



**UiO** • **Institutt for privatrett**  
Det juridiske fakultet

22.03.2019

# **Gjennomgang av fakultetsoppgave i dynamisk tingsrett - JUS3212 – vår 2019**

**ved Kristina Stenvik**

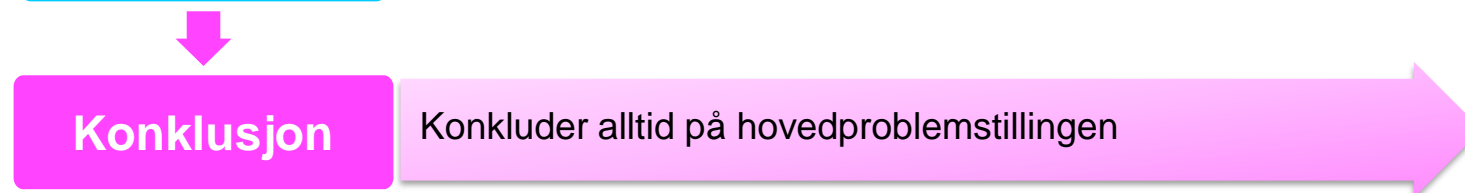
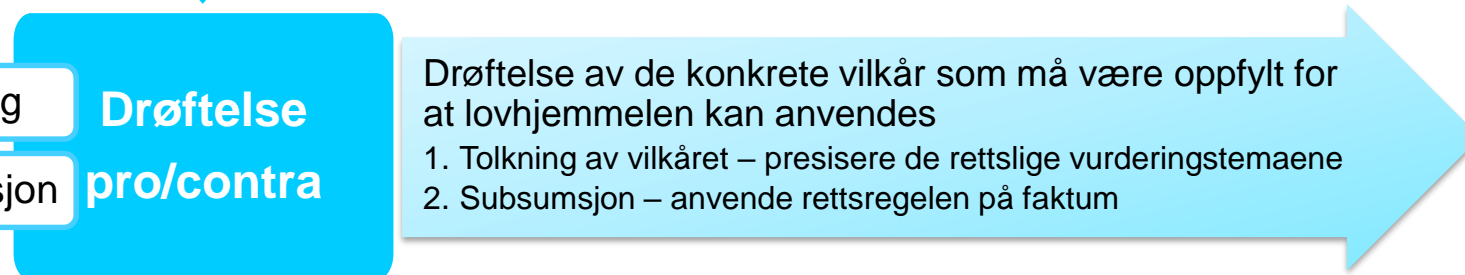
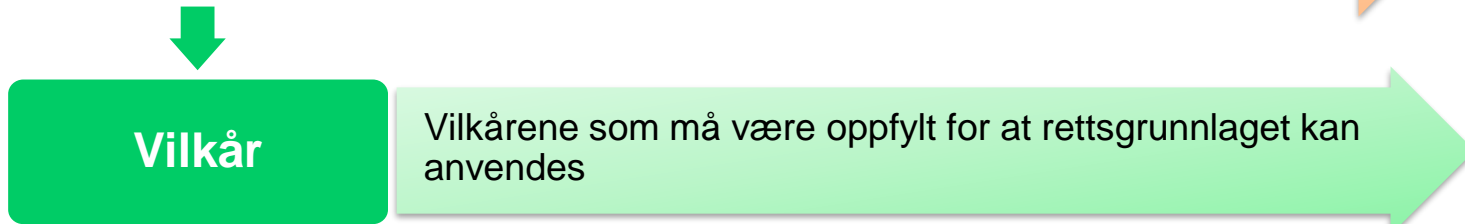
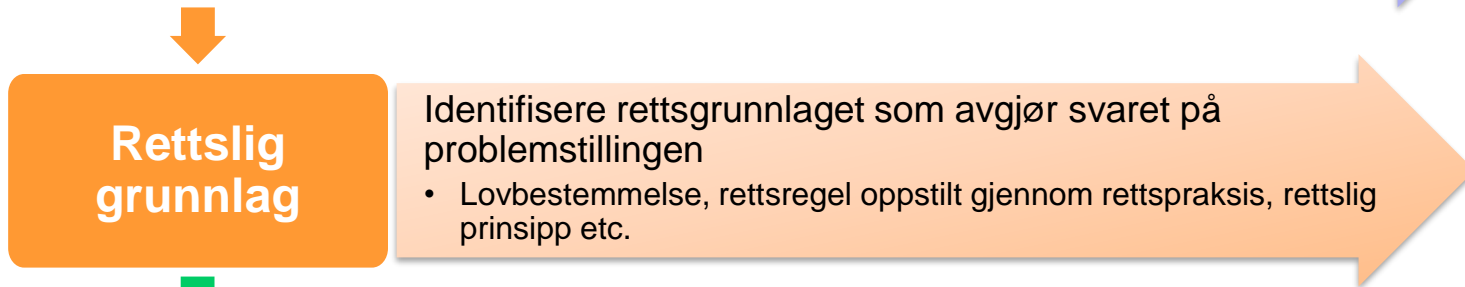
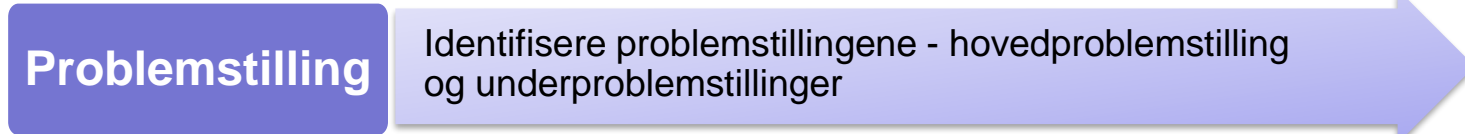


# Dagens gjennomgang

1. Generelt om oppgaveteknikk og oppgavestruktur
2. Generelt om denne oppgaven
3. Gjennomgang av oppgaven

# Generelt om oppgaveteknikk

- Les oppgaven nøye – og svar på det du blir bedt om
- Disponer oppgaven
- Formuler klare problemstillinger (og besvar disse)
- Klart og presist språk
- Struktur, logisk oppbygning og juridisk metode
- Bruk rettskildene aktivt



Tolkning  
Subsumsjon

Del-  
konklusjoner

# Generelt om denne oppgaven

## Læringskrav dynamisk tingsrett

### Det kreves god forståelse av:

Reglene om løsning av rettighetskollisjoner, herunder legitimasjonsreglene i gjeldsbrevloven.

Reglene om tinglysning og annen rettighetsregistrering, herunder registreringens betydning.

Reglene om opptrinnsrett, opplåning av pantobligasjoner og prioritetsvikelser.

### Det kreves kjennskap til:

Hva en panterett er og de viktigste formene for pant

Hva en konkurs innebærer

# Generelt om denne oppgaven

## Læringskrav dynamisk tingsrett

### Det kreves god forståelse av:

Reglene om løsning av rettighetskollisjoner, herunder legitimasjonsreglene i gjeldsbrevloven.

Reglene om tinglysning og annen rettighetsregistrering, herunder registreringens betydning.

