grunnboken direkte av finansinstitusjonene selv. Det er uvisst hvordan ansvaret for at heftelser føres riktig i registrene skal plasseres, men dette vil nok pilotprosjektet konkludere med etter hvert.

15 Prosessuelt vern mot eldre heftelser

I utgangspunktet er det i både debitor og kreditors interesse at pantet blir gyldig stiftet og får rettsvern slik at forutsetningene for pantsettelsen inntreffer. Men rettsreglene gir et noe ulikt vern mot eldre heftelser basert på hvordan regelverket er satt opp i dag.

15.1 Fast eiendom

15.1.1 Forundersøkelser

Før det blir inngått en bindende kredittavtale mellom kreditor og debitor, så må vilkårene i finansavtaleloven være oppfylt samtidig som forbrukeren i sin søknad gir utfyllende informasjon om sin kredittverdighet og hvilken fast eiendom som det er ønskelig å kjøpe.

15.1.2 Pantets verdivurdering

Kreditor vil da foreta en kredittvurdering av debitor og gjøre forundersøkelser av eiendommen som debitor ønsker kjøpt/ overdratt. Et søk i grunnboken er sentralt i denne prosessen, men for å sikre at verdien på objektet er som ønsket, så vil det foretas søk i verktøy som anslår eiendommens markedsverdi. Dette er med å sikre at det er reell verdi på eiendommen som legges til grunn på tidspunktet for en pantsettelse av eiendommen.

15.1.3 Sikre ytelsen av kreditt

Kreditor vil sikre at kreditten som ytes til debitor kommer frem til selger slik at pantet i eiendomsretten blir gyldig stiftet og oppnår rettsvern. Dette forutsettes at skjøtet blir tinglyst

på kjøper som ny hjemmelshaver til eiendommen jf tngl. §12 jf §13 før pantet kan bli etablert i eiendommen.

Grunnet grunnbokens grad av rettslig troverdighet så vil kreditor sjekke grunnboken for hvilke heftelser som er etablert i eiendommen, undersøke innholdet i kontrakten er tilstrekkelig utformet, noe som igjen kan påvirke verdien på pantet i eiendomsretten. Kreditor vil i de fleste tilfeller kreve kontrakten inneholder bestemmelser som krever tidligere heftelser som er knyttet til selger skal slettes fra grunnboken før

Selve prosessen ved overdragelse av en eiendom skjer i stor grad uten at kreditor er i kontakt med selger, og debitor sender inn dokumentasjon som verifiserer data som er lagt inn i en søknad. Så er det opp til kreditor selv å kontrollere at de har fått gyldig dokumentasjon og sikre at de får stiftet gyldig pant i eiendomsretten.

Kreditor har flere kontrollmekanismer for å sikre at det er reell eiendomsoverdragelse som gjennomføres før en eventuell kreditt blir utbetalt. Det gjøres en kontroll av grunnboken for å sjekke at det er samsvar mellom kjøpekontrakten og søknaden, samtidig som annen dokumentasjon blir gjennomgått. Siden det ikke er noe lovkrav om bruk av 3 person ved selve oppgjøret mellom selger og kjøper, eller et samtidighetsprinsipp ved fast eiendom som følger av panteloven §3 -17 1.ledd ved salgspant, så vil kreditor måtte iverksette ekstra kontroller for å sikre at pengene kommer frem til selger slik at tinglysing av skjøtet på ny eier kan gjennomføres. En overføring av pengene direkte til kjøper før eiendomsretten er pantsatt på kjøper øker risikoen betydelig for at det kan skje et bedrageri mot kreditor, og det vil kunne føre til at kreditor taper betydelig med penger. Kreditten er ytet, men det ikke sikkerhet for pengene, slik at inndrivelse ved bedrageri må rettes direkte mot kjøper. I slike tilfeller vil ofte pengene være borte, og kreditor har et usikret krav mot kjøper som da kun vil utgjøre et dividende krav av et eventuelt bo-oppgjør (dekningsloven § 6-1)

15.1.4 Krav om hjemmelsmann

Kravet til signatur eller samtykke fra hjemmelshaver jf. tngl. § 13 første ledd ved «rettshandel» sikrer at både kreditor og debitor sine interesser blir ivaretatt ved stiftelse av pant i eiendomsretten. Skal kreditor kunne tinglyse sitt pant eiendommen må først skjøte være overført til debitor. Det gis også et vern av debitor og mot at eldre heftelser knyttet til selger blir tinglyst på debitor

I Tinglysingspraksis er det lagt til grunn at en rettskraftig dom som overfører eiendomsretten kan tre i stedet for underskrift eller samtykke fra hjemmelshaver og dette er i tråd med tinglysingslovens forarbeider.²⁶ Hadde ikke praksis lagt dette til grunn kunne ikke en kreditor kunnet gjennomføre et tvangssalg ved hjelp av namsmyndighetene.

