

Thor Falkanger

INTRODUKSJON TIL
PANTERETTEN 3. utgave

– STIFTELSE, VIRKNINGER OG TVANGSFULLBYRDELSE

Introduksjon til panteretten

Thor Falkanger

Introduksjon til panteretten

– stiftelse, virkninger og tvangsfullbyrdelse

3. UTGAVE

UNIVERSITETSFORLAGET

© H. Aschehoug & Co. (W. Nygaard) AS ved Universitetsforlaget 2023

1. utgave 2004

2. utgave 2013

ISBN 978-82-15-06432-1

Materialet i denne publikasjonen er omfattet av åndsverklovens bestemmelser. Uten særskilt avtale med rettighetshaverne er enhver eksemplarframstilling og tilgjengeliggjøring bare tillatt i den utstrekning det er hjemlet i lov eller tillatt gjennom avtale med Kopinor, interesseorgan for rettighetshavere til åndsverk. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatningsansvar og inndragning og kan straffes med bøter eller fengsel.

Henvendelser om denne utgivelsen kan rettes til:

Universitetsforlaget
Postboks 508 Sentrum
0105 Oslo

www.universitetsforlaget.no

Omslag: Sissel Tjernstad

Sats: ottaBOK

Trykk: Aksell AS

Innbinding: Bokbinderiet Johnsen AS

Boken er satt med: Times LT Std 11/13

Papir: 100 g Amber Graphic 1,25



Forord

Denne boken ble i sin tid (2004) skrevet for å møte de krav som studie-reformen ved Det juridiske fakultet, Universitetet i Oslo, iverksatt fra høsten 2004, stilte. Boken ble revidert i 2013, og nå i 2023 har jeg gjort de endringer som nye lover krever, og også foretatt en revurdering og justering av teksten.

Oslo april 2023
Thor Falkanger

Innhold

Forord	5
---------------------	---

Kapittel 1

Presentasjon av panteretten	13
1.1 Sikkerhetsbehov og sikkerhet gjennom pant	13
1.2 Pantelovens definisjon av panterett	15
1.3 Noen inndelinger av panteretten	17
1.4 Panterettens to sider: forholdet mellom pantsetter og panthaver, og forholdet til tredjeperson	19
1.5 Panterettens rettskilder: Hvor finner vi materiale til avgjørelse av de panterettslige spørsmål?	20
1.6 Panterettens økonomiske betydning	21

Kapittel 2

Stiftelse av panterett	23
2.1 Innledning	23
2.2 Kontraktspantsettelse	23
2.2.1 Stiftelsesvilkår	23
2.2.2 Materielle skranker: Hva kan det stiftes panterett i?	25
2.2.3 Eierforholdet til pantobjektet	26
2.3 Utleggspant (namsutlegg)	27
2.3.1 Innledning	27
2.3.2 Namsmyndighetene	27
2.3.3 Begjæring om utlegg	28
2.3.4 Materielle vilkår for å stifte utleggspant	28
2.3.5 Noen tilleggsbemerkninger om utleggstrekk	31
2.4 Skifteutlegg	31
2.5 Legalpant	32

Kapittel 3

Hva sikrer panteretten?	34
3.1 Problemet	34
3.2 Kontraktspant	34

3.2.1	Innledning	34
3.2.2	Tolkning av avtalen	34
3.2.3	Lovregler om hvilke krav som kan sikres	35
3.2.4	Spesialitetsprinsippet	36
3.2.5	Tillegg til hovedkravet	37
3.3	Utleggspant	38
3.4	Legalpant	39

Kapittel 4

Hva hviler det panterett på?	40	
4.1	Innledning	40
4.2	Kontraktspant	40
4.2.1	Tolkning av avtalen	40
4.2.2	Lovregler	40
4.2.2.1	Fast eiendom	40
4.2.2.2	Festerett	42
4.2.2.3	Løsøre, især løsørekomplekser	42
	De alminnelige driftstilbehørsregler (§ 3-4 til § 3-7)	43
	Den næringsdrivendes motorvogner, anleggsmaskiner eller jernbanemateriell (§ 3-8)	44
	Landbrukstilbehør (§ 3-9)	45
	Fiskeredskaper (§ 3-10)	45
	Varelager (§ 3-11 til § 3-13)	45
	Særlig om akvakulturvirksomhet	46
4.2.2.4	Fordringer	46
	Enkle pengekrav	47
	En bloc-pantsettelse av enkle pengekrav (§ 4-10)	47
	Verdipapir (§ 4-1 første og annet ledd)	48
	Finansielle instrumenter registrert i en verdipapirsentral (§ 4-1 tredje ledd)	49
	Livsforsikring (§ 4-1 fjerde ledd)	49
	Innløsningspapir (§ 4-2)	49
	Aksjer (§ 4-2a)	49
	Adkomstdokument til leierett til husrom	49
	Eierseksjon	50
	Fordringer som ikke går ut på penger	50

