

Erlend Haaskjold

TREDJEPARTSVERN

– en innføring i dynamisk tingsrett



Universitetsforlaget

Erlend Haaskjold

Tredjepartsvern

En innføring i dynamisk tingsrett

Universitetsforlaget

© H. Aschehoug & Co. (W. Nygaard) AS ved Universitetsforlaget 2025

ISBN 978-82-15-04189-6

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.

Forfatteren har mottatt støtte fra Det faglitterære fond.

Henvendelser om denne utgivelsen kan rettes til:

Universitetsforlaget

Postboks 508 Sentrum

0105 Oslo

www.universitetsforlaget.no

Omslagsillustrasjon: Arne Ekeland, *Figurer* (1935). Foto: Thomas Widerberg.

Sats: ottaBOK

Trykk og innbinding: Livonia Print, Latvia

Boken er satt med: Times LT Std 11/13

Papir: 90 g Amber Graphic 1,25



Forord

Formålet med denne boken er å gi en grunnleggende innføring i dynamisk tingsrett. Dynamisk tingsrett regnes av mange som det mest komplekse fagområdet i formueretten. Jeg har derfor lagt stor vekt på å forklare fagets metode og struktur, og ikke minst de hensynene som binder en lang rekke enkeltregler sammen til et enhetlig fag. Videre har jeg ved aktiv bruk av praktiske eksempler forsøkt å illustrere reglenes oppbygging og virkemåte. Det har vært særlig viktig å påvise naturlige forbindelser på tvers av enkelttemaer og å fremheve sentrale sammenhenger i rettsstoffet. Boken er ellers utstyrt med et utførlig noteapparat for den som ønsker videre fordypning.

Ved en utgivelse som denne er det mange som fortjener takk. Jeg retter først og fremst en stor takk til forhenværende høyesterettsdommer Jens Edvin A. Skoghøy, som har lest gjennom hele manuskriptet og kommet med flere forslag til forbedringer. Hans innspill har i vesentlig grad bidratt til å heve den rettsvitenskapelige kvaliteten på fremstillingen.

Jeg takker også de juridiske studentene Carl Peder Engeset, Mads Hagen Fraurud, Tobias Blom Gudevold, Johannes Kontou Kvebæk og Lavrans Mosdøl, som alle har lest gjennom tidligere versjoner av teksten og kommet med verdifulle betraktninger fra et studentperspektiv. En særlig takk går til Isak Wangberg. Han har med stor grundighet lest gjennom og kommentert ulike tekstutkast, og han har også fungert som en betydelig inspirator i prosessen mot ferdigstillelse av boken. Hans sikre juridiske skjønn og skarpsindige observasjoner har vært til uvurderlig hjelp.

Sist, men ikke minst, takker jeg Advokatfirmaet Schjødt, som på alle måter har lagt forholdene til rette for at jeg har kunnet fullføre arbeidet med denne boken i tillegg til mitt daglige virke som advokat. Det er et stort privilegium å få være med i et så sterkt og motiverende fagmiljø.

Ansvar for eventuelle gjenværende feil og mangler er selvsagt mitt eget.

Oslo, den 2. oktober 2024

Erlend Haaskjold

Innledning

1.1 Fagbeskrivelse

1.1.1 Problemstillingen

I den dynamiske tingsretten behandler vi reglene for *kolliderende rettigheter i samme formuesgode*. En rettighetskollisjon vil typisk kunne oppstå når en transaksjon mellom avhenderen (A) og erververen (B) tilsikter å gi B en rettighet som helt eller delvis tilhører tredjepart (T). Det kan være ulike grunner til at A ikke er berettiget. Det kan være at A aldri har fått rettigheten overført til seg, eller det kan være at han allerede har overdratt den til en annen, slik at den ikke lenger er hans. Noen praktiske eksempler kan være klargjørende. Dersom A har lånt en maskin av T, er et salg av maskinen fra A til B uforenlig med T's eiendomsrett. Tilsvarende kan det være at A's salg av en ting til B støter an mot en etablert rettighet dersom A har solgt eller pantsatt tingen til T. Spørsmålet i disse tilfellene er om tredjepart (T) kan gjøre innsigelser gjeldende mot transaksjonen mellom avhenderen (A) og erververen (B), eller om B får den rettigheten han er tilsagt etter avtalen med A.¹