15.2 Motorvogn

15.2.1 Forundersøkelser

Som ved fast eiendom foretar kreditor en kredittvurdering av debitor og forundersøkelser av motorvognen før det inngås en kredittavtale. Det gjøres oppslag mot brønnøysundregisteret for heftelser og en verdivurdering av selve motorvognen.

Et annet viktig element er at kreditor undersøker kontrakten mellom kjøper og selger for å undersøke om den selges fri for heftelser. Uten en slik klausul vil kreditor ikke utbetale til selger før en heftelsen blir slettet.

15.2.2 Krav om direkte utbetaling til selger

Ved etablering av salgspant i eiendomsretten til motorvogn så er det som nevnt over et krav om kreditten som ytes av kreditor betales direkte til selger jf. pl. §3-14 bokstav B for at det skal kunne opprettes gyldig salgspant. Det er da i utgangspunktet en sikring for både kreditor og debitor i forbindelse med en overdragelse da det blir sikret at oppgjøret gjennomføres.

Et annet viktig vern følger av samtidighetsprinsippet i pl § 3-17 første ledd. Skal salgspantet få rettsvern må avtalen «inngås skriftlig og senest samtidig med at salgstingen blir overgitt til kjøperen». Men grunnet forsinkelsen før en heftelse blir registrert løsreregisteret, så vil uansett det måtte gjøres grundige undersøkelser for alle forhold rundt en overdragelse av en motorvogn.

15.2.3 Bruk av vognkort

Ved kjøp av motorvogn så er det en sikring utover reglene i panteloven og tinglysingsloven som sikrer at eiendomsretten til motorvognen blir overført. Alle motorvogner er utstyrt med et vognkort bestående av to deler, hvorav del 2 må benyttes hvis en motorvogn bytter

²⁶ Ot.prp. nr. 9 (1935) s. 30

eier jf. § 2-14 i forskrift av 25.01.1990 nr 92 Forskrift om bruk av kjøretøy. Denne må signeres av både kjøper og selger slik at eierskapet går over på ny eier. Debitor kan her forsikre seg ved kjøp at denne blir sendt inn slik at ny eier blir registrert på motorvognen. Dette er også med på å sikre at det er riktig hjemmelshaver til motorvognen som gir den videre.

Ved kjøp av motorvogn hos forhandlere vil som oftest de ha ansvaret for at eierskapet til motorvognen blir ført over til ny eier, slik at dette ikke kontrolleres av ny kjøper. Det eksisterer et automatisk registreringssystem som forhandlere benytter ved overføring av eierskapet til motorvognen, men ved privat kjøp av motorvogn er derfor kjøper selv ansvarlig for å kontrollere at eierskapet til motorvognen blir overført.

Ved oppslag i løssøreregisteret på bilens registreringsnummer så vil det fremkomme om det er tinglyst heftelser som salgspant eller utlegg i motorvognen. Er det heftelser i motorvognen som ikke er tinglyst så vil allikevel kjøper kunne ekstingvere retten jf. Godtroerverv § 4 nr2. Det kreves videre undersøkelser av debitor ved kjøp av motorvogn enn fast eiendom da kreditor ikke er med i selve prosessen før selve overføring av pengene til selger. Debitor må også sikre seg med avtale som inneholder klausuler om at motorvognen selges fri for heftelser. Forutsatt at kjøper er i god tro, så vil en tinglysing av salgspantet ekstingvere utlegg som ikke er tinglyst, men her vil det i noen tilfeller kunne være usikkerhet i forbindelse med å bevise god tro.

16 Vern mot eldre heftelser

16.1 Kredittavtaler

Med husholdningenes økte belåningsgrad så har også finansinstitusjonen endret hvordan innholdet i kredittavtalene som tilbys til kundene for å muliggjøre denne økte belåningsraden. Det er særlig to endringer som er fremtredende, økt løpetid og avdragsfrihet for kredittavtalene. Dette har vært omdiskutert i media da dette kan innebære at forbrukeren ikke alltid ser risikoen ved å øke sin belåningsgrad. Men denne endringen av løpetid og kan få konsekvenser for rettsvernet for pantet i eiendomsretten som er etablert i formuesgodet da dette kan falle bort og bli ekstingvert av en yngre rett, mens avdragsfriheten kan gjøre at verdien på boligen er mindre en pantekravets størrelse ved en realisasjon av pantet som kan medføre at ikke alle kreditorer med heftelser i eiendommen for dekket sine krav.

