

MØNSTERBESVARELSE I ALLMENN FORMUERETT VÅR 2014

Skrevet av Emma Nilsen Vonen

Oppgaven er dessverre ikke kommentert

Første spørsmål er om Storevik sparebanks (SSBanken) panteretter faller bort fordi taket på panteretten er satt for høyt.

Reglene i Pantel. 4-10 regulerer, som anført, hva som er gjenstand for pantsettelse, ikke hvor stor pantsikkerhet en kan avtale.

I Pantel. § 1-2 første ledd bestemmes det at så lenge ikke noe annet er «bestemt» er det avtalefrihet som gjelder.

I Pantel. 1-2 annet ledd er det «bestemt» at man må ha hjemmel for å kunne pantsette noe. Det er klart at Peder har hjemmel etter pantel. §2-1.

I Pantel. 1-3 er det «bestemt» at man ikke har adgang til å pantsette alt man eier i en samlet pant.

Når panteretten er så stor kan det se ut som et forsøk på dette. Panteretten forholder seg imidlertid kun til eiendommene, og den delen av pantekravet som ikke eventuelt blir innfridd av eiendommene vil stå igjen som et dividendekrav.

Det er derfor klart at Peder og Supersenter AS ikke har pantsatt alt de eier og har.

De øvrige bestemmelsene som gjelder ved «bestemt» er ikke relevante her.

Det er derfor avtalefrihet som gjelder når det kommer til pantsikkerhetens størrelse.

Panteretten SSBankens panteretter faller ikke bort fordi taket på panteretten er satt for høyt.

--

Andre spørsmål er om panteretten i leieinntektene i Storsenteret har hjemmel, jf. §1-2(2).

Det følger av Pantel. § 4-10 at «næringsdrivende» kan pantsette «enkle pengekrav» på «vederlag forvarer å tjenester».

Det er klart at Supersenter AS er næringsdrivende ettersom det er registrert i foretaksregisteret, jf. § 3-5 (a).

Det er også klart at husleiekravene er «enkle pengekrav».

SSBanken anfører at leieinntektene går under «vederlag for [...] tjenester».

Spørsmålet er om leieinntekter er «tjenester» i § 4-10.

Man må her se ordlyden av «tjenester» i sammenheng med «varer». Ordlyden tilsier å dekke alle typer krav som bedriften kan ha mot debitorer.

Dette støttes av omsetningshensynet, som vil sikre næringsdrivendes mulighet til kredittskapende pantsettelse.

Supersenter er en bedrift bestående av ett bygg som er lager for næringsutleie. Bygget er derfor gjenstand for bedriften eneste inntektskilde. Det vil derfor stride mot ordlyd og omsetningshensynet om man ikke skal kunne ta pant i leieinntektene.

Det er derfor klart at leieinntektene går inn under «tjenester», jf. 4-10

Det er videre anført at man ikke kan ta pant i kun en del av pengekravene man har, man må pantsette alt eller ingenting.

Det følger av § 4-10 at man kan ta pant i «tjenester» som en har eller får i sin «virksomhet eller i en særlig del av denne».

Ordlyden taler for at man ikke trenger å pantsette alt, men kun en «særlig del». Det må likevel ses på at det er snakk om en særlig del av virksomheten, ikke en særlig del av kravene.

Factoringpant er ett tilfelle av tingsinnbegrepspant, som er ett fellesbegrep som også dekker varelagerpant og driftstilbehørspant. Felles for disse er at de alle gjelder flytende pantsettelse, hvor pantet gjelder det man til en hver tid har, innenfor gitte rammer. Ettersom tilfelle ligger så nært opp mot hverandre er det derfor nødvendig å se på disse reglene for å få sammenheng i loven.

I varelager og driftstilbehørspant er det krav om at dersom panterettene skal deles opp stilles det krav til at den del som skilles ut er «driftsmessig adskilt», jf. Pantel. §§ 3-4 (5) og 3-11(3).

Denne driftsmessige adskillelsen gjelder når det for eksempel er to avdelinger i bedriften, eller dersom bedriften har to forskjellige inntektskilder, som avviker klart fra hverandre.

Det er derfor klart at Supersenter må pantsette alle pengekrav om det skal pantsettes noe.

Spørsmålet er om Supersenter har pantsatt alle pengekravene de vil få til SSBanken.

Det følger av avtalen mellom partene at SSBanken har pant i alle utestående krav for varer og tjenester. Dette taler for at alt er pantsatt.

Det følger likevel med i avtalen en formålsbestemmelse som sier at SSBanken vil sikre pant i leieinntektene.

Supersenter består av ett kjøpesenter. Kjøpesenteret leier ut til næringer som har butikker i senteret. Realiteten av dette vil føre til at leieinntektene er de eneste kravene Supersenter vil få.