Problemer knyttet til kolliderende rettigheter i samme formuesgode kan også oppstå i forbindelse med kreditorbeslag. Med kreditorbeslag sikter vi til den rettighetsovergangen fra debitor (A) til kreditor (B) som skjer som ledd i inndrivelse av en utestående fordring. Hovedregelen er at kreditor har rett til dekning i «ethvert formuesgode som tilhører skyldneren på beslagstiden» (dekningsloven § 2-2). Av hovedregelen følger motsetningsvis at kreditor ikke kan ta beslag i eiendeler som tilhører tredjepart (T). Dersom skyldneren (A) har lånt en ting av T, har kreditor (B) naturlig nok ikke rett til å ta beslag i tingen. Tilsvarende kan det være at skyldneren har solgt tingen til T, slik at skyldneren ikke lenger er eier. Spørsmålet blir her om kreditor (B) kan ta beslag, eller om tredjepart (T) med henvisning til sin eiendomsrett kan gjøre gjeldende at det ikke kan tas beslag.

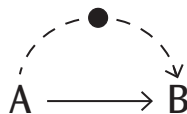
1 I de nevnte eksemplene er det uten videre klart at A's disposisjoner er rettsstridige. A vil dermed kunne bli erstatningsansvarlig overfor rette eier eller den som ellers er materielt berettiget (typisk panthaver). Forholdet kan dessuten være straffbart. Straffeloven (2005) § 324 (underslag) retter seg blant annet mot den som selger en løsørengenstand som «han besitter, men som tilhører en annen». Se til illustrasjon Rt. 1955 s. 503, hvor en sykkeltyv ble dømt for underslag da han solgte sykkelen videre til en annen. Videre kan straffeloven § 385 (svikaktig dobbeltsalg mv.) ramme den som disponerer over et «formuesgode som en annen har fått, eller mot helt eller delvis betalt vederlag er tilsagt, eiendomsrett eller bruksrett til» (bokstav a). Nevnes må også straffeloven § 386 (krenkelse av sikkerhetsrett) som omfatter A's disposisjoner over et «formuesgode som han eier eller besitter, og som en annen har fått sikkerhet i».

Betegnelsen «tredjepartsvern» – som er denne bokens hovedtittel – peker mot de sentrale problemstillingene i faget. En person (B) som får overført en rettighet til seg, det være seg ved avtaleervert, kreditorbeslag eller på annen måte, risikerer å lide rettstap dersom tredjepart (T) har en rettighet som er til hinder for overføringen. På samme måte kan det for den som er materielt berettiget (T), være essensielt å vite om rettigheten er sikret mot et konkurrerende rettservert fra B. Vi bruker gjerne uttrykk som «tredjepartsvern» eller «rettsvern» for å markere at en rettighet er sikret mot konkurrerende rettsstiftelser. At tredjepart (T) må vike for en yngre rettsstiftelse til fordel for B, kalles «ekstinksjon»: I noen sammenhenger benyttes derfor betegnelsen «ekstinksjonsvern» når den materielt berettigede (T) er beskyttet. Det er behov for vern i ulike retninger: Vi taler om «omsetningsvern» når en rettighet er beskyttet mot senere avtaleervert, mens vi taler om «kreditorvern» når rettigheten er beskyttet mot etterfølgende kreditorbeslag. I denne fremstillingen ser vi på kollisjonsreglene ved avtaleervert i kapitlene 2 til 6, mens de tilsvarende spørsmålene ved kreditorbeslag behandles i kapitlene 7 til 10.

1.1.2 Kolliderende rettigheter i samme formuesgode

1.1.2.1 Rettighetsovergang og rettighetskollisjon

Spørsmålet om det er *kolliderende rettigheter* i samme formuesgode, avgjøres med utgangspunkt i rettighetsovergangen mellom A og B. Dersom rettighetsovergangen skjer ved avtaleervert, ser vi på forholdet mellom avhenderen (A) og erververen (B). Dersom rettighetsovergangen skjer ved kreditorbeslag, ser vi på forholdet mellom debitor (A) og kreditor (B). En rettighetskollisjon inntreffer når rettighetsovergangen fra A til B *etter sitt innhold* krenker en rettighet som tilkommer tredjepart (T). Rettighetskollisjoner oppstår typisk dersom avhenderen (A) overfører en større rettighet enn han har, eller dersom kreditor (B) tar beslag i et formuesgode som ikke tilhører skyldneren (A). Det kan være at avhenderen (A) selger en ting han allerede har solgt til en annen, eller at kreditor (B) tar beslag i en ting som skyldneren bare har lånt.