Et annet viktig aspekt er kredittavtaler refinansieres stadig oftere, og det hovedsakelig som følge av økt konkurranse mellom finansinstitusjonene og at debitor ønsker å frigjøre midler til anskaffelse av andre formuesobjekter. Ved en refinansiering vil det måtte tas hensyn til andre heftelser i objektet, da særlig hvis det er tatt utlegg i eiendommen. Men som nevnt tidligere vil det være anledning til å foreta en opplåning/gjenopplåning hvis man holder seg innenfor pantet sitt.

16.1.1 Fast eiendom

Som det følger av tngl. § 28 første ledd så bortfaller en tinglysning «30 år etterat heftelsen ble tinglyst» hvis ikke heftelsen «skal hvile på eiendommen for alltid». Det er i dag finansinstitusjoner som tilbyr kredittavtaler med løpetid på inntil 40 år, noe som medfører at rettsvernet må fornyes hvis pantet fortsatt skal ha vern mot andre heftelser.

16.1.2 Motorvogn

Etter pantelovens §3-21 så foreldes salgspantet «senest 5 år etter at salgstingen ble overgitt kjøperen». I dag tilbys forbrukere billån med inntil 10 års løpetid og her vil da en kreditor i realiteten ikke ha sikkerhet i motorvognen etter at salgspantet er bortfalt. Men som nevnt over vil fortsatt kravet mot debitor være i behold men selve rettsvernet for salgspantet er ikke tilstede.

16.2 Registrenes struktur

Lovgiver har lagt opp til en struktur basert på en avveining av både praktiske og økonomiske hensyn slik registrene og reglene er i dag. Den største forskjellen i utformingen av register er at det for motorvogn ikke opprettes som et eget subjekt i et register, men er en del av heftelsen som blir knyttet opp mot kjøpers blad i løsøreregisteret. Dette gir en betydelig svakere publisitet enn grunnboken hvor alle heftelsene tilknyttet en eiendom er synlig når det gjøres et oppslag.

16.2.1 Grunnboken

Grunnbokens troverdighet gir også et bedre prosessuelt vern med bedre kontroller og strengere krav til dokumentasjon før stiftelsen blir registrert i grunnboken. Dette er også relatert til at det kan knyttes flere ulike heftelser til en fast eiendom, noe med kort løpetid, mens

andre heftelser kan være uten tidsbegrensning uten å påvirke selve eiendomsretten. Slike begrensede rettigheter kan være servitutter som angir visse begrensninger i

Reglene som skal sikre at pantet blir gyldig stiftet og få rettsvern er ikke uttømmende for å hindre vern mot eldre heftelser da tiden det tar og hvordan oppgjør foretas ved kjøp av fast eiendom, kan gjøre at blir knyttet opp nye heftelser i eiendommen før overgangen til ny eier er gjennomført. Ved bruk av tredjeperson, som mekler eller oppgjørsadvokat, kan redusere risikoen for at det oppstår tilfeller at pantet i eiendomsretten må stå tilbake for eldre heftelser som er kommet til etter at det er inngått en avtale om pantsettelse. Med reglene i tinglysingsloven §20 og §21 så vil som nevnt over ikke en nyere heftelse kunne stå seg hvis den eldre retten er tinglyst eller ført inn i dagboken. Grunnbokens rettslige troverdighet gjør at rettighetshavere kan legge til grunn informasjonen som er tilgjengelig i grunnboken. Dette stiller seg annerledes hvis den eldre retten ikke er tinglyst, selv om det er skjedd en reell eiendomsoverdragelse. Da vil ny hjemmelshaver måtte overta eiendommen med de heftelser som er tinglyst.

Dette følger også klart av rettspraksis jf Rt-1998-268: "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." I mange tilfeller vil dette kunne gi kjøper krav på erstatning fra selger som en følge av kontraktsbrudd. Men dette kan ta lang tid å inndrive, så hvis eiendommen begjæres tvangssolgt for dekke inn utlegg, forutsatt at selger ikke gjør opp for seg, så vil denne form for kreditorekstinksjon medføre at eiendommen selges og da ofte med et tap som vil kunne få store konsekvenser for kjøper.

I en avgjørelse i Høyesterett, Rt.1999 s247, så ble denne problemstillingen belyst. Saken her var at en eiendom ble overdratt fra H til A som solgte denne videre til B uten at noen av overdragelsene ble tinglyst før A's kreditorer tok utlegg i eiendommen. I kjæremålsutvalget ble det uttalt at § 20 ikke kan tolkes «slik at kreditor har beslagsrett i en fast eiendom for krav mot tidligere eier som ikke har tinglyst sin ankomst i et tilfelle hvor eiendommen er overdratt til og tatt i bruk av en annen». Denne dommen ble kritisert i juridisk teori i ettertid, og denne rettstilstanden er nå endret etter nyere høyesterettsdommer, da særskilt Rt.2008 s586. Etter denne avgjørelsen er det ikke lenger tvil om at en kjøper må tinglyse sitt erverv for å få rettsvern uavhengig av om selgeren selv har tinglyst sitt erverv.