**Reglene om opptrinnsrett, opplåning av pantobligasjoner og prioritetsvikelser.**

### Det kreves kjennskap til:

Hva en panterett er og de viktigste formene for pant

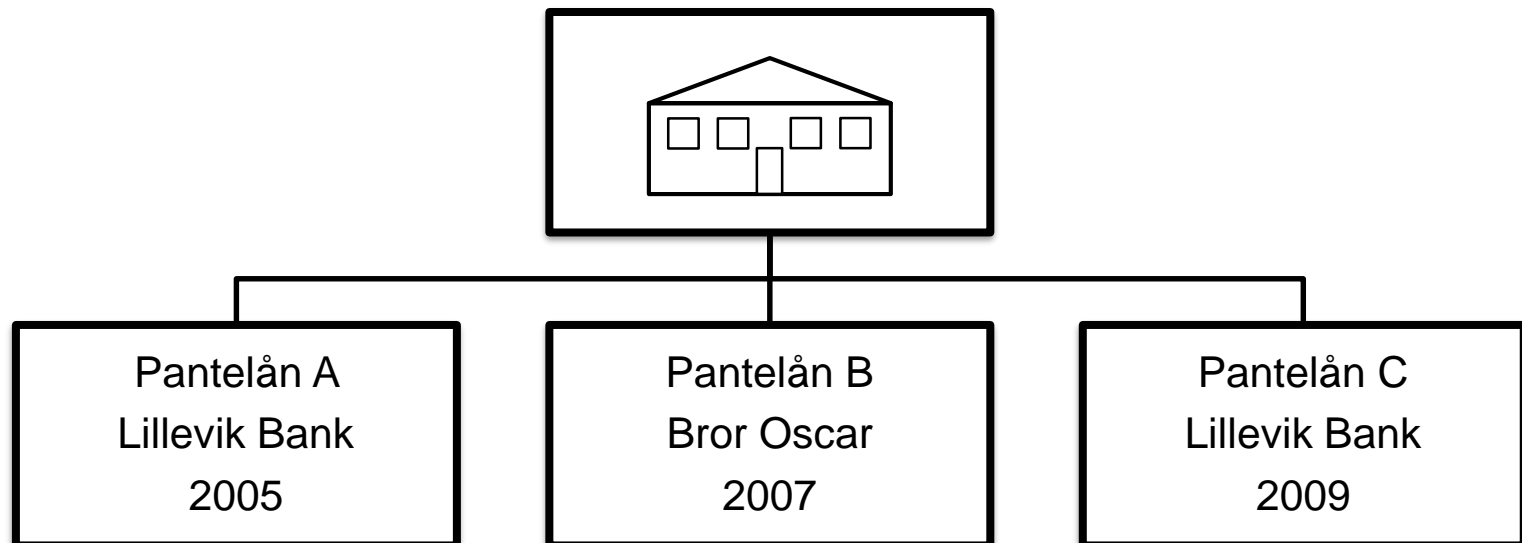
Hva en konkurs innebærer

# Generelt om denne oppgaven

- Eksamen JUR3000/JUS3111 høst 2011
- Innenfor læringskravene
  - Oppgaven reiser også et obligasjonsrettslig/avtalerettslig spørsmål om ugyldighet
- Middels/høy vanskelighetsgrad
- Utfordring: Holde forskjellige problemstillinger og forskjellige partsforhold fra hverandre, og foreta en rimelig avveining av interesser

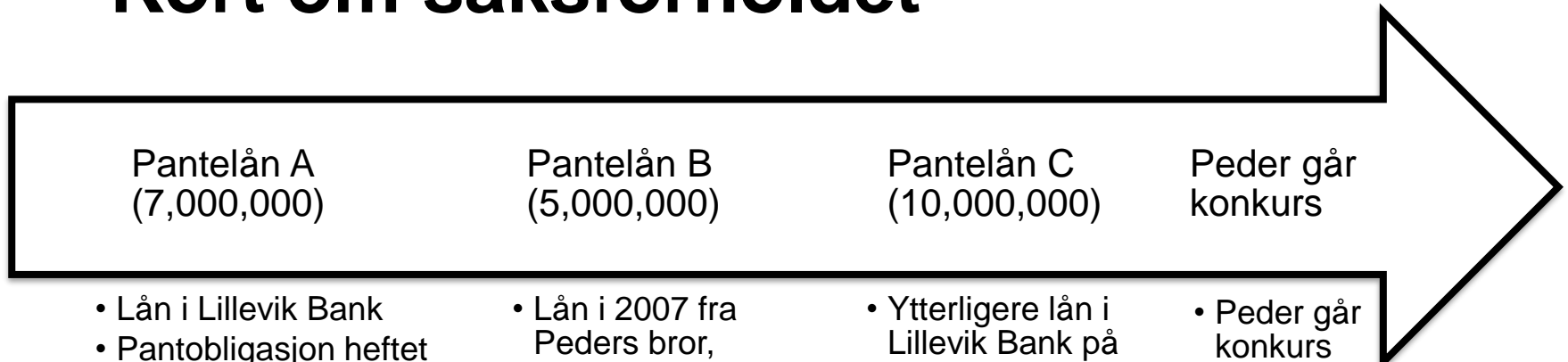
# Hva spør oppgaven om?

Alle spørsmålene oppgaven reiser knytter seg til om banken kan benytte «ledig» prioritet på pant A til å dekke krav C, til fortrenghet for Oscars krav B





# Kort om saksforholdet



Pantelån A (7,000,000)	Pantelån B (5,000,000)	Pantelån C (10,000,000)	Peder går konkurs
<ul style="list-style-type: none"><li>• Lån i Lillevik Bank</li><li>• Pantobligasjon heftet på eiendommen da Peder arvet i 2005</li><li>• Bare utbetalt 9 mill i låneforholdet, på andre vilkår, i en særskilt låneavtale</li><li>• Lån til renovering og vedlikehold</li><li>• Lånet nedbetalt til 7 mill</li><li>• Undertegnet pantsettelses-erklæring i 2005: «pantobligasjonen skulle hefte for ethvert mellomværende» mellom Peder og banken</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Lån i 2007 fra Peders bror, Oscar</li><li>• Lån til oppussing av eiendommen</li><li>• Lånet gjøres avdragsfritt</li><li>• Tinglyses pantedokument i eiendommen på 5 mill</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ytterligere lån i Lillevik Bank på 10 mill</li><li>• Lån til utbedringer, men hovedsakelig til utviklingen av oppfinnelse</li><li>• Tinglyses pantedokument i eiendommen på 10 mill</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Peder går konkurs høsten 2009</li><li>• Boligen selges for 10 mill</li><li>• Tvist om fordelingen av pengene</li></ul>

# 1.1 Hovedproblemstilling

Kan banken benytte «ledig» prioritet på pant A til å dekke krav C, til foretrengsel for Oscars krav B?

Dette er et krav om gjenopplåning av pant A

## 1.2 Rettslig grunnlag

Dette beror på reglene om foranstående  
panthavers rett til gjenopplåning

Dette er rettsregler oppstilt gjennom  
rettspraksis og juridisk litteratur, jf. Rt. 1909 s.  
117 og 1910 s. 177, Rt. 1994 s. 775

Problemstilling



Rettsgrunnlag

Rettslig grunnlag for utgangspunktet «Etter tvangsl. § 11-20 skal panthaver med best prioritet få dekning først.

Utgangspunktet for er at den som først tinglyser sin panterett får best prioritet, jf. panteloven § 1-13 jf. tgl. § 20. Etter dette vil pantelån B, få prioritet foran pantelån C. Banken hevder at pantelån C skal dekkes innenfor rammen av deres pantelån A. Dette beror på hvorvidt det foreligger opplåningsrett.

Unntak fra utgangspunktet

Rettslig grunnlag for det som skal drøftes Det rettslige grunnlaget for gjenopplåning er ulovfestet og etablert gjennom rettspraksis.»