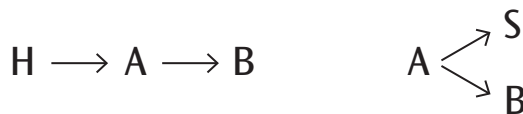
● = rettighet (eiendomsrett, panterrett, bruksrett osv.)

Figur 1 Rettighetsovergang fra A til B

1.1.2.2 Tredjepart og plassering i suksesjonsrekken

At en person betegnes som «tredjepart» (T), betyr at vedkommende står utenfor topartsforholdet mellom A og B.² Uttrykkene «tredjepart», «tredjemann» og «tredjeperson» benyttes gjennomgående som synonymer, både i lovgivningen og i rettspraksis. Selv om tredjepart (T) står utenfor forholdet mellom A og B, vil det alltid være en forbindelse mellom T og A, enten direkte eller indirekte. Denne forbindelsen dannes av en (reell eller tilsynelatende) rettighetsovergang mellom dem, enten fra T til A eller fra A til T. Som vi skal se, er det rettighetsovergangen til eller fra A som gjør at det kan oppstå en rettighetskollisjon med en senere rettighetsovergang fra A til B. Det er hensiktsmessig å benytte partsbetegnelser som viser om vi har å gjøre med en rettighetsovergang til eller fra A.

Avhengig av tredjeparts (T's) *plassering i suksesjonsrekken* skiller vi mellom hjemmelsmenn og suksessorer. Suksesjonsrekken er en kronologisk oppstilling av de ulike personene som i et gitt tidsrom reelt eller tilsynelatende har hatt en rettighet i et bestemt formuesgode. En tredjepart som befinner seg forut for A i suksesjonsrekken, kalles en *hjemmelsmann* (H). H er den som A (avhenderen eller debitor) utleder sin rett – eller sitt ytre skinn av rett – fra. Det kan være at H har solgt en ting til A, eller at A har lånt en ting av H. En tredjepart som befinner seg etter A i suksesjonsrekken, kalles *suksessor* (S). S utleder sin rett fra A, enten fordi rettighetshaveren (A) har overført den aktuelle retten til ham, eller fordi retten har gått over på annen måte. Det kan være at S har kjøpt en ting av A, eller at A har stiftet en panterett til fordel for S.

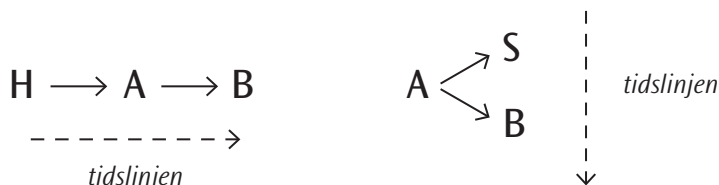


Figur 2 Tredjeparts plassering i suksesjonsrekken

For spørsmålet om det foreligger en rettighetskollisjon, er det uten betydning om tredjepart er en hjemmelsmann (H) eller en suksessor (S). Tredjeparts plassering i suksesjonsrekken er derimot avgjørende for *konflikttypen*: Avhengig av om tredjepart (T) er en hjemmelsmann (H) eller en suksessor (S), skiller vi mellom *hjemmelskonflikter* og *suksesjonskonflikter*. Dette skillet kan ha betydning for den retts-

2 Se Mortensen, *Indledning til tingsretten*, s. 100, som karakteriserer «tredjemand» som et «pædagogisk hjelpebegreb», og som fremholder at selve tredjemannsbegrepet alene er en «samlebetegnelse» for de enkelte typer tredjemenn, slik som avtaleerhververe, kreditorer osv. Se også Falkanger & Falkanger, *Tingsrett*, s. 592–593, som påpeker at det karakteristiske for en «tredjeperson» er at vedkommende «ikke er part i rettsforholdet mellom A og B». Med dette rettsforholdet som utgangspunkt er tredjepart en «utenforstående», se Jørgensen, *Kontraktsret II*, s. 5. – Uttrykkene «tredjepart», «tredjemann» og «tredjeperson» benyttes også i kontraktsretten og betegner da en person som uten å være kontraktspart allikevel kan påvirke eller bli påvirket av kontraktsforholdet. Se særlig Vibe Ulfbek, *Kontrakters relativitet*, s. 71 f. med videre henvisninger.

lige reguleringen av tredjepartstvisten, jf. punkt 1.3.3 nedenfor. Et viktig poeng er ellers at både hjemmelsmannen (H) og suksessor (S) tidsmessig er forut for B. Dette gjelder både når B er avtaleerhverver, og når B er kreditor. Fra B's ståsted er det derfor alltid tale om vern eller beskyttelse mot *eldre rettsstiftelser*.



