

FAKULTETSOPPGAVE I DYNAMISK TINGSRETT

JUS3212

Vår

Antatt tidsbruk: Ca. 4 timer

Praktikum, «Amalienborg.»

Peder Ås arvet i 2005 en praktvilla i Lillevik, «Amalienborg». På eiendommen heftet det en gammel pantobligasjon til Lillevik bank på kr 10 mill («A»). Det var imidlertid aldri utbetalt mer enn kr 9 mill i dette låneforholdet, og da på helt andre vilkår (i en særskilt låneavtale) enn det den tinglyste pantobligasjonen ga uttrykk for. Lånet var brukt til renovering av villaens vestfløy og til noe generelt vedlikehold. Det var nedbetalt til kr 8 mill da Peder overtok Amalienborg. Peder overtok alt ansvaret for lånet. Han undertegnet i den forbindelsen en pantsettelseserklæring, der det het at pantobligasjonen skulle hefte for ethvert mellomværende mellom ham og banken.

Sommeren 2007 trengte Peder mer penger til å pusse opp Amalienborg. Broren Oscar syntes det ville være synd om familievillaen ikke skulle bli satt i stand, og lånte Peder kr 5 mill. Til sikkerhet for lånet ble det tinglyst et pantdokument i eiendommen på kr 5 mill («B»). Dette pantelånet ble gjort avdragsfritt fordi brødrene var enige om at det mest fornuftige ville være om Peder prioriterte nedbetalingen av pantelån A, som hadde relativt høy rente. Eiendommen ble uansett antatt å gi god sikkerhet.

I 2008 fikk Peder et ytterligere lån i Lillevik bank, på kr 10 mill. Dette ble sikret ved et tinglyst pantdokument, som ga pant i eiendommen på samme beløp («C»). Pengene ble til dels brukt til utbedringer på eiendommen, men mest til å utvikle en ny oppfinnelse Peder hadde gjort. Oppfinnelsen skulle utvikles med sikte på at den skulle kunne patenteres.

Våren 2009 ble det bestemt at det skulle legges en ny vei mellom Amalienborg og sjøen. Veien var en forutsetning for og et ledd i utbyggingen av et større boligfelt syd for Amalienborg, Lykkebo. Det konsernet som Lillevik bank var en del av, var tungt involvert i Lykkebo-prosjektet som investor, organisator, lobbyist, eiendomsmekler, assurandør og långiver. Da veivedtaket ble klart, sank markedsprisen av huset straks til kr 10 mill. Verditapet ga etter omstendighetene ikke grunnlag for et erstatningskrav mot det offentlige eller utbyggerne.

Høsten 2009 ble det klart at noen hadde kommet Peder i forkjøpet med patent på oppfinnelsen. Peder gikk konkurs. Nettoutbyttet ved salg av Amalienborg ble kr 10 mill. Det oppsto tvist om fordelingen av pengene.

Det var enighet om at det som kunne kreves etter de forskjellige lånene var;

- Pantelån A: Kr 7 mill (etter ytterligere nedbetaling etter at Peder hadde overtatt eiendommen)
- Pantelån B: Kr 5 mill
- Pantelån C: Kr 10 mill



Rettsvernet for alle panterettighetene var i orden.

Banken mente at pantelån C skulle dekkes innenfor rammen av pant A.

Peder motsatte seg at banken brukte panterett A til å sikre lån C. Han hadde aldri ment å godta noe slikt, selv om han hadde undertegnet en standard erklæring om at pant A skulle sikre ethvert mellomværende med banken. Det ville dessuten være galt overfor ham å bruke panterett A til å sikre lån C, fordi han hadde nedbetalt på lån A for at broren skulle få bedre dekning. Det ville også være høyst urimelig overfor ham om banken på denne måten skulle la hele tapet i markedsverdien på Amalienborg komme broren Oscar til skade, all den tid fallet i markedsverdien på eiendommen skyldtes bankens engasjement i Lykkebo-prosjektet. Oscar støttet broren fullt ut i dette.

Banken bestred ikke at dens engasjement i Lykkebo hadde ført til fallet i markedsverdien, men pekte på at dette var lovlig og samfunnsbyggende virksomhet. Peder erkjente at banken hadde opptrådt godt innenfor lovens rammer, men pekte på at resultatet uansett ble urimelig overfor ham. Banken pekte videre på at forutsetningsbrist og urimelighet bare var relevant mellom kontraktsparter, og at det her i realiteten var broren Oscar som Peder ville beskytte. Peder selv hadde ikke lidt noe tap.

Banken presiserte at også pantelånet fra 2008 (C) måtte dekkes innenfor hele rammen til pant A på kr 10 mill før noe av salgssummen ble utbetalt til dekning av lånet fra Oscar (B). I allfall måtte det være klart at panterett A kunne sikre lån C når pantobligasjonen var pro forma (gjort) fra begynnelsen av. Til dette bemerket Oscar at han ikke hadde mulighet for å vite at den tinglyste pantobligasjon A ikke ga uttrykk for det reelle låneforholdet.

Til støtte for sitt syn anførte banken at den ikke visste at lån B ble gjort avdragsfritt, og hva grunnen til dette var. Banken erkjente at sammenhengen var forklart for en kundebehandler i et møte om lån C, men pekte på at man ikke kunne regne med at kundebehandlerne brakte slik informasjon videre.

Oscar bestred at bankens lån C skulle dekkes før hans lån B all den tid banken var kjent med lån B. Noe slikt ville være illojalt overfor ham. Han hadde ikke akseptert å stå bak annet enn det lånet som forelå da han ga lånet sitt, nemlig lån A. Nedbetalinger på dette lånet måtte komme ham til gode. Uansett trengte han ikke stå tilbake for mer enn kr 9 mill, siden pantobligasjonen A aldri var utbetalt med fullt beløp, kr 10 mill.

Konkursboet til Peder hevdet på sin side at en eventuell opplåning eller utøvelse av opptrinnsrett måtte ha skjedd tidligere, og måtte ha vært tinglyst innen fristen i tinglysingsloven § 23.

Drøft og avgjør de prinsipale og subsidiære rettsspørsmål oppgaven reiser.