16.2.2 Løsøreregisteret

Løsøreregisteret fremstår som et rettighetsregister, og er ikke et realregister jf. panteloven § 1-1 fjerde ledd. Selv med tilknytningen til en motorvogns kjennemerker har dette registeret en lavere rettslig troverdighet enn grunnboken da den ikke gir uttømmende informasjon om heftelser knyttet til et objekt.

At lovgiver valgte at løsøreregisteret skulle ha denne strukturen har medført at vernet til eiendomsretten til motorvogner er svakere enn for fast eiendom. Det gjøres ingen hjemmelskontroll for dokumenter som blir sendt til Brønnøysund samtidig som det kan ta noen dager å få registrert en heftelse i løsøreregisteret. Dette er en uheldig kombinasjon da motorvogner er et formuesgode som ofte er lett omsettelig og overdragelser gjøres hyppig. Med forsinkelsen det tar å få registrert en heftelse i løsøreregisteret vil en uærlig selger kunne foreta flere salg av samme motorvogn uten at dette fremkommer i løsøreregisteret. Risikoen for at det er kjøp uten heftelser er da i stor grad flyttet over på forbrukeren som bør gjøre videre forundersøkelser på før kjøp av motorvogn. Et viktig elementer i en slik undersøkelse ville jo kunne vært å sjekke hvor lenge selger har eid bilen og om det har vært hyppige eierskifter i forkant. Dette er en risiko som har materialisert seg og det finnes profesjonelle aktører på markedet som vet å utnytte at de fleste forbrukere ikke er bevisst på denne risikoen. Ved flere transaksjoner for samme motorvogn vil det ofte også kunne oppstå konkurrerende heftelser til motorvognen som må løses av konfliktløsningsmodellene som angitt over.

16.2.3 Matrikkelen

Matrikkellova nr 101 av 17.06.2005 avløste den tidligere delingsloven av 23.juni 1978 nr 70, og «lova skal sikre tilgang til viktige egedomsopplysningar, ved at det blir ført eit ein-sarta og påliteleg register (matrikkelen) over alle faste egedommar i landet, og at grenser og egedomsforhold blir klarlagde».

Det er med hjemmel i matrikkellova at en ny eiendom få utdelt en egen adresse og kommunene sender, etter forutgående undersøkelser og oppmålinger, en melding om tinglysing som benyttes for å registrere matrikkelenheten i grunnboken jf §24 1.og 2.ledd. Videre følger det av samme lov § 5 hva slags objekter som kan registreres som egne matrikkelenheter, og er nevnes det både grunneiendom §5 a og eierseksjon § 5 b, men borettslag ikke nevnes.

Dette registeret er også plassert hos Statens Kartverk, men det er ingen direkte kobling mellom registrene, slik at det må gjøres oppslag i både matrikkelen og grunnboken hvis det skal innhentes fyllestgjørende opplysninger om en eiendom. Alle faktiske opplysninger om

eiendommen er plassert i matrikkelen, mens grunnboken i all hovedsak er «et register for rettsstiftelser».²⁷

En eiendoms faktiske opplysninger kan være av vesentlig betydning for både kreditor og debitor for å kunne definere innholdet i selve eiendomsretten og hvordan denne står seg sammenliknet mot andre heftelser.

16.2.4 Borettslag

Det følger av borettslagsloven nr.39 06.06.2003 § 6-1 første ledd at «andelane i borettslaget skal registrerast i grunnboka» og i andre ledd følger at «For registreringa gjeld reglene i tinglysingslova så langt ikkje noko er fastsett i kapitlet her». Dette vil i utgangspunktet si at tinglysingsreglene for fast eiendom også gjelder for borettslagsandeler. Men det er opprettet et eget register i Ullensvang for borettslag selv om det står at registreringen skal skje i grunnboken.²⁸

Det var en omdiskutert avgjørelse å legge disse andelene inn i grunnboken, da et borettslag er en egen juridisk enhet og ikke har et krav om tilknytning til en adresse for å kunne opprettes jf. reglene i brl. §§ 2-1 til 2-9. En melding om opprettelse av et borettslag sendes til Foretaksregisteret som registrerer borettslaget med eget organisasjonsnummer hvis de formelle kravene som følger av borettslagsloven er oppfylt.

Etter at dette er registrert så kan borettslaget registrere andelene i grunnboken med eget grunnboksblad ved oversendelse av dokumentasjon til Staten Kartverk for opprettelse av grunnboksblad. Denne strukturen har den uheldige konsekvens at det ikke er definert i lovverket om at det skal kontrolleres at det eksisterer en reell adresse tilknyttet borettslaget. Ved fast eiendom og eierseksjoner så opprettes en adresse og grunnboksblad basert på matrikkelovens bestemmelser som sikrer at adressen som opprettes er korrekt. Kontrollen av adresse gjøres da i forkant av opprettelse av et grunnboksblad.