	Patenter og planteforedlerretter (§ 4-11 og § 4-13)	51
	Offentlige tillatelser	51
4.3	Utlegg	51
4.4	Legalpant	52
4.5	Surrogater	52
4.5.1	Innledning	52
4.5.2	Forsikring	53
4.5.3	Skadeforvoldelse og ekspropriasjon	53
4.5.4	Kjøpesum	53
Kapittel 5		
Rettsvern og prioritet og de relevante hensyn		55
5.1	Notoritet og publisitet	55
5.2	Fast eiendom	57
5.2.1	Pant i selve eiendommen	57
5.2.1.1	Hovedregelen: rettsvern ved tinglysing ...	58
5.2.1.2	Fremgangsmåte/saksbehandlingsregler ...	58
5.2.1.3	Tinglysingsvirkninger	60
5.2.2	Pant i rettigheter i fast eiendom, herunder frem pant	61
5.2.3	Særlig om sameie	61
5.2.4	Sammenfatning	62
5.3	Løsøre	62
5.3.1	Innledning	62
5.3.2	Registre av samme art som grunnboken for fast eiendom	62
5.3.3	Vanlig løsøre	63
5.3.3.1	Kontraktspant	63
5.3.3.2	Utlegg i vanlig løsøre	65
5.3.4	Løsørekomplekser (tingsinnbegrep)	66
5.3.5	Frem pant	66
5.3.6	Sammenfatning	67
5.4	Fordringer	67
5.4.1	Innledning	67
5.4.2	Verdipapir og finansielle instrumenter registrert i en verdipapirsentral	67
5.4.3	Livsforsikringskrav	68
5.4.4	Innløsningspapir	68

5.4.5	Aksjer som ikke er registrert i en verdipapir-sentral; medlemskap i samvirkeforetak	69
5.4.6	Adkomstdokument til leierett til husrom; borettslagsandel	69
5.4.7	Enkle fordringer	69
5.4.8	Fordringskomplekser: faktoringpant	70
5.4.9	Patenter og planteforedlerretter	70
5.4.10	Offentlige tillatelser	71
5.4.11	Frempantsettelse	71
5.4.12	Sammenfatning	71
5.5	Prioritetsavtaler	72
5.6	Opplåning og gjenopplåning – og opptrinnsretten	73
5.7	Særlig om legalpant	76
5.8	Særlig om panterett og konkurs	77
5.8.1	De alminnelige regler	77
5.8.2	Noen tilleggsbemerkninger om omstøtelse	78

Kapittel 6

Rettsvirkninger på sikringsstadiet	80
6.1 Begrepet sikringsstadiet	80
6.2 Utgangspunkt: opprettholdelse av pantets verdi	80
6.3 De generelle regler i pl. kap. 1 – avkastning og utnyttelse	81
6.4 De generelle regler i pl. kap. 1 – rettslige disposisjoner på debitorsiden	82
6.4.1 Pantedebitors rettslige rådighet – hovedregler	82
6.4.2 Løsørekomplekser	83
6.4.3 Salgpant	84
6.4.4 Noen tilleggsbemerkninger om utlegg	84
6.5 De generelle regler i pl. kap. 1 – rettslige disposisjoner på panthaversiden	84

Kapittel 7

Rettsvirkninger på realisasjonsstadiet: tvangssalg mv.	86
7.1 Innledning	86
7.2 Tvangskraftig tvangssalg	86
7.3 Tvangsrealisasjon av fast eiendom	87
7.3.1 Innledning	87
7.3.2 Innledning av tvangssalg	88
7.3.3 Vernet om bolig	89

7.4 Medhjelpersalg	89
7.4.1 Medhjelperen og dennes oppgaver	89
7.4.2 Stadfestelses- og fordelingskjennelser	90
7.4.3 Særlig om dekningsprinsippet	90
7.4.4 Heftelser med samme prioritet som saksøkerens krav eller med dårligere prioritet	91
7.4.5 Tid for avsigelse av kjennelsene; angrep på dem ..	92
7.4.6 Virkningen av stadfestelsen	93
7.4.7 Skjøtning	93
7.4.8 Kan det gjennomførte salget angripes?	93
7.5 Tvangsauksjon	93
7.5.1 Tvangsauksjon som alternativ	93
7.5.2 Forberedelse av og gjennomføring av selve auksjonen	94
7.5.3 Stadfestelse, fordeling av kjøpesum	94
7.5.4 Virkningene av stadfestelse; skjøtning	94
7.6 Pantobjektet er sameierett eller festerett	95
7.7 Tvangsrealisasjon av løsøre	95
7.7.1 Innledning	95
7.7.2 Tvangssalg av løsøre – hovedreglene	96
7.7.3 Tvangsdekning på grunnlag av salgspant	96
7.8 Fordringer	96
7.9 Fellespant	97
Eksempler knyttet til pant i fast eiendom	99
Utskrift av grunnbok	103
Panterett i fast eiendom	105
Utleggsforretning	107
Lovforkortelser	108
Litteratur	109
Lovregister	110
Domsregister	121
Sakregister	122