Det følger av sikker rett at det er realiteten av avtaler og disposisjoner som gjelder, det spiller ingen rolle hva man kaller det. Dette taler for at alt er pantsatt.

Dersom Supersenter noen gang kommer til å få inn andre type krav, vil SSBanken også ha pant i disse, etter avtalen. Det er ikke oppsatt noe forbehold om dette i avtalen, kun formålsbetraktninger. Dette taler klart for at alt er pantsatt.

Supersenter har pantsatt alle pengekravene de vil få til SSBanken.

Panteretten i leieinntektene i Storsenteret har derfor hjemmel, jf.4-10, jf §1-2 (2).

--

Tredje spørsmål er om panteretten i de to bygårdene har hjemmel, jf. § 1-2 (2), slik at den står seg overfor boet.

Det følger av Pantel. § 2-2 c) at en panterett i fast eiendom omfatter «tilbehør og rettigheter» som nevnt i avhendingslova §§ 3-4,-3-6.

Det følger av § 3-4 d og e at dette omfatter også «bruksretter» og festeavgifter og «andre ikkje forfalne krav» knyttet til eiendommen.

Det er klart at leieinntektene er «andre ikkje forfalne krav».

Panteretten i de to bygårdene har hjemmel.

Panterettene i Storgata 4 og kjøpesenteret, og pantene i leieinntektene til disse eiendommene er tinglyst og har derfor rettsvern overfor Peders bo. Peders bo kan derfor ikke ekstingvere panteretten, jf. Tingl. §20 og 23.

Panteretten i Storgata 10 er imidlertid blitt slettet ved en feil og er ikke lenger tinglyst.

--

Fjerde spørsmål er om Peders bo kan ekstingvere SSBankens panterett i Storgata 10, ettersom SSBanken ikke lenger har rettsvern for panteretten.

Det følger av tingl. § 20 at når et dokument er innført i dagboken, går det rettserverv som dokumentet gir uttrykk for, i kollisjonstilfeller «foran rettserverv som ikke er innført samme dag eller tidligere».

§ 23 uttrykker at dersom en «avtalt rett» skal kunne stå seg overfor konkurs, må rettstiftelsen være «innført i dagboken senest dagen før konkursåpningen».

Det er klart at panteretten er en «avtalt» rett.

Det er også klart at rettstiftelsen ble «innført i dagboken senest dagen før konkursåpningen».

Ordlyden kan imidlertid ikke forstås slik at så lenge man en gang i tiden tinglyste noe, men så slettet retten, at man fortsatt skal ha rettsvern. Bestemmelsen tar sikte på å verne de rettigheter som var tinglyst på tidspunktet for konkursåpningen, i utgangspunktet.

Det er imidlertid anført at slettingen av panteretten var en feil.

Spørsmålet er om pantets rettsvern likevel kan bestå når grunnen til at den ble slettet beror på en feil fra pantsetters side.

Rt-1930-1120 at åpner for at man kan tillegge panterett rettsvern dersom sletting av pante rettet beror på en feil. Saken gjaldt sletting av panterett, hvor panthaveren ga avkall på sin panterett.

Det var således en feil fra panthavers side. I denne saken er det snakk om en feil fra pantsetters side. Men panthaver har her også gjort en feil ved å ikke sjekke at det var sletting av pant for riktig bolig.

I dommen ble det lagt avgjørende vekt på at det var klart at panthaver egentlig ikke ønsket å gi slipp på sin panteprioritet. I denne saken er det også helt klart at SSBanken ikke ønsket å gi slipp på sin panterett.

Forskjellene her er at i dommen var det kun snakk om å miste prioritet, mens i vår sak er det snakk om at hele pantet blir borte. De har da selvfølgelig dividendekrav uansett, så i realiteten er dette også snakk om et prioritetspørsmål.

Dette blir derfor en avveining imellom kreditorfelleskapets behov for å få dekket sine krav og panthavers rett til å beholde sitt prioritetskrav.

Poenget med reglene er at det skal være notorisk. Peder har gitt bort en panterett, den tilhører ikke ham lengre, og da den ble tinglyst ble den gjort notorisk. Om den senere har falt bort gjør den ikke mindre notorisk, da panteheftelsen har vært der. Dette taler for at panteretten ikke skal falle bort.

Dette blir også fremholdt i dommen (henvisninger til overrettens dom), sammen med at det i dommen skrives at transaksjonen kan omgjøres i mellom partene, og da bør det også kunne omgjøres når kreditor er inn i bilde. De skal i utgangspunktet ikke ha større rett enn skyldneren.

I denne saken ville også pantsettelsen blitt omgjort imellom partene, ettersom det hele beror på en feil, og at det er en annen panterett de skal slette. Dette taler for at panteretten ikke skal falle bort.