Figur 3 Tredjepart (H eller S) er tidsmessig forut for B

1.1.2.3 Tredjeparts rettighet – forutsetningen for rettighetskollisjon

Når det skal tas stilling til om det foreligger en rettighetskollisjon, er problemstillingen om en rettsstiftelse til fordel for B «kolliderer» med en rettighet som allerede tilkommer tredjepart (T). Alternative uttryksmåter kan være at B's rettserverv «krenker» eller «støter an mot» tredjeparts rett, eventuelt at tredjeparts rett er «til hinder for» B's erverv. En rettighetskollisjon forutsetter dermed at det er mer enn én rettsstiftelse i det samme formuesgodet. Konkret er det spørsmål om B's erverv kan gjennomføres uten å krenke den rettigheten tredjepart (H eller S) allerede har i det aktuelle formuesgodet. I denne vurderingen står både B's erverv og grunnlaget for det sentralt. Et særlig viktig skille går mellom erverv som er avtalebasert, og erverv som bygger på kreditorbeslag.

Dersom *B's erverv er avtalebasert*, må spørsmålet om det foreligger en rettighetskollisjon, i utgangspunktet bero på en tolking av avtalen mellom avhenderen (A) og erververen (B). Formålet med tolkingen er å fastlegge innholdet i, og omfanget av, den rettigheten som overføres fra A til B. Vi kan tenke oss at A har en fast eiendom, og at eiendommen er pantsatt til suksessor (S). Dersom A senere selger eiendommen til B, blir avtalen mellom A og B bestemmende for om det oppstår en rettighetskollisjon. Dersom B var kjent med panteretten, og har sagt seg villig til å overta pantegjelden (panteloven § 2-7), er det klart nok ingen rettigheter som kolliderer. Men dersom eiendommen etter avtalen mellom A og B skal være «fri for heftelser», får vi en rettighetskollisjon når det senere viser seg at eiendommen er pantsatt til S.³

3 Sml. dessuten bestemmelsen om rettsmangler i avhendingsloven (lov nr. 93/1992) § 4-17 første ledd: «Har ein tredjeperson eigedomsrett, panterett eller annan rett i eigedomen, gjeld føresegnene om manglar tilsvarende dersom det ikkje følgjer av avtala at kjøparen skal overta eigedomen med dei avgrensingane som følgjer av tredjepersonens rett.» I vårt analyseskjema er kjøpsavtalen inngått mellom A (selger) og B (kjøper), mens «tredjeperson» kan være selgers hjemmelsmann (H) eller selgers suksessor (S).

Dersom *B's erverv bygger på kreditorbeslag*, må spørsmålet om det foreligger en rettighetskollisjon, avgjøres med utgangspunkt i hvilken rettighet som tilhører skyldneren A. En rettslig klassifikasjon av de underliggende disposisjoner er ofte bestemmende for om det er kollisjon mellom rettigheter. Vi kan tenke oss at kreditor (B) tar beslag i en ting som befinner seg hos skyldneren (A). Dersom skyldneren har fått tingen som gave, er det ingen rettighetskollisjon: Tingen tilhører skyldneren, og kreditor kan ta beslag. Men dersom skyldneren bare har lånt tingen, vil kreditors beslag støte an mot den eiendomsretten som tilkommer rette eier (H). Eksempelet viser betydningen av den rettslige klassifikasjonen av det underliggende forholdet: For spørsmålet om det foreligger en rettighetskollisjon, er det avgjørende om A har fått tingen i gave, eller om han bare har lånt den.