For borettslag er derfor den rettslige troverdigheten til grunnboken blitt redusert da en pant-haver vil måtte gjøre ytterligere kontroller før eiendomsretten til en borettslagsandel kan pant-settes.

²⁷ Tingsrett s. 500

²⁸ Lilleholt ,rettsdata, note 386 til §6-1, borettslagsloven

Denne strukturen er allerede blitt utnyttet av fiktive borettslag som har hatt som formål å ta inngå kredittavtaler ved sikkerhetsstillelse i ikke eksisterende borettslagsandeler for å tilegne seg penger fra finansinstitusjoner.

16.3 Tidsrisiko

Tid kan være en risiko hvis det skal stiftes pant i eiendomsretten til et formuesgode. På den ene siden har vi at jo lenger tid som benyttes ved stiftelse av pant, jo større er risikoen for at det kommer nye konkurrerende heftelser til, mens på den andre siden kan også kort tid kunne gi negative utslag da hyppige overdragelser i forkant av en pantsettelse av eiendomsretten kan øke sannsynligheten for at formuesgodet kommer med heftelser fra tidligere eier, dette er særlig relevant ved motorvogner.

Ved overdragelse av motorvogner så gjøres overdragelsen i all hovedsak mellom to parter, salg ved kommisjon forekommer men vil ikke bli behandlet her. Overdragelsen kan foregå mellom to forbrukere eller mellom en forhandler og en forbruker.

Ved en overdragelse av en fast eiendom så kan ta langt tid fra et bud er akseptert til eiendommen er overdratt til kjøper. Kjøper har som oftest gitt et bud og skrevet kontrakt med vilkår som sier at eiendommen er fri for heftelser ved overtakelsen.

For å bøte på risikoen ved en eiendomsoverdragelse så er det visse tiltak som gjøres av en mekler eller oppgjørsansvarlig når dette benyttes, slik at både selger og kjøper vil ha betydelig mindre risiko ved selve overdragelsen. Da er det en 3 part med kompetanse, med ulike lovkrav å følge og egne forsikringer som dekker tap hvis noe skulle medføre et erstatningskrav i oppgjørsprosessen. Men det er ikke et lovkrav om bruk av mekler ved oppgjør ved salg av eiendom.

En mekler/oppgjøransvarlig vil tinglyse en sikringsobligasjon/ urådighet på eiendommen slik at selger ikke får tinglyst nye heftelser i eiendommen. Dette gir et vern mot at selger etablerer pant i eiendommen før overtagelse, men dette er allikevel ikke til hinder for at det kan tas utlegg i eiendommen etter krav mot selger før overdragelsen skjer. Men her vil mekler/ oppgjørsansvarlig kunne få et økonomisk erstatningsansvar hvis vederlaget blir betalt ut til selger før heftelsene blir gjort opp.

Ved privat overdragelse av eiendom så vil kjøper kunne løpe en større risiko ved selve overdragelsen inntil denne er ferdigstilt. En finansinstitusjon betaler som nevnt direkte til sel-

ger eller mekler ved utstedelse av lån mot pant i fast eiendom, og foretar i denne prosessen en gjennomgang av dokumentene knyttet til overdragelsen. Men uten en tredjeperson til å foreta oppgjøret mellom selger og kjøper, så vil det kreves mer av kjøper for å sikre at det ikke blir etablert nye heftelser i eiendommen før den blir overført. Nå vil jo kjøper ha et erstatningskrav i behold hvis det allikevel skulle være heftelser i eiendommen tilhørende selger etter at skjøtet er tinglyst på ny eier, hvis det er signert en kontrakt som sier at eiendommen selges fri for heftelser.

Elektronisk tinglysing vil kunne endre tiden det tar å få ført en heftelse inn i grunnboken eller løsreregisteret, samt endre risikoen for at det oppstår konkurrerende heftelser til samme gode. Men dette vil være avhengig av hvordan elektronisk tinglysing vil fungere i praksis.