Kapittel 1

Presentasjon av panteretten

1.1 Sikkerhetsbehov og sikkerhet gjennom pant

Heldigvis blir de fleste forpliktelser oppfylt på riktig måte: Kreditor A får fra debitor B det A har krav på (en pengesum eller en ting eller en tjenesteytelse), til riktig tid og på riktig sted. F.eks.: Lånet med tillegg av avtalte renter blir tilbakebetalt på forfallstidspunktet; den næringsdrivende betaler sin mva. til riktig tid; den solgte faste eiendom blir stilt til disposisjon for kjøperen i riktig tilstand (fysisk og heftelsesmessig) til avtalt tid; transportøren leverer godset i uskadet stand til riktig tid på det avtalte leveringssted.

Når det ikke går på dette vis, hva kan da kreditor A gjøre? Ikke-betaling av pengeforpliktelsen kan lede til at det påløper morarenter; unnlattelse av å stille salgsobjektet til disposisjon kan lede til erstatningskrav osv. At det finnes slike sanksjoner overfor forpliktelsesbrudd, vil nok påvirke debitor i retning av riktig oppfyllelse. Men det er ikke sikkert at den slags regler fører til at forpliktelsen (ev. den subsidiære pengeforpliktelsen) blir oppfylt. Vår rettsordning aksepterer bare i meget begrenset utstrekning at kreditor hjelper seg selv til rette; kreditor kan f.eks. ikke på egen hånd tiltvinge seg besittelsen av den bil som selgeren ikke frivillig vil levere, eller ta pengene ut av debtors lomme når lånet ikke blir tilbakebetalt. Kreditor må derfor benytte seg av det tvangsapparat som samfunnet på nærmere vilkår stiller til disposisjon, især gjennom reglene i tvangsfullbyrdelsesloven av 1992 (tvfbl.). Disse reglene skal vi omtale mer detaljert senere. En antydning om reglernes innhold får vi ved å se på pengeforpliktelsen som ikke blir betalt til riktig tid. Her kan kreditor få dom for at debitor er forpliktet til å betale; med slik dom kan kreditor ved tvangsmyndighetenes bistand få sikkerhet – panterett – i verdier som tilhører debitor. Denne sikkerhetsretten kan i sin tur lede til at verdiene blir solgt, og kreditor får dekning av kjøpesummen.

For kreditor kan benyttelse av tvangsfullbyrdelseslovens regler fremstå som tungvint, og ikke minst: Denne form for inndrivelse tar tid. Dersom debitor har tilstrekkelige midler til å dekke kravet, og ikke forskusler eller stikker dem bort mens tvangsfullbyrdelsesprosessen pågår, er tidsmomentet kanskje ikke så viktig. Men sen dekning kan skape en likviditetskrise

for kreditor A, noe som kan være til hinder for gunstige investeringer og i uheldige tilfeller endog føre til As konkurs. Verre er i mange tilfeller at A må konkurrere med andre kreditorer: Mens A forfølger sitt krav etter tvangsfullbyrdslovens regler, sikrer andre kreditorer sine krav og går dermed foran ham når debtors midler ikke rekker til å dekke alle.

For A er det derfor et ønskemål å ha sikkerhet for riktig oppfyllelse allerede fra det tidspunkt fordringen oppstår. Hvilke muligheter det er i så måte, beror på forpliktelsesforholdet.

I *kontraktsforhold* kan mye oppnås gjennom kontrakten. F.eks.: Selgeren betinger seg at kjøpesummen skal forskuddsbetales, eller at det skal skje en samtidig utveksling av ytelser: Bilen leveres eller skjøttet på den faste eiendom overgis mot at kjøpesummen erlegges. I mange kontraktsforhold kan man ikke holde seg til en enkel ytelse-mot-ytelse-modell: Krever transportøren forskuddsbetaling av frakten, løper vareeieren en risiko; skal frakten betales når varen kommer frem, risikerer transportøren at vareeieren ikke betaler – men transportøren har i det minste muligheten av å holde varen tilbake. Håndverkeren som utbedrer et hus, er verre stilt enn transportøren; når arbeidet er utført, finnes det ikke noe objekt som denne kan holde tilbake. Banken som låner ut penger, har naturligvis heller ikke noen tilbakeholdsrett! I alle disse tilfellene kan kreditor forbedre sin posisjon ved at tredjeperson påtar seg et ansvar for riktig oppfyllelse (kausjon/garantistillelse), og da slik at tredjeperson hefter med hele sin formue eller slik at hvis det går galt, skal kreditor kunne holde seg til nærmere angitte formuesobjekter tilhørende tredjeperson (realkausjon). Men det enkleste ville være om kreditor kunne få en særrett til å holde seg til verdier tilhørende debitor – og det er nettopp dette som skjer ved kontraktspantsettelse: Gjennom avtale får kreditor A rett til å holde seg til visse av Bs verdier – til foretrengsel for eller med prioritet foran de øvrige kreditorene. F.eks.: Når bank A låner penger til B, sikrer A seg riktig tilbakebetaling ved å få panterett i Bs faste eiendom, dvs. at A om nødvendig kan få dekning ved at eiendommen blir solgt.