## 1.2 Rettslig grunnlag - vilkår

Rt. 1994 s. 775 (Yousuf):

Utgangspunktet er at foranstående panthaver har rett til gjenopplåning

Men, det er et vilkår for dette at retten til gjenopplåning er avtalt (intern adgang til gjenopplåning)

Det er også et vilkår at gjenopplåningen må være lojal overfor etterstående panthavere (ekstern adgang til gjenopplåning)

Problemstilling



Rettsgrunnlag



Vilkår

Rettslig grunnlag

«Det foreligger ingen lovhjemmel som gir adgang til gjenopplåning av pantobligasjoner i fast eiendom. Spørsmålet må følgelig løses på ulovfestet grunnlag. Det følger av Rt. 1909 s. 117 og Rt. 1910 s. 177 at foranstående panthavere har adgang til gjenopplåning overfor etterstående panthavere, så lenge det foranstående pantet ikke er nedkvittert. Det er på det rene at dette ikke er tilfelle i foreliggende sak.

Utgangspunkt

Vilkår

Det følger videre av Rt. 1994 s. 775 (Yousuf) at to vilkår må være oppfylt for at det skal være adgang til gjenopplåning. For det første må det være *intern adgang* til dette, det må altså foreligge et avtalerettslig grunnlag. For det andre må det være *ekstern adgang*, det må altså være lojalt overfor etterstående panthavere.

Er rettsgrunnlaget  
anvendelig?

Yousuf-dommen gjaldt pant i adkomst dokumenter, og ikke i fast eiendom slik som i foreliggende sak. Panterettighetene i Yousuf-dommen fikk dermed rettsvern «ved at det gis melding om pantsettelsen til vedkommende utleiere eller selskap», jf. pantel. § 4-3 (3). Denne forskjellen må imidlertid være av mindre viktighet for anvendelsen av dommens generelle betraktninger, da etterstående panthavers rettigheter i vil ha samme behov for beskyttelse i foreliggende sak som Tromsø Sparebank hadde i dommen. Dommen er da anvendelig også i foreliggende sak.»

Rettslig grunnlag

«Retten til gjenopplån kan utledes av ulovfestet rett, og kommer også til uttrykk i luftfartsloven § 3-30. Ettersom luftfartsloven ikke gjelder panterettigheter i fast eiendom, kan ikke bestemmelsen benyttes direkte, men gir en antydning på regelens innhold. At luftfartsloven § 3-29 og 3-30 bygger på forarbeidene til ny tinglysingslov og fremstår som en kodifisering av gjeldende rett for fast eiendom, gir ytterligere støtte for dette. Momenter til den nærmere vurderingen utledes av rettspraksis.

Støtte i analogisk  
anvendelse av  
lovtekst

Rettspraksis og  
begrunnelse for  
dens  
anvendelighet

I Rt. 1994 s. 775 behandlet Høyesterett spørsmålet om prioritetsrekkefølgen til pant i adkomstdokumenter til en borettslagsleilighet. Det sentrale rettsspørsmål var om Kredittkassen hadde adgang til gjenopplåne overfor Tromsø sparebank. At avgjørelsen gjaldt adkomstdokumenter etter gammel borettslagslov og ikke panterettigheter i fast eiendom, kan tale for at dommen har svakere overføringsverdi til vår sak. Jeg kan imidlertid ikke se at hensynet til mellomliggende panthaver står seg ulikt her enn i Høyesteretts avgjørelse, noe som taler for at avgjørelsen likevel kan anvendes på forholdet.»

# **Forholdet mellom banken og Peder Ås - intern adgang til gjenopplåning?**



## 2.1 Problemstilling

Har Peder og banken avtalt en adgang til å benytte pant A til å dekke krav C?

Svaret på dette beror på en tolkning av pantsettelseserklæringen fra 2005

- Denne må tolkes i lys av alminnelige avtalerettslige tolkningsprinsipper
- Det må drøftes hvorvidt denne åpner for gjenopplåning

## 2.2 Tolkning av pantsettelseserklæringen

Ordlyden: «*pantobligasjonen skulle hefte for ethvert mellomværende mellom ham og banken*»

Ordlyden tilsier at det var avtalt en adgang til gjenopplåning

## 2.3 Innskrenkende tolkning?

Problemstilling: Må pantsettelseserklæringen tolkes innskrenkende?

Rt. 1994 s. 775:

«En pantsettelseserklæring som er så generelt og vidtrekkende formulert, vil kunne bli tolket innskrenkende når det ikke er noen **rimelig og naturlig sammenheng** mellom det forhold som foranlediget pantstillelsen og den senere fordring som panthaveren ønsker å bringe inn under pantet»

Pantsettelseserklæringen må tolkes innskrenkende når det ikke er noen «rimelig og naturlig sammenheng» mellom lånene.

Problemstilling



Rettsgrunnlag



Vilkår

## 2.3.1 Hva ligger i «rimelig og naturlig sammenheng»?

Det må foretas en helhetsvurdering

Rt. 1994 s. 775

«Både lånet i 1984, lånet i 1985 og lånet i 1986 som Yousuf kausjonerte for, hadde **sammenheng med hans næringsvirksomhet innen trykkeribransjen**. Det må kunne legges til grunn at det her er tale om en **sammenhengende næringsvirksomhet som han har drevet over tid og i forskjellige selskapsformer**»



## 2.3.2 Er det «rimelig og naturlig sammenheng» mellom lån A og lån C?

### Pro

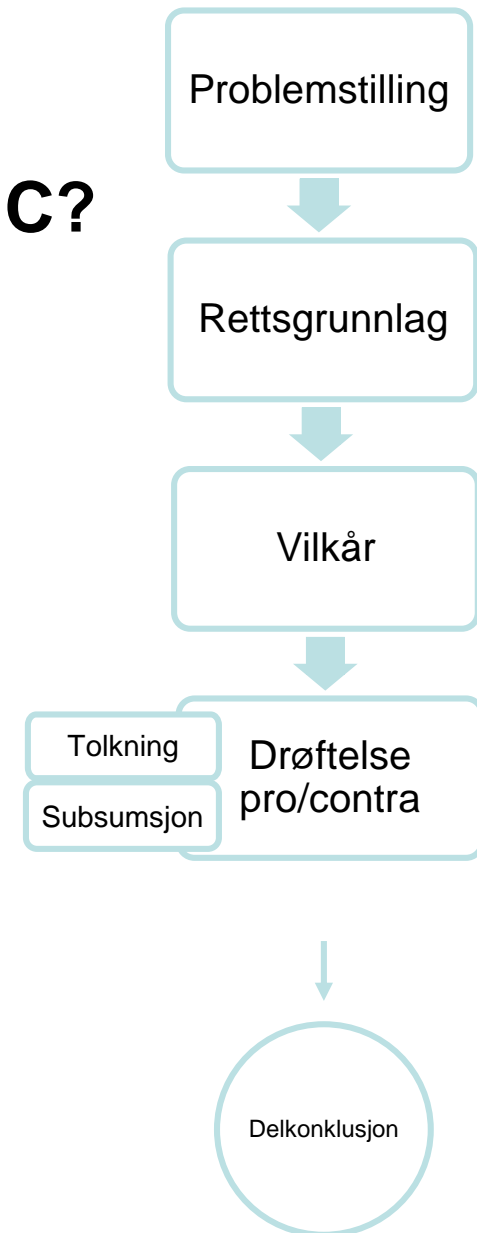
- Begge lån ble (delvis) brukt til reovering/utbedringer av eiendommen
- Peder skapt ledig prioritet i pant A gjennom nedbetaling – risikoen for egne forutsetninger

### Contra

- Lån C ble hovedsakelig brukt til utvikling av en oppfinnelse
- Banken tinglyste pant A på hele lånebeløpet (tilsier forventninger om selvstendig lån)

### Oppsummering og avveining

- Legger avgjørende vekt på at mesteparten av lån C ble benyttet til noe helt annet enn lån A
- Delkonklusjon: Det er ikke en rimelig og naturlig sammenheng mellom lån A og lån C



**Problemstilling** «Den underliggende problemstillingen i vår sak er dermed om det er en «rimelig og naturlig sammenheng» mellom forholdet som foranlediget lån A og lån C.