1.1.2.4 Dobbeltdisposisjoner og sekundærdisposisjoner

Vi skiller gjerne mellom *dobbeltdisposisjoner* og *sekundærdisposisjoner*. I suksessjonstilfellene trekkes dette skillet for å markere at flere rettsstiftelser i samme formuesgode ikke nødvendigvis leder til rettighetskollisjon. En rettighetskollisjon oppstår bare ved dobbeltdisposisjoner, ikke ved sekundærdisposisjoner. Det mest nærliggende eksempelet på en dobbeltdisposisjon er dobbeltsalget. Når en bestemt ting er solgt både til suksessor (S) og til erverver (B), sier det seg selv at ikke begge kan få full eiendomsrett til tingen. Vi får da en tredjepartstvist, hvor det må avgjøres hvem som vinner eiendomsretten: S eller B? Ved sekundærdisposisjoner er det derimot ingen rettighetskollisjon mellom flere rettsstiftelser i det samme formuesgodet. Et typisk eksempel er sekundærpantsettelse, hvor det stiftes flere panteretter i samme formuesgode, men på forskjellig prioritet: Ettersom prioriteten angir dekningsrekkefølgen mellom panterettene, blir det ingen rettighetskollisjon.⁴ Det avgjørende for om det foreligger en dobbeltdisposisjon eller en sekundærdisposisjon, er ofte hvilken kunnskap erververen (B) har hatt om disposisjonen til fordel for suksessor (S). – Det oppstår heller ingen rettighetskollisjon ved *subsidiære rettsstiftelser*: En yngre rettsstiftelse er subsidiær når den forutsetter at en eldre rettsstiftelse ikke blir gjennomført, jf. punkt 1.2.5.2 nedenfor.

1.1.2.5 Tvilstilfeller – illustrert ved Slåtto Husbygg

Noen ganger kan det være *tvil om det foreligger en tredjepartskonflikt*. Dommen i Rt. 2001 s. 1580 (Slåtto Husbygg) er illustrerende: Et borettslag (H) hadde engasjert en autorisert regnskapsfører (A) som forretningsfører og gitt ham full disposisjonsrett over borettslagets bankkonto. Regnskapsføreren skulle bygge seg nytt hus, men husbyggingen viste seg å bli dyrere enn hans privatøkonomi var i stand til å dekke. Han misbrakte da den disposisjonsretten han hadde fått, og benyttet borettslagets penger til å betale sin egen gjeld til husbyggeren (B). Forholdet ble avdekket, og borettslaget fremsatte krav mot husbyggeren på tilbakebetaling av det beløpet som urettmessig var uttatt fra borettslagets konto. Høyesterett kom

4 Sml. Hagerup, *Panteret*, s. 423, som skiller mellom rettighetskollisjon og *simpel konkurrens*, og hvor simpel konkurrens omfatter de tilfellene hvor «den ene panthaver ifølge sin rettigheds eget indhold er forpliktet til at respektere den anden».

enstemmig til at borettslaget kunne kreve pengene tilbakeført, men det var uenighet (4–1) om begrunnelsen. Uenigheten gjaldt spørsmålet om det forelå en tredjepartskonflikt. Dette var avgjørende for om tvisten skulle løses etter reglene for rettighetskollisjoner, eller om kravet på tilbakebetaling måtte tuftes på andre regler.

Høyesteretts flertall tok utgangspunkt i at det ikke var «noko i situasjonen på overføringstidspunktet som peika i retning av at det var tale om ei tredjepersonskonflikt» (på s. 1585). Betalingen hadde funnet sted ved belastning av borettslagets bankkonto og med borettslaget som betaler, og det var derfor ikke noe «ytre grunnlag» for å betrakte betalingen som en betaling fra A. Det ville derimot ha vært en tredjepartskonflikt dersom «A i staden for å føre pengane direkte over frå borettslaget til Slåtto Husbygg [husbyggeren], først hadde ført pengane over frå borettslaget sin konto til eigen konto» (l.c.). Men når overføringen ikke hadde skjedd på denne måten, var det ikke grunnlag for anvendelse av reglene om rettighetskollisjoner. Etter flertallets oppfatning var det dessuten «sterke grunnar for at ein på dette rettsfeltet byggjer på det som reint faktisk skjedde» (l.c.).