Om A ikke har sikret seg fra første stund, kan sikring komme på et senere tidspunkt: Banken blir bekymret for sitt engasjement og krever derfor at B nå må stille sikkerhet for at engasjementet skal kunne fortsette. Slik sikring kan selvfølgelig bli aktuell selv om forpliktelsen ikke utspringer av kontrakt: A er f.eks. påført skade utenfor kontraktsforhold og oppnår at B stiller pantesikkerhet for sitt (mulige) ansvar. Det samme kan vi tenke oss der A er skatte- eller avgiftskreditor.

Pantesikkerhet kan også etableres *uten avtale*. I kraft av særskilt lovbestemmelse kan visse myndighetspersoner stifte panterett gjennom et

vedtak (et dekret). Hovedtilfellet har vi allerede berørt: Som et ledd i tvangsinndrivelse av et pengekrav deklarerer namsmyndigheten at kreditor har panterett i angitte verdier tilhørende debitor. Slik panterett kaller vi *utleggspant* eller rett og slett: utlegg (andre navn er namsutlegg, namspant, eksekusjonspant eller tvangspant). Hvor godt utleggspantet avhjelper kreditors sikkerhetsbehov, beror især på hvilke krav namsmyndigheten stiller før den vil stifte utlegg, og ikke minst hvilke verdier det kan gis utlegg i. I tillegg til utlegg ved tvangsinndrivelse har vi skifteutleggspant: Ved dødsboskifte kan det bli etablert en panterett i noen av skifteboets midler til sikring av bokreditorer eller – oftest – medarvingers krav. Skifteutlegg forekommer ikke så ofte, slik at når det bare tales om utlegg, kan man gå ut fra at det siktes til eksekusjonspant.

Undertiden har lovgiveren gitt en kreditor en særlig beskyttelse: I og med at et krav oppstår, følger det av enkelte lovbestemmelser at det er pantesikret, og da med sikkerhet i det objekt som kravet har en nær tilknytning til. En illustrasjon til dette: Kommunens krav på vannavgift er uten videre sikret ved pant i den eiendom der vannet er brukt. Denne form for pant kalles *legalpant* eller lovbestemt pant (eller *sjøpant* der pantobjektet er et skip).

1.2 Pantelovens definisjon av panterett

Panteloven (pl.) – som er hovedloven for panteretten, jf. nedenfor i 1.3 – definerer panterett i § 1-1 første ledd. Ovenfor har vi ut fra stiftelsesgrunnlaget sondret mellom tre panterettsformer; definisjonen dekker alle tre:

«Med panterett menes en særrett til å søke dekning for et krav (pantekravet) i ett eller flere bestemte formuesgoder (pantet).»

Vi merker oss terminologien: Det krav som sikres, er *pantekravet* (f.eks. skattekravet eller kravet på tilbakebetaling av lånebeløpet), og sikkerhetsobjektet er *pantet* (f.eks. en fast eiendom eller et verdipapir).

Til selve definisjonen:

Panteretten er en *særrett*. Det vil si at rettighetshaveren (kreditor, pant-haveren) har en begunstiget stilling i sammenligning med andre kreditorer, som ikke har pantesikring av sine krav. Dette kommer på spissen ved konkurs: Mens en kreditor uten sikkerhet må la seg nøye med dividende, kan panthaveren holde seg til pantet og dermed få full dekning dersom

pantets verdi er tilstrekkelig (se nedenfor i 5.8.1). Også andre kan ha panterett i formuesgodet; mellom panthaverne i samme objekt er det en prioritetsordning (jf. nedenfor i 5).¹

Panteretten gir altså en særrett til å søke dekning. Med en panterett kan panthaveren i prinsippet oppnå å få tvangssolgt pantet, med rett til (anpart av) salgsprovenyet: Panthaveren har en *realisasjonsrett*. Det finnes andre sikkerhetsrettigheter som ikke gir realisasjonsmulighet. Slik er det f.eks. med tilbakeholdsretten: Selgeren/reparatøren holder gjenstanden tilbake inntil kjøpesum/reparasjonsregning blir betalt. Tilbakeholdelsen legger et press på skyldneren som nødvendig vil unnvære bruken av gjenstanden; men kreditor har ikke salgsrett.² På lignende vis er det med arrest i medhold av tvistel. kap. 33:³ Ved domstolens beslutning begrenses debitors mulighet til å råde over gjenstanden, uten at kreditor (arresthaveren) har noen salgsrett.