**Pro-  
argument**

**Sammenligning  
med  
rettspraksis og  
terskelen  
oppstilt der**

Det følger av faktum at lån A var brukt til renovering og generelt vedlikehold av eiendommen. Deler av lån C skulle brukes til utbedringer av den samme eiendommen. Dommen inntatt i Rt. 1994 s. 775 viser at det ikke skal mye til for å konstatere en rimelig og naturlig sammenheng mellom forholdene som foranlediget pantstillelsene. I dommen ble de ulike lånene gitt til helt ulike deler av en trykkeribransje. Denne lave terskelen kan tale for at vi i vår sak står overfor en kvalifiserende sammenheng.»

Contra-  
argument

«Det følger imidlertid av faktum at mesteparten av lån C skulle brukes til å utvikle en oppfinnelse som Peder hadde gjort. Jeg tolker det som at mer enn halvparten av lånet skulle benyttes til oppfinnelsen. Denne oppfinnelsen har ingen sammenheng med renovering og vedlikehold av huset. Dette veier tungt for at det ikke er en rimelig og naturlig sammenheng mellom forholdene.

Vekten av  
argumentet

Contra-  
argument

Videre følger det av faktum at banken tinglyste obligasjon C pålydende hele lånebeløpet på 10 millioner, og ikke på 7 millioner som ville ha vært naturlig dersom de anså at den nedbetalte delen av lån A ville sikre de resterende 3 millionene i lån C. Dette taler også for at selv ikke banken anså lånene for å ha en rimelig og naturlig sammenheng.

Konklusjon

Det er ikke en rimelig og naturlig sammenheng mellom det forholdet som foranlediget lån A og lån C.»

- Rettslig grunnlag** «En erklæring som er så generelt og vidtrekkende formulert, kan imidlertid tolkes innskrenkende når det ikke er ”noen rimelig og naturlig sammenheng” mellom det nye og det opprinnelige lånet, jf. Rt. 1994 s. 775 s. 781.
- Problemstilling** Spørsmålet blir dermed om det er ”noen rimelig og naturlig sammenheng” mellom den opprinnelige panteavtalen mellom Peder og banken, og det senere pantelånet fra 2008.
- Pro-argumenter**
- Argumentasjon med grunnlag i rettspraksis og terskelen lagt til grunn der**
- I Høyesteretts avgjørelse hadde begge pantelånene sammenheng med Yousufs virksomhet innenfor trykkeribransjen, og det var dermed intern adgang til gjenoplån. Tilsvarende kan tenkes her, ettersom begge pantelånene er tilknyttet utbedringer, vedlikehold og renovasjon av Amalienborg. Til tross for at deler av lån C var tilknyttet Peders oppfinnelse, taler hensyn til avtalefrihet og omsetningsliv for en høy terskel for å tolke avtalen innskrenkende. At terskelen for å tolke innskrenkende er høy, kan også utledes av Høyesteretts vurdering ved at det må være ”noen” naturlig sammenheng mellom lån A og C. «



**Contra-  
argumenter**

På den annen side fremgår det av faktum at mesteparten av lån C ble brukt til å utvikle en ny oppfinnelse. Slik jeg forstår faktum, har mer enn 50 % av lånet blitt brukt til finansiering av et prosjekt som ligger langt utenfor rammene til lån A. Dette taler for at det ikke er en naturlig sammenheng mellom de to lånene. Høyesteretts uttalelse vil være av liten praktisk betydning dersom dekning av så ulike formuesgoder skal anses for å oppfyllet kravet til naturlig sammenheng. Hensynet til mellomstående panthaver taler også for en restriktiv tolkning, ettersom adgangen til gjenoplån vil få betydning for hans senere dekning.

**Contra-  
argument**

Et ytterligere argument som trekker i retning av en innskrenkende tolkning av avtalen, er at Peder "aldri hadde ment å godta en avtale hvor banken kunne bruke panterett A til å sikre panterett C". Ettersom dette er en avtale mellom ulikevektige parter, taler uklarhetsregelen i avtaleretten for at banken burde uttrykt seg klarere dersom adgang gjenopplåning skulle omfattes av pantelån A.

**Oppsummering og  
avveining av  
argumentene**

Jeg legger avgjørende vekt på hensynet til Peders bror som mellomstående panthaver, og konkluderer med at det ikke er intern adgang til gjenoplån mellom Peder og banken. Ettersom det ikke er intern adgang til gjenoplån, kan ikke banken gjenopplåne innenfor rammen av pant A. Pant B får dermed fortrinnsrett for den nedbetalte delen av lånet.

**Konklusjon**

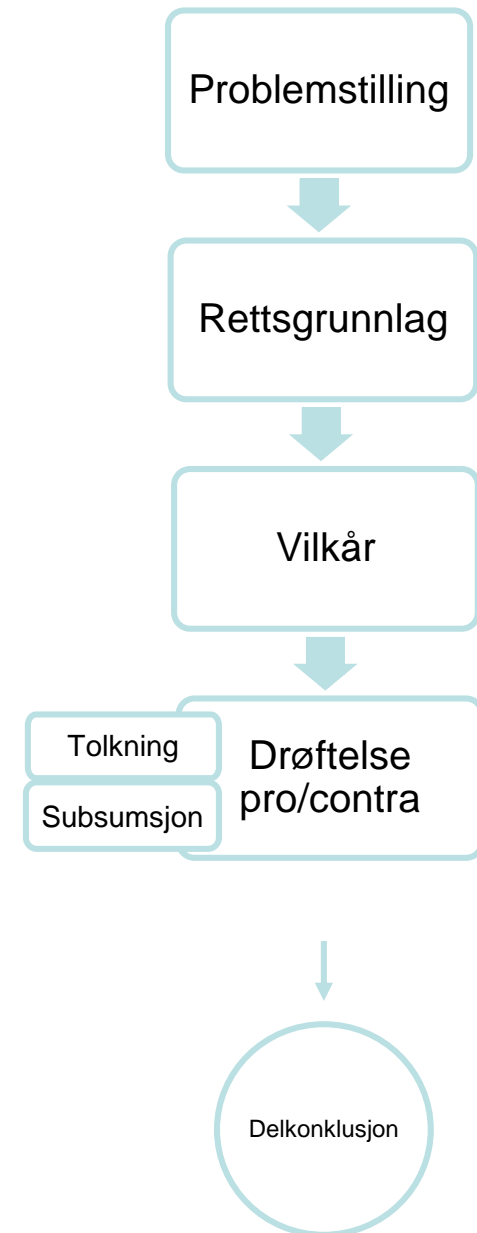
## ...og det vil si:

Pantsettelseserklæringen må tolkes  
innskrenkende

### Konklusjon:

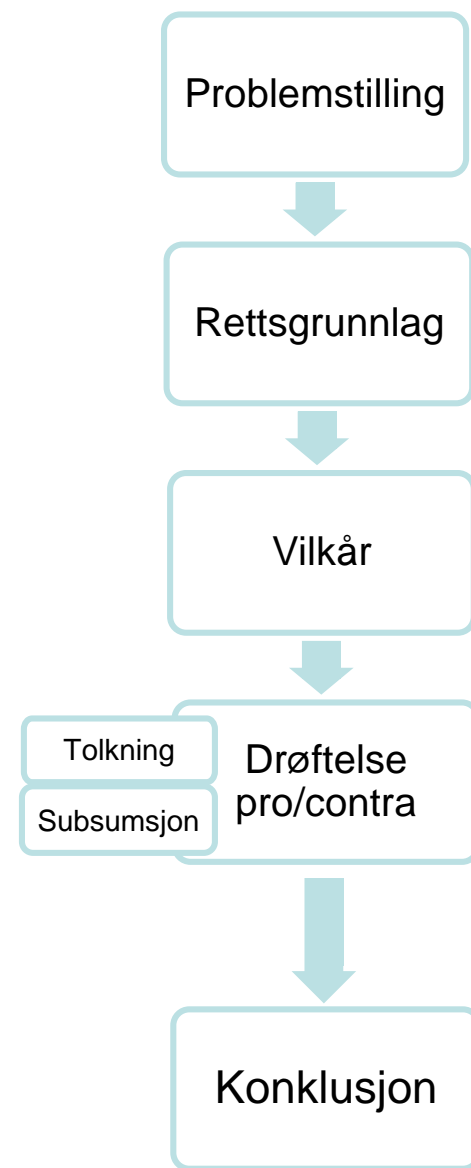
Peder og banken har ikke avtalt en  
adgang til å benytte pant A til å dekke  
krav C

Banken har ikke intern adgang til  
gjenopplåning



## 2.4 Hovedkonklusjon

Banken kan ikke benytte «ledig» prioritet på pant A til å dekke krav C, til fortrengsel for Oscars krav B.



## 2.5 Subsidiær problemstilling

Forutsetning: Avtalen åpner for gjenopplåning

Peder: «*høyst urimelig overfor ham om banken ... skulle la hele tapet i markedsverdien på Amalienborg komme broren Oscar til skade, all den tid fallet i markedsverdien ... skyldtes bankens engasjement i Lykkebo-prosjektet.*»

Problemstilling: Må bankens gjenopplåningsrett sensureres på grunn av dens engasjement i Lykkebo?

## 2.6 Rettslig grunnlag

Avtaleloven § 36:

«En avtale kan **helt eller delvis settes til side eller endres** for så vidt det ville virke **urimelig** eller være i strid med god forretningsskikk å gjøre den gjeldende...»

«Ved avgjørelsen tas hensyn ikke bare til avtalens innhold, partenes stilling og forholdene ved avtalens inngåelse, men også til **senere inntrådte forhold og omstendighetene for øvrig.**»

Problemstilling



Rettsgrunnlag

## 2.7 Rettslig grunnlag - vilkår

Bankens rett til gjenopplåning etter avtalen kan sensureres på grunn av de senere inntrådte forhold dersom det må anses som «urimelig» å gjøre den gjeldende.

Problemstilling: Er bankens engasjement i Lykkebo og verditapet et etterfølgende forhold som må anses å gjøre bankens rett til gjenopplåning urimelig?

Problemstilling

Rettsgrunnlag

Vilkår

## 2.7.1 Hva ligger i «urimelig»?

- Høy terskel
- Konkret og relativ vurdering (jf. blant annet Rt. 1988 s. 276 (Røstad))
- Helhetsvurdering
- Rt. 1990 s. 500: Avtl. § 36 må brukes med forsiktighet når det gjelder lemping på grunn av etterfølgende forhold.



## 2.7.2 Er forholdet «urimelig»?

Det dreier seg her om forhold som i tilfelle fører til

- 1) En *ikke-økonomisk urimelighet* for Peder, og/eller
- 2) Et økonomisk *urimelig resultat* for Oscar.





## 2.7.2 Er forholdet «urimelig»?

Problemstilling: Kan avtalerevisjon etter § 36 skje der hensikten er å beskytte seg mot en ikke-økonomisk urimelighet (ideell art)?

- Peders ønske om å ivareta brorens interesser
- Reglene om avtalesensur rammer hovedsakelig økonomisk urimelighet, men kan også tenkes å ramme andre typer for urimelighet
- Tilsier i hvert fall en høy terskel



## 2.7.2 Er forholdet «urimelig»?

Problemstilling: Kan avtalerevisjon etter § 36 skje der hensikten er å beskytte en tredjepart (som ikke er part i avtalen)?

- Urimeligheten må som hovedregel være mellom kontraktspartene, men det kan tenkes unntak
- Åpent svar – kan i hvert fall tilsi en høyere terskel for lemping



**Problemstilling** «Det må først tas stiling til om avtalerevisjon etter avtl. § 36 kan skje i tilfeller der hensikten er å beskytte tredjeparter.

**Rettslig grunnlag**  
- Drøftelse med utgangspunkt i alminnelige avtalerettslige prinsipper, ordlyden, juridisk teori og rettspraksis

**Utgangspunktet i avtaleretten** er at rimelighetssensur kan skje mellom avtalepartene. **Ordlyden** i avtl. § 36 er imidlertid ikke helt klar, og det kan dermed tenkes beskyttelse av tredjeparter kan innlemmes i vurderingen under hensyn til ”omstendighetene for øvrig”, jf. bestemmelsens annet ledd. En slik fortolkning finner også noe støtte i **juridisk teori**. Mye kan imidlertid tale for at det ikke kan legges utslagsgivende vekt på forhold som faller utenfor lovens oppregning, jf. **Rt. 1990 s. 500**. Jeg legger derfor til grunn at hensyn til tredjeparter kan være av betydning for urimelighetsvurderingen, men at det kan tilsi en desto høyere terskel for å lempe avtalen.»  
[uthevet her]

**Konklusjon**

## 2.7.2 Er forholdet «urimelig»?

### Pro

- Bankens aktivitet til fordel for Lykkebo-prosjektet

### Contra

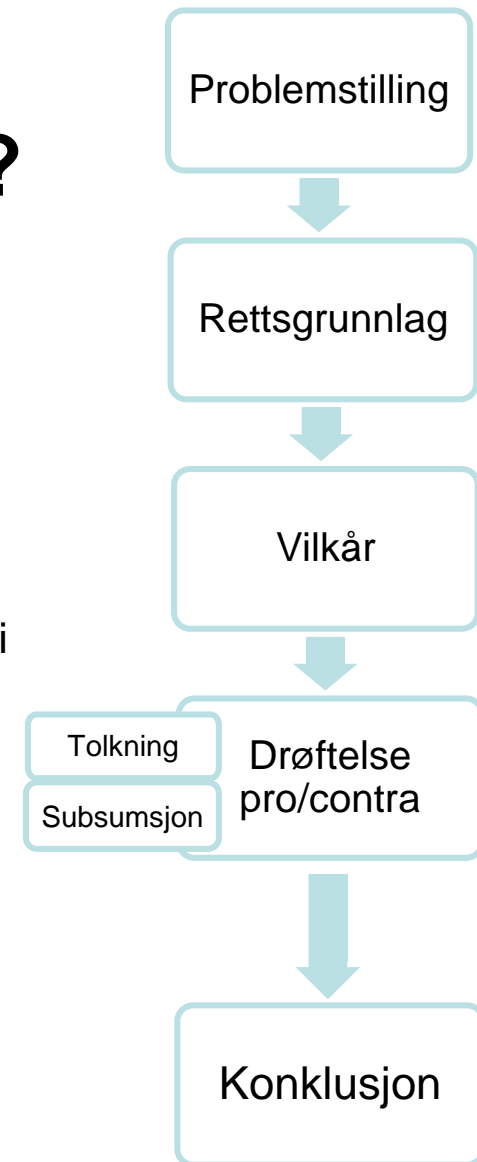
- Fallet i markedsverdi ikke i seg selv tilstrekkelig – typisk slikt pantavtaler skal sikre mot
- Uheldig å legge for sterke bånd på bankens engasjement i prosjekter til tross for at det kan skade lånekundene – passiviserende
- Ikke til hensikt å skade Peder eller profitere på han
- Uansett risiko for at andre utviklet prosjektet

### Oppsummering og avveining

- Mest tungtveiende argumenter mot urimelighet

Delkonklusjon: Forholdet er ikke «urimelig».