16.4 Forsikring av formuesobjektet

Ved underpant så kreditor undergitt debtors bruk og utnyttelse av formuesobjektet og har derfor et ønske om at verdien på formuesobjektet blir ivaretatt. I denne sammenheng følger det av panteloven § 1-7 andre ledd at pantsetteren plikter «å sørge for forsvarlig stell og vedlikehold av pantet, slik at panthaverens sikkerhet ikke blir redusert». Dette er en regel som omhandler alle tilfeller av underpant, slik at pant i eiendomsretten i både fast eiendom og motorvogn faller inn under denne bestemmelsen. Men denne plikten strekker seg ikke lenger enn til pantsetterens plikter for pantet. For sikring mot andre hendelser følger det videre plikt for pantsetter av §1-7 fjerde ledd «Ved avtalepant i fast eiendom, driftstilbehør eller varelager plikter pantsetteren å holde pantet forsikret mot brann og annen tingsskade i den utstrekning dette er vanlig». For fast eiendom er det da en forsikringsplikt, mens det ikke finnes en tilsvarende plikt for motorvogn. Det er en forsikringsplikt på motorvogner, ansvarsforsikring, men denne dekker ikke selve motorvognen, men kun skade «som motorvogner gjer på folk eller eige» jf. § 15 jf. § 1 bilansvarslova av 03.02 1961.

Forsikringsplikten gjelder kun ved avtalepant og for formuesobjekter som ikke faller inn under oppramsingen i pl. § 1-7 fjerde ledd må en «forsikringsplikt være hjemlet i avtale eller annet rettsgrunnlag».²⁹ Forsikring av motorvogn må derfor avtales mellom partene, og

²⁹ Skoghøy s111

«panthavere flest forlanger imidlertid at eieren skal pålegges en forsikringsplikt vis-a-vis pantaveren.³⁰

Det er usikkert hvorfor lovgiver har unntatt en forsikringsplikt for motorvogner ved avtalepant, men konsekvensene av manglende forsikring er at selve verdien på pantet kan falle helt bort hvis «pantet går tapt eller blir skadet ved en tilfeldig hendelse» og da «bærer eieren sitt tap og pantaveren tapet i pantesikkerhet» jf. panteloven §1-8. Dette kan få store konsekvenser for en forbruker da verdien på en motorvogn kan være stor.

Dette er ikke i seg selv et vern mot eldre heftelser, men vil sikre verdien på formuesobjektet og da igjen kunne sikre hensynet til en yngre rett ved realisasjonsstadiet.

16.5 Opplåning/ gjenopplåning

Foruten å sikre at pantets verdi skal holdes ved like, så kan det komme til flere heftelser i et formuesobjekt som ikke er konkurrerende, men har ulik prioritet. Debitor har inngått kredittavtaler med flere kreditorer som også ønsker at det stilles sikkerhet for ytet kreditt, men da med en aksept for ulik prioritet. Dette er særlig relevant for fast eiendom, hvor det ofte er flere rettighetshavere i samme formuesobjekt basert på frivillige rettsstiftelser. For motorvogn kan det også stiftes flere heftelser med ulik prioritet, men dette er i stor grad basert på at det tas utlegg i motorvognen.

Konfliktløsningsmodellene tar for seg konkurrerende rettigheter, men etter at det er stiftet rettigheter til samme gode med fastsatt prioritet så gis det visse begrensinger i en pant-haver med foranstående prioritet i å kunne gjennomføre en opplåning gjenomopplåning. Som nevnt er reglene om dette i stor grad basert på rettspraksis og teori, men at det for fast eiendom kan gjøres en analogisk anvendelse av luftfartslovens bestemmelser.

Reglene gir her et klart vern av den foranstående pant-haver jf luftfartsloven § 3-30 første ledd som angir at en etterstående pant-haver må respektere den foranstående pant-havers panterett «innenfor de grenser som er angitt i pantedokumentet»³¹.

Foranstående pant-haver har ikke noen undersøkelsesplikt i grunnboken før det kan foretas en opplåning/ gjenopplåning selv om en utleggstaker skal ha den beste ledige plassen til enhver tid. Men har etterstående kreditor et tinglyst utlegg, så må foranstående pant-haver også

³⁰ Brækhus s383

³¹ Falkanger s.69

varsel om dette for å hinder opplåning/ gjenopplåning. Her er igjen gjort et vern for et nyere utlegg, men det kreves også en aktivitet fra utleggstaker.

16.6 Utlegg og Tvangsfullbyrdelse

Både kreditor og debtors forutsetninger for stiftelse av pant i eiendomsretten i formuesgode kan bli endret hvis det blir stiftet utleggspant i formuesgodet. Utleggspant utgjør et tvangskraftig tvangsgrunnlag jf. tvfl. § 4-1 jf. § 4-4 og vil kunne medføre at det for fast eiendom sendes inn en begjæring om tvangsdekning jf § 11-1 og for motorvogn en begjæring om tilbakelevering jf. § 9-1. Utlegg er også gitt forrang ved gjennom rettspraksis og tngl. § 20 førsteledd.

Selve prosessen med tvangsfullbyrdelse etter tvangsfullbyrdelsesloven er underlagt namsmyndigheten jf. tvfl. § 2-1 og har utførlige bestemmelser for å sikre at hensyn til alle parter interesser skal bli ivaretatt.