Panteretten er en særrett til å søke dekning i bestemte formuesverdier, og denne retten følger med dersom de pantsatte verdier overføres til tredjemann (panteretten er *tinglig*): Er huset pantsatt av A, som selger det til B, kan panteretten gjøres gjeldende overfor B selv om B ikke har noe personlig ansvar for As gjeld.⁴

At kreditor har en mulighet til å få dekket sitt krav gjennom realisasjon av pantet – hva enten det eies av A eller B – innebærer i alminnelighet at kreditor ikke er avskåret fra å inndrive kravet på vanlig måte.⁵

1 Panteretten er én av flere mulige særretter som kan være knyttet til samme formuesgode. Især ved fast eiendom møter vi dette; i tillegg til panteretter kan det være festeretter, husleieretter, servitutter, forkjøpsretter osv. Prioritetsreglene må derfor omfatte alle typer særretter, se f.eks. nedenfor i 7.4.3 og 7.4.4 om disse regler og deres betydning ved tvangssalg av fast eiendom.

2 Skal kreditor få salgsrett, må kreditor i alminnelighet gå veien om pant – typisk slik at kreditor får dom for sitt krav, og så i kraft av dommen oppnår utlegg i det reparerte formuesgode eller i andre verdier tilhørende debitor. Her har vi en del spesialregler om salgsrett, se f.eks. lov 29. mai 1953 nr. 1 om rett for handverkarar o.a. til å selja ting som ikkje vert henta, sjøl. § 272 og kjøpsl. § 76.

3 F.eks.: Skyldnerens adferd kan gi grunn til å frykte at tvangsfullbyrdelse av et pengekrav – forfalt eller uforfalt – vil bli «forspilt» (§ 33-2). I så fall kan kreditor få arrest i verdier tilhørende debitor (§ 33-1). Dvs. at debitor fratras muligheten til å råde over disse til skade for arresthaveren (§ 33-7). Det er tilstrekkelig å sannsynliggjøre kravet og arrestgrunnen (§ 33-3).

4 Unntak kan forekomme ved at B ekstingverer panteretten; dette kommer vi tilbake til i 5 om rettsvern.

5 Jf. *Brækhus* s. 29–30.

1.3 Noen inndelinger av panteretten

Ovenfor har vi festet oppmerksomheten ved stiftelsen av panteretten, og vi har sondret mellom

- avtalepant (eller kontraktspant),
- utleggspant (som kan være eksekusjonspant eller skifteutleggspant), og
- legalpant.

Vi kan gruppere panteretten på mange andre måter, f.eks. etter objektet: fast eiendom, individualiserte løsøre-gjenstander, løsørekomplekser, fordringer osv.⁶ Som vi skal se, er det en rekke panterettslige regler som beror på hva pantobjektet er (se f.eks. håndpantregelen for løsøre i pl. § 3-2).

Videre kan det sondres etter tidsforholdet mellom pantekravet og etableringen av panteretten. Vi kan ha samtidighet (banken gir lån mot pant); vi kan ha pant for eldre gjeld (det gamle krav sikres gjennom kontraktspantsettelse eller utlegg), og vi kan ha pant for fremtidige krav («til sikkerhet for hva jeg måtte komme til å skylde under ..., pantsetter jeg ...»). Og vi kan sondre etter hvorvidt debitor for pantekravet er eier av pantet eller ei. Det typiske er at debitor er eier av pantet: Ved lån i banken gir jeg pant i min faste eiendom; ved gjeldsinn drivelse overfor meg er det min eiendom det tas utlegg i. Men det kan være annerledes: Mine foreldre stiller sin eiendom til sikkerhet for min gjeld (realkausjon), eller der jeg har pantsatt egen eiendom, selger jeg den senere til tredjeperson.⁷

En viktig sontring er mellom *underpant* og *håndpant*, jf. pl. § 1-1. Ved underpant beholder eieren rådigheten over pantet. Slik er det typisk ved pant i fast eiendom: Eieren bruker huset som tidligere, selv om banken har panterett i det. Håndpant innebærer derimot at eieren fratras rådigheten – ved løsøre er det besittelsen (den fysiske rådighet) som fratras eieren; ved fordringer er det kreditorlegitimasjonen.

Endelig nevnes en sontring som især har vært aktuell ved pant i fast eiendom. Tidligere ble det sondret mellom den reelle og den «gjorte»

6 Her må vi merke oss at også en panterett er et formuesgode som kan være gjenstand for pant – vi taler her om *frem pantsattelse*. F.eks.: A har pantsatt sin faste eiendom til B. Her kan B bruke panteretten som sikkerhet i forhold til C, jf. pl. § 4-1 første ledd, og Bs kreditorer kan ta utlegg i panteretten.

