

FAKULTETSOPPGAVE I DYNAMISK TINGSRETT

JUS3212
Høst 2020

Del I (Antatt tidsbruk 4 timer):

Peder Ås kjøpte eiendommen «Myrgløtt», gnr. 4, bnr. 58, snr. 1 i Storevik i 2015. Den ble kjøpt uten pengeheftelser, og kostet kr. 7 mill. Etter hvert ble eiendommen beheftet, og 1. desember 2018 var heftelsene i eiendommen slik vedlagte utskrift fra grunnboken viser.

Pantet til fordel for Tastad AS hadde sammenheng med at Tastad AS importerte fyrverkeri fra Skottland og solgte videre til Peder Ås. Etter avtalen mellom Tastad AS og Peder Ås skulle pantet «sikre betaling for levert fyrverkeri og mulige krav fra Tastad AS i forbindelse med leveranser». Dette fremgikk ikke av det dokumentet som var tinglyst.

Den 15. september 2018 skyldte Peder Ås Tastad AS kr. 1 mill. Da bestilte Peder Ås fyrverkeri for kr. 3 mill. med levering 20. desember 2018 og betaling 20. januar 2019. Tanken var å selge fyrverkeriet til nyttårsfeiringen. Eieren av Tastad AS, Kari Tastad, bekreftet denne ordren.

Den 1. desember 2018 fikk Crash Data AS tinglyst utlegg hos Peder Ås for kr. 1,5 mill. for ubetalte datatjenester. Kravet var rettskraftig avgjort ved dom 8. juni 2018. Tastad AS fikk kjennskap til utlegget dagen etter tinglysingen.

Da det den 24. januar ble gjennomført tvangssalg av "Myrgløtt" etter krav fra kemneren, hadde Peder Ås ennå ikke betalt for noe av fyrverkeriet. En av kjøperne av fyrverkeri hadde like etter nyttår reist et krav mot Tastad AS i forbindelse med hans import, og Tastad AS var i ferd med å forberede et regresskrav mot Peder Ås i denne forbindelse. Salgssummen for «Myrgløtt» var ikke tilstrekkelig til å gi dekning til alle heftelsene. Det kom derfor til tvist mellom rettighetshaverne.



Marte Kirkerud AS mente at de måtte være uberørt av utlegget. Crash Data AS kunne ikke ha rett til utlegg på beste prioritet bare fordi at de var utleggstakere. Crash Data AS bestred dette, og viste til at de skulle ha utlegg på best mulig prioritet.

Også mellom Tastad AS og Crash Data AS kom det til tvist. Tastad AS fremholdt at de uavhengig av utlegget hadde krav på å benytte den ubenyttede delen av panteretten for ikke å lide tap. Riktignok kunne forsendelsen til Peder Ås vært stanset, men da ville Tastad AS lide tap i form av en betydelig tapt fortjeneste og noen bortkastede forsendelsesutgifter. Tastad AS pekte også på det regresskravet de var i ferd med å fremme mot Peder Ås i forbindelse med leveransene, og da ville den ledige delen av pantet være av avgjørende betydning for å få dekket kravet.

Crash Data AS bestred dette, og pekte på at den interne avtalen mellom Tastad AS og Peder Ås ikke fremgikk av tinglysningen. Videre innrømmet de at det var tilfeller der pantekravet kunne økes når det var tale om utvidelse av samme engasjement, men pekte på at dette ikke var situasjonen her.

For det tilfelle at noe av Tastad AS' opprinnelige pant var ledig etter at tvisten mellom Tastad AS og Crash Data AS var avgjort, hevdet Olga Ås at hun hadde rett til å utnytte denne ledige plassen i kraft av sin opptrinnsrett. Hun påpekte videre at prioritetsforbeholdet uansett bare gjaldt «frivillige rettsstiftelser». Hun viste dessuten til at en utleggstaker bare hadde rett til utlegg på siste prioritet. Crash Data AS var uenig i dette og hevdet at opplåningsrett går foran opptrinnsrett. Dessuten viste de til at de hadde prioritet fra 8. juni 2018, altså før Olga Ås, og dette måtte uansett være avgjørende.

På bakgrunn av anførselene skal du drøfte og avgjøre tvistene mellom partene og ta stilling til prioritetsrekkefølgen, med både prinsipale og subsidiære drøftelser.

Vedlegg: Grunnboksutskrift

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2015/26785-2/105 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
04.09.2015 VEDERLAG: NOK 7 000 000
 ÅS PEDER
 F.NR: 160458

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1948/678051-1/105 **BESTEMMELSE OM VEG**
12.09.1948 Bestemmelse om gjerde Bestemmelse
 om kloakkledning
 Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av
 denne eiendom
 OVERFØRT FRA: KNR:1401 GNR:3 BNR:57
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1954/5682-1/105 **BESTEMMELSE OM DELEFORBUD**
23.08.1954 Med flere bestemmelser
 OVERFØRT FRA: KNR:1401 GNR:3 BNR:57
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1968/3535-1/105 **ERKLÆRING/AVTALE**
28.07.1968 Vedtak av Storevik kommunes vann- og kloakkreglementet
 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
 OVERFØRT FRA: KNR:1401 GNR:3 BNR:57
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1970/3937-1/105 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
11.12.1970 Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av
 denne eiendom
 Med flere bestemmelser
 OVERFØRT FRA: KNR:1401 GNR:3 BNR:57
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/13654-2/105 **PANTSETTELSESERKLÆRING**
22.08.2016 BELØP: NOK 350 000
 PANTHAVER: MARTE KIRKERUD AS
 ORG.NR: 667 354 778
 LØPENR: 47122869

2017/835897-2/200 **PANTEDOKUMENT**
04.03.2017 10.19 BELØP: NOK 4 200 000
 PANTHAVER: TASTAD AS
 ORG.NR: 985 588 341
 ELEKTRONISK INNSENDT

2018/55678-2/200 **PANTEDOKUMENT**
11.06.2018 14.23 BELØP: NOK 5 000 000
 PANTHAVER: OLGA ÅS
 F.NR: 270163
 ELEKTRONISK INNSENDT
 PRIOR ETTER FRIVILLIGE RETTSTIFTELSE

[Grunndata utelatt]

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.