Den er også skrevet før tingl. Ble laget, og bygger derfor ikke på de samme reglene. Reglene i tingl. Er imidlertid nærmest en kodifisering av langvarige regler og prinsipper som har vært tilstede i lang tid. Selv om loven ikke ble anvendt i dommen spiller det liten rolle også fordi de samme hensynene har gjort seg gjeldene i all tid.

Dommen imidlertid enstemmig, og er blitt fulgt i senere dommer, hvor slike feil vedrørende panterett når noe har vært tinglyst tidligere har blitt godtatt.

Å se bort fra slike feil er også vært godtatt i teorien, jf. For eksempel Andenæs.

Dommen sammenholdt med hensynet til notoritet, og senere dommer tilsier at en må se bort fra feilen.

Rettsvernet kan bestå når grunnen til at den ble slettet beror på en feil fra pantsetters side.

Peders bo kan ikke ekstingvere panteretten.

--

Femte spørsmål er om boet kan ta beslag i Storgata 4.

Det følger av dekningsloven § 2-2 at boet kan ta beslag i det som «tilhører» skyldneren på beslagstidspunktet.

Det er klart at Storgata 4 ikke «tilhører» Peder, ettersom han har solgt denne til Lars.

I utgangspunktet kan boet da ikke ta beslag i Storgata 4.

Det følger imidlertid unntak fra dette, hvor man kan ta beslag etter kreditorekstinksjon.

Ette langvarig rettspraksis kan kreditorer ta beslag i rettigheter som er utledet fra skyldneren, så lenge overføringen av rett ikke er notorisk. For å se på om overføringen er notorisk må en se på om 3. mann har rettsvern for sin rettighet, jf. Tingl. § 23.

Det er her klart at Lars i utgangspunktet ikke har rettsvern for sin rett, ettersom det er Peder som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Det stilles her strenge krav til notoritet.

Feil som oppstår ved tinglysning kan i visste tilfeller omgjøres etter nærmere vilkår, jf. Drøftelse over.

Forskjellen i dette tilfellet er imidlertid at Lars aldri har hatt grunnbokshjemmelon. Han har derfor aldri gjort kjøpet notorisk.

Boet kan derfor ta beslag i Storgata 4.

--

Sjette spørsmål er om peders bo kan ta beslag i Storgata 10.

Det følger av dekningsloven § 2-2 at boet kan ta beslag i det som «tilhører» skyldneren på beslagstidspunktet.

Det er klart at Storgata 10 «tilhører» peder på beslagstidspunktet.

Orlyden tilsier at det er reelle eierskap som er det som gjelder.

Dette støttes også av rettspraksis.

Selv om grunnbokshjemmelen tilhører Lars, kan derfor boet ta beslag i eiendommne.

Peders bo kan ta beslag i Storgata 10.

--

Sjuende spørsmål er om bostyrer i Eiendom invest kan ta beslag i Storgata 10, etter at Peders bo har tatt beslag i den samme eiendommen.

Det er klart at Storgata 10 ikke «tilhører» eiendom invest, jf. Deknl. § 2-2.

Spørsmålet er om invests kreditorer kan ekstingvere storegata 10.

Det følger av tingl. § 23 at en «rett som er stiftet ved avtale» må man ha tinglyst for at den skal kunne stå seg mot kreditorer.

«Retten» det er snakk om i dette tilfellet er eiendommen, men den er aldri blitt avhendt til Peder ved avtale, det var han som hadde den i utgangspunktet. Invest har aldri vært eier av eiendommen, og har eller ingen avtale om å skulle bli eier.

Det spiller derfor ingen rolle at konkursboet til invest var den som tinglyste konkursåpning først.

Det er derfor klart at konkursboet ikke kan ekstingvere.

--

Åttende spørsmål er om tinglysningen av Storgata 10 kan tjene som surrogat for tinglysning av overdragelsen av Storgata 4, slik at invests konkursbo kan ta beslag i Storgata 4.

I noen tilfeller innen allmenn formuerett er det, ulovfestet, godtatt surrogat. Dette gjelder først og fremst når penger eller gjenstander omgjøres i noe annet, og det fremstår klart og tydelig at det er en ren ombytting. Også i disse tilfellene er det en høy terskel for å godta surrogat.

Spørsmålet er om vi kan stille opp en ulovfestet regel om surrogati ved tingslysningsfeil.

For det første er det ikke snakk om en gjenstand som er blitt byttet ut, heller ikke penger. Det er en registrering. Registrering av feil eiendom med to forskjellige verdier kan ikke sies å likne på disse tilfellene.

Registrering er viktig utad, for andre enn den som sitter med tingen selv.

Det kan derfor helt klart ikke stilles opp noen ulovfestet regel om at man kan omgjøre en tinglysning igjennom surrogati.

Tinglysningen av Storgata 10 kan ikke tjene som surrogat for tinglysning av overdragelsen av Storgata 4, slik at invests konkursbo kan ta beslag i Storgata 4.