7 Panteretten hviler som nevnt på eiendommen også etter salget, men det personlige ansvar for gjelden forblir hos selgeren – med mindre vi får en gjeldsovertagelse, jf. 6.4.1.

pantobligasjon. Den første gav uttrykk for det virkelige gjeldsforhold: Debitor erkjente å skylde et beløp, med angivelse av rente- og tilbakebetalingsvilkår – og til sikkerhet for dette gjeldsansvaret pantsatte debitor f.eks. sin bolig. Den «gjorte»⁸ så likedan ut, men det virkelige gjeldsforhold fremgikk av det underliggende, f.eks. i form av ett eller flere gjeldsbrev. De viktige materielle forskjeller⁹ mellom de to forsvant etter hvert. Dertil har vi hatt en utvikling bort fra betegnelsen pantobligasjon; i dag tales det isteden om pantedokument. Bakgrunnen for dette er at etter tinglysingsreglene er det panteretten som blir tinglyst; en skylderklæring kan inntas i pantedokumentet dersom det ønskes. Med en skylderklæring blir imidlertid pantedokumentet i alminnelighet negotiabelt, jf. gbl. § 11 annet ledd nr. 3; det stiller krav til håndteringen av dokumentet, og det er krav som man gjerne vil unngå. Like viktig er at finansavtalel. § 2-14 annet ledd har forbud mot bruk av veksel eller annen skylderklæring som ved overdragelse eller pantsettelse kan avskjære eller begrense *forbrukerens* rett til å gjøre innsigelser eller å motregne.¹⁰

I praksis brukes det i våre dager pantedokument som ikke sier noe om skyldforholdet; dokumentet gir m.a.o. uttrykk for at eiendommen er pantsatt til en bestemt person med et angitt beløp, men sier ikke noe om hva slags krav som sikres. (Se «Pantedokument» inntatt bakerst i boken.) Uten tillegg om skyldforholdet har vi en pantesikring tilsvarende den som den gjorte obligasjon gav, men nå uten en tekst som kan være villedende. Har vi et skyldtillegg, kan dette som tidligere være reelt (angi det virkelige forpliktelsesforhold), men det kan tenkes at dokumentet må ansees som «gjort».

8 Obligasjonen er reell nok mht. stiftelse av panterett; man skal derfor være varsom med å karakterisere den som proforma eller «skrømtet». – Et mer høytidelig navn på den gjorte obligasjon er *akkomodasjonsobligasjon*. Tidligere støtte man også på betegnelsen *depotsjefobligasjon*, idet obligasjonen proforma ble utstedt til bankens depotsjef, som så håndpantsette den til banken til sikkerhet for kundens lån i banken.

9 Det gjaldt især vilkårene for å kreve tvangssalg av pantet og i hvilken utstrekning renter var dekket av panteretten.

10 Kort sagt gjelder loven for avtale om «finansiell tjeneste, finansoppdrag, betalingsoppgjør og overdragelse av pengekrav» (§ 1-3 første ledd) – mellom en *tjenesteyter* og en *kunde*, jf. definisjonene i § 1-4. Vi merker oss at en *tjenesteyter* er en som tilbyr finansielle tjenester eller finansoppdrag som *ledd i næringsvirksomhet*. – et typisk eksempel er en bank. Blant kundene står en *forbruker* i en særstilling; det er etter § 1-4 første ledd «en fysisk person når avtalen har et formål som hovedsakelig ligger utenfor personens forretnings- eller yrkesvirksomhet».

Sammenfatningsvis: I alminnelighet vil pantedokumentet ikke gi svar på hva slags skyldforhold som sikres. Det kan f.eks. dreie seg om forhold som partene ikke ønsker gjort kjent gjennom tinglysning, eller en avtale som er så omfattende at det er lite hensiktsmessig å innta den i et pantedokument, jf. i denne sammenheng de krav finansavtaleloven stiller til avtalens innhold, se især §§ 3-9 og 3-12.

1.4 Panterettens to sider: forholdet mellom pantsetter og panthaver, og forholdet til tredjeperson

At panteretten er en særrett til dekning, innebærer at den har to hovedfelter.

(a) *Forholdet mellom panthaver og pantedebitor* (som i alminnelighet vil være debitor for pantkravet og tillike pantets eier). Her møter vi spørsmål om stiftelse og nærmere fastleggelse av hvilken eller hvilke fordringer som sikres, om hva som er pantobjektet – og ikke minst om renter, avdrag og sluttoppgjør. Videre har vi spørsmål om hvilke bånd panteretten legger på pantedebitors faktiske og rettslige rådighet over pantet, så vel i den tid da panteretten bare eksisterer som en sikkerhet (sikringsstadiet), som når panteretten brukes aggressivt (dekningsstadiet).