Høyesteretts mindretall ville på sin side ikke legge «utslagsgivende vekt» på den tekniske fremgangsmåten som besto i at beløpet ble overført direkte fra borettslagets konto til Slåtto Husbyggs konto (på s. 1588). Det ble vist til at A ved hjelp av den fullmakten han hadde, belastet borettslagets konto og derved benyttet pengene til å betale sin egen gjeld. Etter mindretallets oppfatning var A legitimert til å råde over borettslagets konto. Borettslaget (H) var ukjent med transaksjonen, og Slåtto Husbygg (B) trodde at det var tale om en overføring av A's penger. Med dette som utgangspunkt mente mindretallet at det forelå en klassisk tredjepartskonflikt som måtte løses etter reglene om rettighetskollisjoner: Dersom Slåtto Husbygg hadde vært i god tro, ville selskapet ha vunnet rett til pengene etter alminnelige regler. – Når mindretallet kom til samme resultat som flertallet, var det fordi vilkåret om god tro ikke var oppfylt, slik at det uansett ikke var grunnlag for godtroerverv.

Dommen har blitt gjenstand for kritikk, og det er delte oppfatninger om hvilken betraktningssmåte som er mest dekkende.⁵ For vårt formål er det ikke nødvendig å gå inn på denne diskusjonen. Poenget er at det alltid må undersøkes om det foreligger en rettighetskollisjon. Dersom det ikke er en rettighetskollisjon, blir det heller ingen tredjepartstvist, og vi er i så fall utenfor området for den dynamiske tingsretten. Man kan gjerne si at en rettighetskollisjon er en forutsetning for at den dynamiske tingsretten skal komme til anvendelse. Selv om det som regel er enkelt å avgjøre om det foreligger en rettighetskollisjon, kan avgjørelsen i noen tilfeller være komplisert og by på tvil. Selv ved dobbeltsalg, hvor samme ting er solgt til

5 Se Lilleholt, *Allmenn formuerett*, s. 262, med videre henvisning til kåseriet «Når kjeldene bryt med Systemet i privatretten» (innledning til nasjonalt doktorandseminar 24. september 2003); Rune Sæbø, «Høyesteretts rolle ved utviklingen av formueretten», i *Lov, sannhet, rett. Norges Høyesterett 200 år* (2015), s. 743 (på s. 746–747); og Amund Bjøranger Tørum, «Konsekvens i formueretten», *JV* 2002 s. 314 (på s. 333–337), som betegnende uttaler at dissensen i avgjørelsen gjelder «anvendelsesområdet for selveste grunnpillarene i formueretten, obligasjonsretten og tingsretten» (på s. 333). Se også Nygaard, *Rettsgrunnlag og standpunkt*, s. 120–121; og Berg, *Beslagsretten*, s. 79 (note 103).

to forskjellige personer, kan det være forbehold i en av kontraktene som utelukker en rettighetskollisjon, jf. punkt 1.2.5.2 nedenfor.

1.1.3 Ulike typer rettighetskollisjoner

1.1.3.1 Oversikt

En rettighetskollisjon kan oppstå på forskjellige måter. Avhengig av hvilken rettighet erververen (B) mener å ha ervervet, og hvilken innsigelse tredjepart (T) gjør gjeldende, kan vi for pedagogiske formål dele rettighetskollisjonene inn i tre ulike grupper. Hensikten med en kategorisering er først og fremst å finne frem til særtrekk ved de ulike kollisjonstypene, slik at den rettslige analysen blir mest mulig dekkende. Inndelingen viser også spennvidden i de tilfellene hvor rettighetskollisjoner kan oppstå. I dette punktet skal det gis en oversikt over totale rettighetskollisjoner (punkt 1.1.3.2), partielle rettighetskollisjoner (punkt 1.1.3.3) og prioritetskonflikter (punkt 1.1.3.4).

1.1.3.2 Totale rettighetskollisjoner

En *total rettighetskollisjon* foreligger når erververen (B) er tilsagt en rettighet som i sin helhet er uforenlig med en rettighet som tredjepart (T) mener å ha. I hjemmelstilfellene kan det være at avhenderen (A) har stjålet en ting fra rette eier (H) som A senere selger til erververen (B). Tredjepartstvisten oppstår når rette eier (H) vil ha tingen sin tilbake og fremsetter krav på utlevering mot B. Rettighetskollisjonen er total ettersom både hjemmelsmannen (H) og erververen (B) mener å ha full eiendomsrett til tingen. Totale rettighetskollisjoner forekommer også i suksessjonstilfellene. Eksempler kan være at avhenderen (A) har solgt den samme tingen først til suksessor (S) og deretter til erververen (B), eller at både S og B har fått en eksklusiv bruksrett til den samme eiendommen i samme tidsperiode. Rettservervene er i begge disse tilfellene gjensidig utelukkende.