Blir det gjennomført tvangsdekning av fast eiendom etter tvfl. §11-1 tilbakelevering av motorvogn etter § 9-1 så faller debitor faktiske og juridiske rådighet over formuesgodet bort.

Debitor er ved tvangsdekning av fast eiendom blitt gitt ytterligere rettigheter i prosessen da dette kan være en kraftig inngripen i debtors tilværelse, kravet om erstatningsbolig er sentralt i denne sammenheng.

Reglene sikrer også at kreditorer med pant i eiendomsretten får dekket sitt krav hvis det er andre utleggstakere som har begjært tvangsdekning av den faste eiendommen. Pantet har som nevnt er særskilt dekningsrett jf. pl. § 1-1 og vil ha første prioritet ved gjennomføring av et tvangssalg hvis pantet i utgangspunktet hadde første prioritet. Men en viktig regel i denne sammenheng er at hvis ikke heftelser med bedre prioritet blir dekket ved et tvangssalg, så kan ikke salget gjennomføres jf. tvfl. § 11-20. Det gis her et vern av de foranstående eldre heftelser, som en følge av prioritetsreglene.

Formuesgoder med tinglyste utlegg vil få en lavere verdi, og det vil være i debtors interesse og prøve å gjøre opp for seg. Men i de situasjonene hvor det til slutt ender med konkurs og alle verdier skal realiseres, så vil prioritetsrekkefølgen til heftelsene være utslagsgivende for hvordan midlene blir fordelt.

Et annet viktig aspekt er at signaturkravet for gjeldsbrev som skal regnes som tvangsgrunnlag i henhold til tvfl. § 7-2 a ikke omfatter elektronisk signerte gjeldsbrev. Dette ble

bekreftet av lagmannsretten i RG 2010-01-19 som etter bred redegjørelse kom frem til at §7-a ikke «kan fortolkes til å omfatte elektronisk signatur. Saken her gjaldt en låntaker som signerte et gjeldsbrev med BankID i forbindelse med kjøp av motorvogn. Finansieringsselskapet fremmet begjæring om utlegg hos kjøper, men dette ble avvist av namsmannen som følge av manglende signering av gjeldsbrev grunnet bruk av elektronisk signatur. Både tingretten og lagmannsretten avviste kravet.

Rettstilstanden er derfor i dag slik at kredittavtaler med elektronisk signatur ikke er et tvangsgrunnlag etter tvangsfullbyrdelsesloven § 7-2. Utleggstakere må da få dom eller skaffe seg et særlig tvangsgrunnlag på annen måte for kravet sitt hvis det skal tas utlegg i slike saker inntil lovgiver endrer reglene.

16.7 Godtroerverv og kreditorekstinksjon

Reglene om godtroerverv og kreditorekstinksjon er både et utslag av et rimelighetsprinsipp og hvordan rettsvernsreglene er utformet for de ulike formuesobjektene. Disse er blitt behandlet utførlig i teorien og i det finnes mye rettspraksis som angir hvordan reglene skal tolkes. De ulike konfliktløsningsmodellene gir i de aller fleste tilfeller et riktig resultat basert på hvordan rettsreglene er i dag.

Det er rimelig at en godtroende erverver beholder sin rett hvis vedkommende er i god tro. Uten dette prinsippet vil ikke hensynet til markedet og tilliten til det fungere etter sin hensikt. Men på bakgrunn av de ulike registrenes rettslige troverdighet så kan dette gi ulikt resultat som allikevel ikke fremstår som rimelig for alle parter. Det er kun den med aktsom god tro som vernes av reglene om godtroerverv, men hva som vil være aktsom god tro vil variere etter hva slags formuesobjekt og hvilken type heftelse det gjelder. Basert på hvordan reglene er satt opp så gis det en høy terskel for at en yngre rett skal kunne ekstingvere en eldre rett.

Ved kreditorekstinksjon så er det utleggstakere eller konkursbo som vil søke dekning for i formuesgoder tilhørende debitor basert på regler med minst mulig skjønn. Derfor angis det frister for hvilke retter som kan stå seg ovenfor et konkursbo tngl§23 først ledd og dekningsloven kap 5. og retter må være tinglyst for å kunne stå seg mot kreditorene.

17 Avslutning

Reglene som skal gi et vern mot eldre heftelser ved pant i eiendomsretten til fast eiendom og salgspant i motorvogn har endret seg siden innføringen av den nye panteloven i 1980. Det har blitt gjort noen endringer i panteloven, men mange endringer er kommet i andre lover samtidig som nye viktige lover er kommet til.