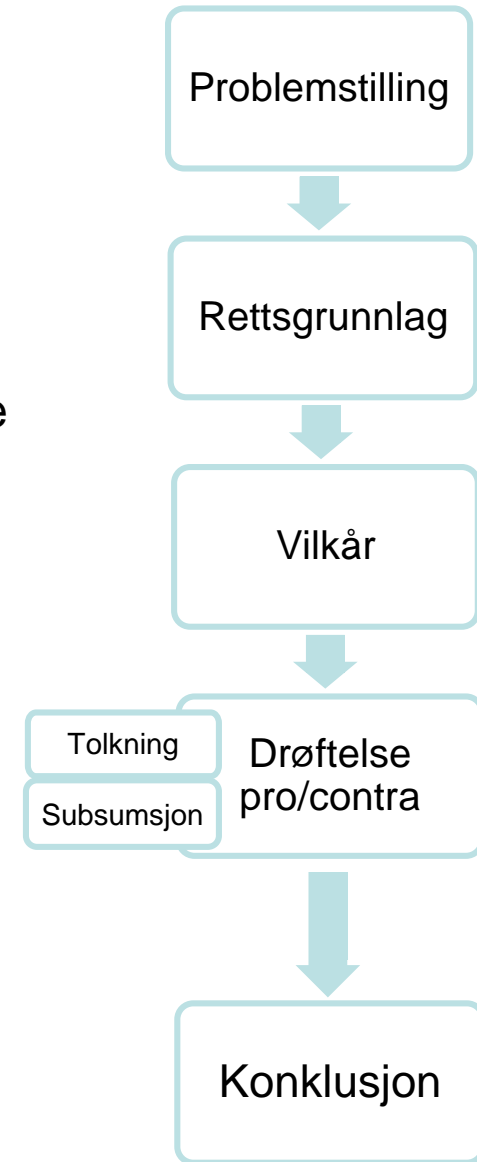
Konklusjon: Det er ikke grunnlag for avtalesensur, jf § 36.



## 2.8 Konklusjon på den subsidiære drøftelsen

Basert på forutsetningen om at avtalen åpner for gjenopplåning, er det ikke grunnlag for sensur av denne retten til gjenopplåningen etter avtaleloven § 36.

Banken har dermed *intern adgang* til gjenopplåning.



# **Forholdet mellom banken og Oscar – ekstern adgang til gjenopplåning?**

## 3.1 Problemstilling

**Problemstilling:** Har banken ekstern adgang til gjenopplåning?

Også dette er en subsidiær drøftelse basert på forutsetning om at det var avtalt en adgang til gjenopplåning (dvs. intern adgang til gjenopplåning).

Rettslig utgangspunkt: Forutsatt intern adgang, også ekstern adgang til gjenopplåning

Unntak: Illojalitet

**Problemstilling:** Er retten til gjenopplåning avskåret på grunn av illojalitet?

## 3.2 Rettslig grunnlag

Rt. 1994 s. 775:

«Dersom den foranstående panthaver ikke har en bestemt interesse i å utvide sitt engasjement under pantet, vil det være i strid med **det lojalitetsprinsipp som må gjelde mellom konkurrerende rettighetshavere** om han skal kunne gjøre dette til foretrengsel for den prioritet den etterstående panthaver er tilsagt»

Problemstilling



Rettsgrunnlag



Formulering  
av unntaket  
for illojalitet

«Sjølvsjølvs om banken etter førre drøfting har gjenopplåningsretten i behald, gjeld likevel ikkje retten unntaksfritt. Oscar påstår at det vil vera illojalt av banken å gjenopplåne, når dei kjente til lån B. Spørsmålet er om banken er avskore frå å gjenopplåne på grunn av illojalitet mot Oscar.

Problemstilling

Rettslig  
grunnlag

I den tidlegare nemnde Yousuf-dommen stiller Høgsterett opp ei prinsipp om lojalitet overfor etterkommande panthavarar. I dommen hadde den eine bank A gjenopplånt, trass i at bank B i mellomtida hadde kontakta bank A og gjeve uttrykk for kva prioritet dei skulle ha. Ut i frå Høgsteretts argumentasjon, synest ikkje krava til lojalitet å vere så strenge, ettersom det mellom anna er uttala at det neppe vil vere tale om noko undersøkingsplikt for bank A av tyding. Det må gjerast ei konkret heilskapleg vurdering.»

## 3.3 Illojalitet

Helhetsvurdering

Vilkår/momentene for illojalitet:

1. At banken hadde kunnskap om Oscars prioritett
2. At banken i tillegg til å vite om lån B, kjente til at Oscar var tiltenkt prioritett etter lån A (opptrinnsrett)
3. At banken har gitt Oscar en berettiget forventning om at gjenopplåningsretten ikke vil bli benyttet
4. At banken ikke hadde foretatt gjenopplåningen i en «bestemt interesse», typisk for å unngå tap



### 3.3.1 Hadde banken kunnskap om Oscars prioritet?

- Dette var forklart for en kundebehandler i banken i et møte om lån C
- Kundebehandleren må identifiseres med banken
- Banken hadde kunnskap om Oscars prioritet



### 3.3.2 Hadde banken kunnskap om at Oscar var tiltenkt prioritet etter lån A?

- Lån B «ble gitt avdragsfritt fordi brødrene var enige om at det mest fornuftige ville være om Peder prioriterte nedbetaling av pantelån A, som hadde relativt høy rente. Eiendommen ble uansett antatt å gi god sikkerhet» - kan tale for at det ikke var forutsatt prioritet/opptrinnsrett
- Denne «sammenhengen» var forklart til kundebehandleren, og regnes derfor som bankens kunnskap
- Man kan ikke uten videre konkludere med at banken hadde kunnskap om at Oscar var tiltenkt prioritet etter lån A



### 3.3.3 Hadde banken gitt Oscar en berettiget forventningen om at gjenopplåningsretten ikke vil bli benyttet?

- Pantelån C tinglyst for hele beløpet på 10 millioner – kan skape en slik forventning?
- Dersom Oscar skal ha fått en slik berettiget forventning må han kunne identifiseres med Peder (som har opptrådt overfor banken)
- Spørsmål: Er det grunnlag for slik identifikasjon?
- Nei, Peder har opptrådt selvstendig, ikke som representant for Oscar
- Tilsier at banken *ikke* har gitt Oscar en berettiget forventning om at den ikke vil benytte sin rett til gjenopplåning



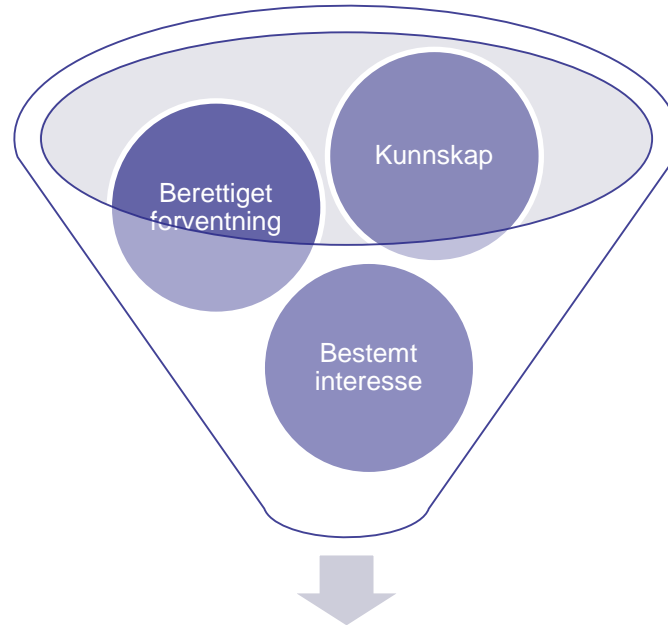
### 3.3.4 Hadde banken foretatt gjenopplåningen i en «bestemt interesse», typisk å unngå tap?