(b) *Forholdet til tredjeperson*. Spørsmålet her er: Under hvilke omstendigheter må tredjepersoner respektere en særrett for en enkelt kreditor (panthaveren)? Det er to sider ved dette: Når må andre innehavere av særrettigheter respektere panteretten? Og hva skal til for at de øvrige kreditorer som ikke har noen særrett, skal behøve å finne seg i en fortrinnsrett for panthaveren – i forbindelse med utleggsforretning eller ved konkurs? Svarene finner vi i rettsverns- og prioritetsregler samt i konkurslovgivningens omstøtelsesregler.

I det interne forhold må partene i betydelig utstrekning kunne regulere forholdet slik det passer dem. Noen rammer kan det være nødvendig å sette, især der vi har med forbrukerforhold å gjøre. Men når vi kommer til tredjepersonrelasjonene, kan ikke partene gis frihet til å regulere forholdet seg imellom med konsekvenser for tredjeperson.

Kort sagt: I det interne forhold er det et betydelig rom for deklarasjoniske regler; i forholdet til tredjeperson dominerer de preseptoriske regler.

1.5 Panterettens rettskilder: Hvor finner vi materiale til avgjørelse av de panterettslige spørsmål?

Den sentrale lov er som nevnt pl. 1980. Den er en kodifikasjon av den spredte lovgivning vi tidligere hadde, og av viktig rettspraksis; men loven førte også til vesentlige grenseforskyvninger ved at pantsettelsesmulighetene ble utvidet. Loven gjelder pant stiftet ved avtale, ved utlegg og har dertil viktige regler for legalpantet, men reglene for avtalepant dominerer. Loven omfatter for det første forholdet partene – panthaver og pantedebitor – imellom, især hva angår kontraktspant: Når kan slikt pant stiftes? Og de virkninger en panterett har partene imellom, er i adskillig utstrekning fastlagt (se særlig lovens kap. 1). Pl. regulerer også forholdet til tredjeperson (se f.eks. rettsvernsreglene i § 2-5, § 3-2 annet ledd og § 3-6, samt rettsvernsreglene for utlegg i kap. 5).

Pl. gir på langt nær svar på alle panterettslige spørsmål. Især må merkes at vi har en lang rekke rettsvernsregler annetsteds. Særlig viktig er tgl. 1935. Her finner vi ikke bare regler om hvorledes pant i fast eiendom får beskyttelse overfor andre ved tinglysning (registrering) i grunnboken. Loven omhandler også Løsøreregisteret; registrering der er av stor betydning ved pant i en lang rekke formuesverdier.¹¹ I nær tilknytning til rettsvernsreglene har vi omstøtelsesreglene: Selv om en panterett i prinsippet har rettsvern etter de regler som nå er antydnet, kan panteretten tape i forhold til konkurs i medhold av omstøtelsesreglene i dekl. 1984 kap. 5.

Etablering av utleggspant er regulert i tvfbl. 1992. Men først og fremst er dette en lov om utnyttelsen av en panterett – om pantrealisasjonen – uten hensyn til hvilket grunnlag panteretten har.¹²

Sist, men ikke minst, nevnes finansavtalel. 2020, især kap. 2 og 3 om låneavtaler der det er viktige regler til vern om debitor der banker og lignende institusjoner er långiver. I lov 17/2004 om finansiell sikkerhetsstillelse møter vi derimot en styrkning av kreditors stilling. Loven gjelder ikke bare avtaler mellom finansinstitusjoner, men også mellom bank og «enhver juridisk person» (§ 1 fjerde ledd). Forholdet f.eks. mellom banken og aksjeselskapet som opptar lån mot pant i «finansiell sikkerhet» (§ 2

11 Disse og enkelte andre registre blir kort omtalt senere i kapitlet om rettsvern.

12 Loven har også regler om tvangsgjennomføring av naturalkrav (f.eks. om utlevering av en løsøreobjekt), jf. kap. 13. Ofte vil naturalkrav kunne ende som et erstatningskrav, bli «konvertert» til et pengekrav, og det kan inndrives ved utlegg og tvangssalg.

bokstav a), kommer inn under loven. «Finansiell sikkerhet» er definert som «kontante innskudd og finansielle instrumenter» (bokstav c) – med nærmere presisering i h.h.v. bokstav d (av «kontante innskudd») og lov 75/2007 om verdipapirhandel § 2-2 (av «finansielle instrumenter»). På en rekke punkter gis banken en sterkere stilling enn øvrige kreditorer (se især §§ 5 til 7).

Selv om lovstoffet er omfattende og til dels meget detaljert, er rettspraksis viktig – dels til presisering av lovtekstene, men også til besvarelse av spørsmål som ikke er lovregulert.