Innføringen av finansavtaleloven og tvangsfullbyrdelsesloven har styrket vernet for forbrukerne ved at de har fått sterkere vern både ved stiftelse av pant i eiendomsretten og ved realisasjon av pantet. De samme reglene har også utvidet forpliktelsene og rettighetene til tredjeperson og kreditorer. Dekningen av kravene til kreditorene er utførlig beskrevet i tvangsfullbyrdelsesloven og gjør en rimelig avveining av ulike hensyn for hvordan midlene etter et tvangssalg skal fordeles. Et annet viktig element er at det ikke kan foretas tvangssalg med mindre den foranstående kreditor får dekning for kravet sitt jf. tvfl. § 11-20.

Rettspraksis viser at reglene som omhandler konkurrerende rettigheter i samme formuesgode gir i de aller fleste tilfeller et rimelig resultat, men at det heller er i andre lover at reglene burde endres. En endring av løsreregisterets struktur, ved styrking av den rettslige troverdigheten for motorvogn sammen med sanntids visning av heftelser ved søk, kunne forbedret vernet for debitor.

17.1 Prosepprisiko

Utviklingen går i retning av at det prosessuelle vernet av eiendomsretten blir ført mer over på finansinstitusjonene og forbrukerne ved stadig mer bruk av automatiserte prosesser og digitale løsninger. Finansinstitusjonen og forbrukerne er de som hovedsakelig driver utviklingen videre ved å tilby produkter og tjenester i tråd med samfunnsutviklingen selv om reglene ikke alltid er tilrettelagt for det. Strukturen med at borettslagsandeler er lagt inn i grunnboken er et eksempel på dette, hvor det i forkant ikke gjøres samme grundig forundersøkelser som ved annen fast eiendom som får eget grunnboksblad, krever at kreditor må undersøke i mer detalj ved tinglysing av eiendomsretten til en borettslagsandel. Kreditor bør da også sjekke matrikkelen for å sjekke at det er samsvar mellom grunnboksbladet og de faktiske eiendomsopplysningene.

Skal mer av prosepprisikoen føres mer over på debitor og kreditor så vil det kunne fremtvinge nye regelendringer. Dette gjelder særskilt innenfor tinglysingslovens regler. Ansvaret for feil i henhold til tinglysingsloven påligger per i dag på det offentlige jf. tngl. 35,

men hvis deler av ansvaret for arbeidet med føring inn i registrene gjennomføres av finansinstitusjonen selv, så kan det være det offentlige ikke ønsker å være ansvarlig for alle feil.

17.2 Effektivitet

Lovgivers avveining av praktiske og økonomiske hensyn ved etablering av de ulike registrene for formuesgoder har medført dages regler og senere tids regelendringer gir et vern mot eldre heftelser med pant i eiendomsretten i de fleste tilfeller, men ikke alle.

Kravene til effektivitet og den høye omsetningshastigheten vil kreve en høyere grad av sanntid for visning av heftelser i de ulike registrene for å kunne gi et tilstrekkelig vern mot eldre heftelser. Dette er ikke mulig i dag, og gjør at det i noen tilfeller medfører at debitor blir utsatt for en krevende prosess for å kunne vinne frem med at sin eiendomsrett til et formuesgode skal være uten påhefte av eldre heftelser fra en tidligere eier. Debitor vil i de fleste tilfeller ha den gode tro i behold, men dette kan være vanskelig å bevise. Dette er som nevnt en risiko som først og fremst gjelder for motorvogn på grunn av muligheten for å gjennomføre et raskere salg enn det er for fast eiendom

Ved digitaliseringen av både grunnboken, matrikkelen og løsreregisteret så er det tilrettelagt for andre prosesser kan automatiseres og effektiviseres videre. Men som rettspraksis viser vil domstolene være forsiktig med å tolke reglene utvidende selv om utviklingen i samfunnet har gitt verktøy som gir tilsvarende sikkerhet, dette ble synliggjort ved lagmannsretten kom frem til at elektronisk signering ikke er signatur i henhold til tvfl. §7-2.

Litteraturliste

Forarbeider:

Ot.prp.nr.39 (1977-1978). Om pantelov

Rådsegn 8 fra sivillovbokutvalget

NOU 1982:17, forarbeider til ny tinglysingslov

NOU 1994:19, Finansavtaler og finansoppdrag

Litteratur:

Lilleholt

Kåre Lilleholt

Allmenn Formuerett, Fleire rettar til same formuesgode, 2012

Skoghøy

Jens Edvin A.Skoghøy

Panteloven, Kommentarer til lov 8. februar 1980 nr. 2 om pant og en artikkel om tilbakeholdsrett

Brækus

Sjur Brækhus

Omsetning og kreditt 2, 3 utgave ved Borgar Høgetvedt Berg

Tingsrett

Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger

Tingsrett, 6 utgave 2007

Falkanger

Thor Falkanger

Introduksjon til panteretten, 2006