- Ingen holdepunkter for at dette var bankens intensjon
- Dette momentet kan tale for at banken har opptrådt illojalt

Men – det skal foretas en helhetsvurdering – det er gode argumenter i begge retninger (åpen konklusjon)

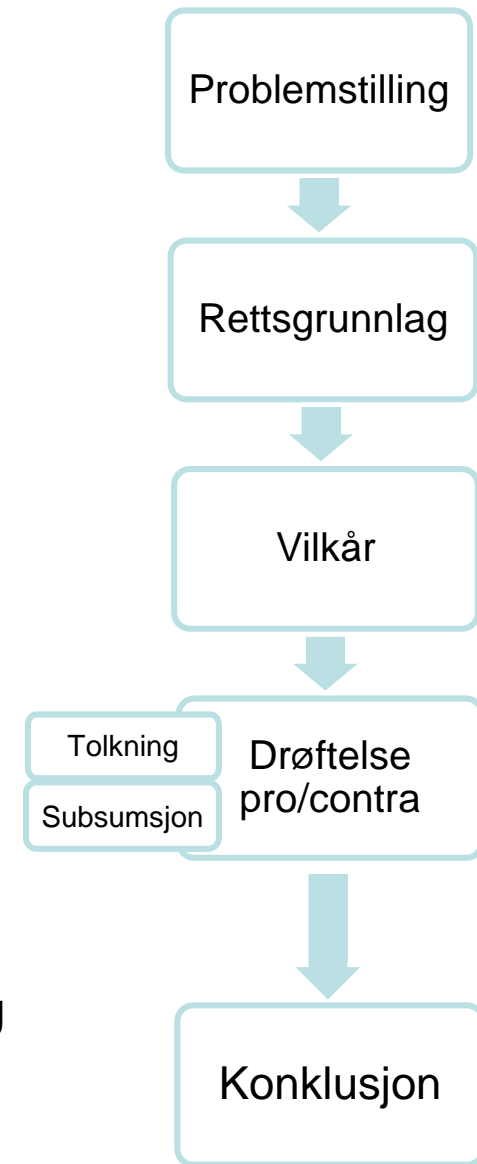


### 3.3.5 Illojalitet - konklusjon



Konklusjon på den subsidiære drøftelsen: Banken har ikke optrådt illojalt, dvs. banken hadde ekstern adgang til gjenopplåning

Altså: Forutsatt at det var avtalt en adgang til gjenopplåning er denne retten ikke avskåret pga. illojalitet, og dermed i behold.



Vilkår/moment: krav  
til kunnskap

Drøftelse av  
momentet

Hvilken konklusjon  
momentet taler for

«Ein ser at Høgsterett legg til grunn at banken må ha kunnskap om lån B for at det skal kunne vere illojalt. Kundebehandlaren i banken var klar over lån B, og bakgrunnen for at det ikkje var avtala renter mellom han og broren. At kundebehandlaren skal identifiserast med banken i dette tilfellet, må vera klart. Det er banken som må ha risikoen for at forholda ved lån B ikkje vert vidareformidla internt. Ettersom det er tale om to konkurrerande lånegjevarar, er det ikkje tilstrekkeleg med kunnskap om andre lån for at det skal vere illojalt. Ettersom hovudregelen er gjenopplåningsrett, må det noko meir til for å fråvike utgangspunktet. Det er likevel eit naudsynt moment som talar for at gjenopplåning var illojalt.

Vilkår/moment:  
Berettiget forventning

Drøftelse av  
momentet

Hvilken konklusjon  
momentet taler for

Om banken har gjeve Oscar ei rettkomen forventning om at dei ikkje kjem til å nytte gjenopplåningsretten, er det eit moment av betydning. På den eine sida er det at lån C er tinglyst til 10 millionar, og ikkje 7 millionar, eit teikn på at banken ikkje hadde tenkt å gjenopplåne innanfor ramma av lån A. På den andre sida er der Peder som opptrer sjølvstendig overfor banken, der Peder er den som er den som har noko føresetnad for å få ein slik forventning. Oscar kan vanskeleg identifiserast med Peder, og banken kan då ikkje ha gjeve Oscar ei rettkomen forventning om noko anna enn det tinglyste. Dette talar for at gjenopplåning ikkje var illojalt.»



Vilkår/moment:  
bestemt interesse

«I Yousuf vert det òg lagt vekt på at ei opplåning som isolert sett kunne vore rekna som illojal, ikkje vil vere det dersom den er gjort i ein «bestemt interesse». Som døme på dette viser fyrstvoterande til at dette typisk vil vere for gjenopplåning for å unngå tap. Vi har ikkje handlepunkt for at banken gjenopplånte med dette som motiv, sjølv om effekten var at Peder fekk ny kapital. Innanfor vurderinga av lojalitet er det grunn til å legge vekt på motivet, framfor kva effekten skulle vise seg å vere. Dette talar for at gjenopplåning ikkje var illojalt.

Drøftelse av  
momentet

Hvilken konklusjon  
momentet talar for

Vilkår/moment:  
særskilt oppfordring?

Banken hadde ikkje særskilt oppfordring til å opplyse om planar og gjenopplåning, slik som i Yousuf. I den saka hadde bank A fått eit brev frå bank B, som gav dei eit incentiv til å gje eit motsvar om dei ikkje var samde, og dette ser ut til å vera eit avgjerande moment for Høgsterett. Noko tilsvarande føreligg ikkje i vår sak. Sjølv om kundebehandlaren har kunnskap om lånet, tek ikkje Oscar aktive steg for å kontrollere at hans oppfatning er rett. Banken har difor ikkje noko oppfordring til å gje Oscar noko motsvar. Sett lys av at Høgsterett ikkje pålegg noko undersøkingsplikt for banken, talar dette for at gjenopplåning ikkje var illojalt.

Drøftelse av  
momentet –  
sammenligning med  
Yousuf-dommen

Hvilken konklusjon  
momentet talar for

Avveining

Med avgjerande vekt på det siste momentet, var gjenopplåning ikkje illojalt.

Konklusjon

Konklusjon: Banken er ikkje avskore frå å gjenopplåne på grunn av lojalitet.»

### 3.4 Har banken uansett en adgang til gjenopplåning fordi obligasjonen er «gjort»?

- Banken anfører at den uansett har en adgang til gjenopplåning «*når pantobligasjonen var pro forma (gjort) fra begynnelsen av*»
- Dette kan avslås kort
- Det er ikke en mer omfattende adgang til gjenopplåning for gjorte enn for reelle obligasjoner
- Etterstående panthaver som rammes vil ikke vite at obligasjonen er gjort (jf. Oscars anførsel)

Konklusjon: Banken har ikke en utvidet adgang til gjenopplåning fordi obligasjonen er gjort.