Av den omfattende litteratur om pant og tvangsfullbyrdelse nevnes: Om panterett: *Brækhus*, Omsetning og kreditt 2. Pant og annen realsikkerhet (3. utg. ved Borgar Høgetveit Berg 2005), *Sandvik, Krüger & Giertsen*, Norsk panterett (2. utg. 1982), *Skoghøy*, Panteloven med kommentar (3. utg. 2016) og *Skoghøy*, Panterett (4. utg. 2018). Om tvangsfullbyrdelse: *Falkanger, Flock & Waaler*, Tvangsfullbyrdelsesloven med kommentarer (5. utg. ved Løvold og Haugli Sørensen 2018), *Hov*, Rettergang I (2010) s. 582–654, *Huser*, Gjeldsforfølgingsrett (1995) og *Moe*, Praktisk tvangsfullbyrdelse (2. utg. 2013).

1.6 Panterettens økonomiske betydning

Panteretten har en grunnleggende betydning for hele det økonomiske liv. Det gjelder for den enkeltes privatøkonomi; det er nok å minne om pantsikrede låneopptak for anskaffelse av bolig og fritidshus, og om salgspant ved erverv av bil og mange forbruksgjenstander. Men det gjelder ikke mindre for næringslivet at kreditt av mange slag ofte er betinget av at det stilles sikkerhet. Også omfanget av de tvungne panteformer – utlegg og legalpant – er betydelig.

Her møter vi begrepene personalkreditt og realkreditt.

Når f.eks. en bank skal ta standpunkt til en lånesøknad, må lånsøkerens økonomi vurderes: Er dennes formue og inntektsmuligheter slik at vedkommende vil kunne betjene lånet, dvs. betale renter og avdrag på forutsatt vis? Ytes lånet etter en slik vurdering, taler vi om *personalkreditt*. Men vurderingen kan være beheftet med mange usikkerhetsmomenter, især der det gjelder et langsiktig kredittforhold; iblant kan det være klart allerede fra kreditten ytes at det foreligger en ikke ubetydelig risiko. Her vil långiveren forlange sikkerhet, og der dette oppnås gjennom pant, taler vi om *realkreditt*. I mange tilfeller er en kreditt et resultat først og fremst av en personalkredittvurdering: Kredittgiveren har tro på det presenterte prosjekt, men for sikkerhets skyld betinges det også realsikkerhet.

Det er ikke alle som på dette vis kan vurdere om man skal innlate seg med en person eller en bedrift, og eventuelt kan stille krav om sik-

kerhet der personalkredittgrunlaget er svakt. Arbeidstagere og mange mindre leverandører kan i praksis ikke kreve sikkerhet. Og noen har ikke engang en teoretisk mulighet for det; det gjelder f.eks. den som blir påført skade utenfor kontraktsforhold, og det gjelder staten som skattekreditor. Dette fører til spørsmålet om hvor langt det bør tillates at en persons eller bedrifts verdier pantsettes. Bør det være en rest tilbake – «en dekningsreserve» – for dem som gjerne stikkordsmessig kalles «ufrivillige kreditorer»? Dette var bakgrunnen for NOU 1993: 16; var pantsettelsesmulighetene blitt altfor omfattende? Utvalget besvarte dette bekræftende og foreslo en del innstramninger – uten at disse er blitt fulgt opp, bortsett fra en viss tilstramning for salgspant (pl. § 3-15) og innføring av ordningen med legalpant til sikring av nødvendige omkostninger ved konkursbobehandling (pl. § 6-4 og nedenfor i 2.5). Ved vurderingen av dette problemkompleks må det erindres at en del av de «ufrivillige kreditorer» hjelpes på annet vis. Lønnstagerne har f.eks. en viktig beskyttelse gjennom lønnsgarantiordningen, jf. lov 61/1973; og staten som skattekreditor er tillagt en rekke fordeler i skattebetalingsl. 67/2005.

Kontrollspørsmål til kapittel 1

- 1 Karakteriser panteretten.
- 2 Nevn beslektede rettsinstitutter. På hvilken måte er de beslektet, og på hvilken måte er de annerledes?
- 3 Hva er skifteutleggspant?
- 4 Hva er sjøpant?
- 5 Hva er arrest?
- 6 Hva er en gjort pantobligasjon?
- 7 Hva er underpant?
- 8 Hva er frempant?
- 9 Hva menes med realkreditt?
- 10 Faller panteretten bort når et pantbeheftet formuesgode blir frivillig solgt eller går i arv?
- 11 Hva menes med ufrivillige kreditorer?

Boken er skrevet som innføringslitteratur i panterett og tvangsfullbyrdelse for juridiske studenter. Den er også nyttig for praktiserende jurister som ønsker en innføring i emnet.



Thor Falkanger er professor emeritus ved Det juridiske fakultet, Universitetet i Oslo. Han har publisert en rekke sentrale arbeider om panterett og tvangsfullbyrdelse, bl.a. *Tingsrett* (9. utgave 2022, sammen med Aage Thor Falkanger) og *Fast eiendoms rettsforhold* (5. utgave 2016).

 Universitetsforlaget

ISBN 978-82-15-06432-1