### 3.5 Har Oscar bedre prioritet fordi obligasjonen er «gjort»?

- Oscar anfører at han uansett ikke trenger å «*stå tilbake for mer enn kr 9 mill., siden pantobligasjonen A aldri var utbetalt med fullt beløp, kr 10 mill.*»
- Også denne anførselen må sees i lys av at obligasjonen er «gjort» – obligasjonen ble aldri reell for mer enn 9 millioner
- Etterstående panthaver må forholde seg til tinglyst maksimum, enten foranstående prioritet har vært fullt benyttet eller ikke

Konklusjon: Oscar har ikke bedre prioritet fordi obligasjonen er «gjort»

Anførsel og  
innvending  
fra motparten

«Oscar hevder at han uansett ikke trengte å stå tilbake for mer enn 9 millioner ettersom pantobligasjon A aldri ble fullt utbetalt. Banken bestrider dette.

Slår kort fast det  
uproblematiske  
med en presis  
begrunnelse

Dette kan klart ikke føre frem. Det avgjørende er hva som fremgår av tinglysningsdokumentets maksimumsgrense, hvor banken har en tinglyst pantobligasjon tilsvarende 10 millioner. At det rent faktisk ble utbetalt 9 millioner i lån er uten betydning, ettersom dette ikke er synbart for den utenforstående. Denne innsigelsen fra Oscar kan ikke føre frem.

Konklusjon

Konklusjonen er at Oscar må stå tilbake for 10 millioner selv om pantobligasjon A aldri ble fullt utbetalt.»

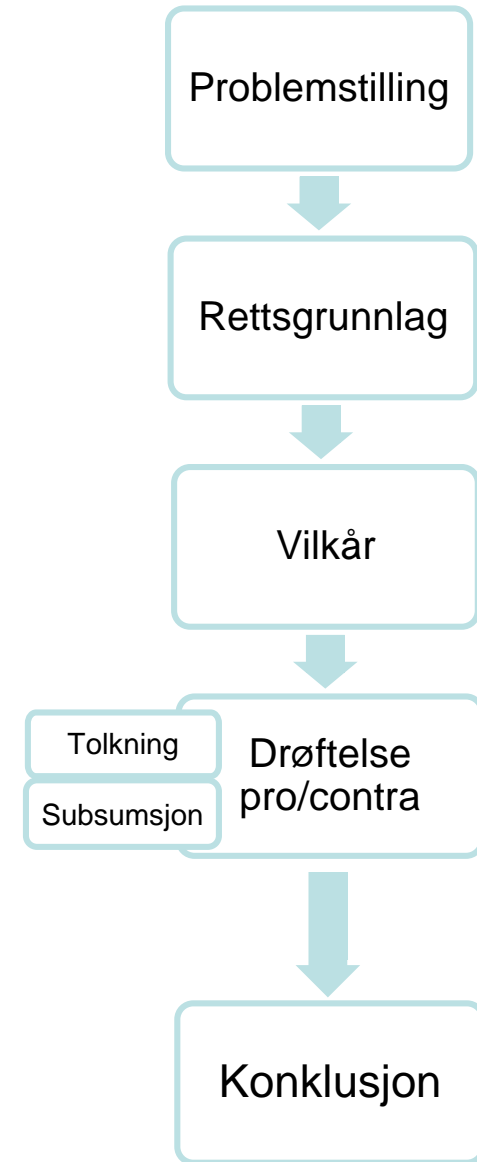
### **3.6 Kan Oscar påberope seg en eventuell urimelighet?**

- Jf. drøftelsen overfor om avtaleloven § 36 og urimelighet
- Oppgaven spør uttrykkelig om Oscar kan påberope seg en eventuell urimelighet
- Utgangspunktet: rimelighetssensur kun i avtaleforhold (Oscar er ikke del av avtaleforholdet)
- Lojalitetsprinsippet mellom konkurrerende rettighetshavere?
- Oscar som lider det økonomiske tapet
- Åpen konklusjon

## 3.7 Konklusjon på den subsidiære drøftelsen

Basert på forutsetningen om at banken har *intern adgang* til gjenopplåning, har banken også *ekstern adgang* til gjenopplåning

Banken kan da benytte «ledig» prioritet på pant A til å dekke krav C, til foretrengsel for Oscars krav B.



# **Forholdet mellom konkursboet og panthaverne**

## 4.1 Problemstilling

Konkursboet: «*opplåning eller utøvelse av opptrinnsrett måtte ha skjedd tidligere, og måtte ha vært tinglyst innen fristen i tinglysingsloven § 23*»

Problemstilling: Er adgangen til opplåning og utøvelse av opptrinnsrett avskåret på grunn av manglende tinglysing?

Rettslig grunnlag: Ingen støtte for dette i tinglysingsloven § 23 eller andre bestemmelser

Konklusjon: Adgangen til opplåning eller utøvelse av opptrinnsrett er ikke avskåret på grunn av manglende tinglysing.



<b>Hovedproblemstilling</b>	<b>«3 Må Oscars optrinnsrett tinglyses for å stå seg for Peders konkursbo?»</b>
<b>Anførselen</b>	Peders konkursbo hevdet at utøvelsen av gjenopplåning og optrinnsrett måtte ha skjedd tidligere, og måtte vært tinglyst innen fristen til tgl. § 23. Jeg tolker anførselen dit hen at konkursboet hevder Oscars optrinnsrett måtte vært tinglyst for å stå seg mot konkursboet.
<b>Tolkning av anførselen</b>	
<b>Rettslig grunnlag og vilkår</b>	I henhold til tgl. § 23, må en rett ”stiftet ved avtale” være ”registrert” senest dagen før konkursåpningen. Etter en alminnelig språklig forståelse må retten være tinglyst senest dagen før konkurs åpner.
<b>Tolkning av ordlyd - utgangspunktet</b>	
<b>Slår kort fast det uproblematiske</b>	Det er klart at alle panterettene er tinglyst i tide for å stå seg mot konkursboet. Spørsmålet er om optrinnsretten og eventuell gjenopplåningsrett er slik ”avtalestiftet rett” som krever tinglysing for å stå seg mot konkursboet, jf. tgl. § 23.»
<b>Problemstilling</b>	

Fastlegging av  
det rettslig  
grunnlaget –  
drøftelse med  
utgangspunkt i  
rettspraksis,  
juridisk teori,  
prinsipper bak  
rettsinstituttet og  
analogi til  
lovbestemmelser  
som ikke får  
direkte  
anvendelse

«**Etter Rt. 1994 s. 775**, er utgangspunktet for fremtidige krav sikret under skadesløsbrev eller gjort obligasjon at ”prioriteten i forhold til kolliderende rettsstiftelser regnes fra rettsvernstidspunktet”. Utsagnet taler at både gjenoplåning eller opptrinnsrett får prioritet fra rettsvernstidspunktet til pantedokumentet og ikke fra tidspunktet selve retten blir etablert. Dette finner også støtte i **juridisk teori** ved at det tinglyste pantedokumentet betraktes som en prioritetsavtale. Tidspunktet for rettsvern kan også utledes fra **selve prinsippet bak** opptrinnsretten om at etterstående rettsstiftelser rykker ubetinget opp ved innfrielse av lån - uavhengig av tinglysing, jf. **luftfartsloven § 3-30 og juridisk teori**.

### **Konklusjon:**

Konklusjon

Oscars opptrinnsrett står seg mot Peders konkursbo, ettersom opptrinnsretten beholder sin prioritet uten ny tinglysing. Oscar har opptrinnsrett i den nedbetalte delen av pantedokumentet.»  
[uthevet her]



**UiO** • **Institutt for privatrett**  
Det juridiske fakultet

**Takk for oppmerksomheten -  
Lykke til på eksamen!**