Når en tredjepartstvist gjelder en total rettighetskollisjon, er det som regel bare én av tvistens parter som kan få den omtvistede rettigheten. Ved tvist om eiendomsretten til en fast eiendom eller til løsøre i form av brukte ting eller unika, slik som kunst og antikviteter, veteranbiler og samlerobjekter, er den typiske løsningsen at den ene parten får tingen, mens den andre eventuelt må avfinne seg med et erstatningskrav mot avhenderen (A). En salomonisk mellomløsning er lite ønskelig, og det er derfor sjelden et alternativ å gjøre partene til sameiere.⁶ Betydningen av tredjepartstvisten viser seg primært når partenes interesse i tingen går utover det som kan kompenseres økonomisk, eller når økonomisk kompensasjon ikke er et realistisk alternativ, eksempelvis fordi avhenderen (A) ikke er søkegod eller har forduftet.

6 Rent unntaksvis forekommer det at rettsreglene gir anvisning på en løsning hvor partene blir sameiere. Et eksempel er tinglysningsloven § 20 annet ledd som fastsetter at rettserverv som er registrert samtidig, er «likestillet». Dersom samme eiendom er solgt både til suksessor (S) og til erverver (B), og de to kjøtene blir registrert samtidig, er det antatt at S og B blir sameiere i eiendommen, jf. fremstillingen i punkt 3.4.4 nedenfor.

1.1.3.3 Partielle rettighetskollisjoner

En *partiell rettighetskollisjon* foreligger når den rettigheten erververen (B) er til-sagt, begrenses av den rettigheten tredjepart (T) mener å ha. Et eksempel kan være at avhenderen (A) selger en eiendom til B uten å opplyse om at tredjepart (T) har en veirett eller annen begrenset rettighet over eiendommen. Spørsmålet blir her om B har ervervet en full og ubeheftet eiendomsrett, eller om tredjepart (T) kan gjøre sin rettighet i eiendommen gjeldende, også mot erververen (B). Når vi sier at rettighetskollisjonen er partiell, er det fordi tvistens parter ikke gjør krav på den samme rettigheten. Mens erververen (B) i eksempelet ovenfor mener å ha krav på eiendomsretten, er kravet fra tredjepart (T) begrenset til den rettigheten som gjøres gjeldende.

Dersom tredjepartstvisten gjelder en partiell rettighetskollisjon, er det spørsmål om en rettighet kan gjøres gjeldende i tingen. Ved kjøp av ting (fast eiendom eller løsøre) har erververen (B) ofte en berettiget forventning om at tingen skal overtas uten heftelser. Dersom tredjepart (H eller S) mener å ha en rettighet i tingen, blir det spørsmål om denne rettigheten kan gjøres gjeldende mot erververen (B), eller om tingen er ervervet fri for heftelser. For erververen (B) kan en partiell rettighetskollisjon være vel så skadelig som en total rettighetskollisjon. Saksforholdet i Rt. 1958 s. 63 er illustrerende: Avhenderen (A) hadde solgt en blodshoppe til erververen (B). Hoppen skulle etter avtalen være «fri for hefte eller lyte», men viste seg å være beheftet med et utleggspant til en kreditor (S) som langt oversteg dens verdi. Dersom panteretten hadde blitt gjort gjeldende, ville eiendomsretten ha vært tilnærmet illusorisk. Spørsmålet i saken var imidlertid ikke om utleggspantet kunne gjøres gjeldende: Da kjøperen fikk rede på rettsmangelen, ble kjøpet hevet, og saken gjaldt krav på erstatning for pådratte utgifter i den tiden kjøperen hadde hatt hoppen i sin varetekt.

1.1.3.4 Prioritetskonflikter

De såkalte *prioritetskonfliktene* springer ut av en særlig form for rettighetskollisjon som først og fremst oppstår mellom panterettigheter. Dersom eieren (A) pantsetter sin eiendom først til suksessor (S) og deretter til erververen (B), må det tas stilling til hvilken innbyrdes rang (prioritet) de to panterettighetene skal ha. Prioriteten angir dekningsrekkefølgen ved en eventuell tvangsrealisasjon av pantet.⁷ Problemstillingen oppstår dersom pantets verdi ikke er tilstrekkelig til å gi full dekning til begge de to panterettighetene. Dekningsrekkefølgen (prioriteten) avgjør hvem som får dekning av pantet, og hvem som eventuelt blir sittende igjen med et udekket krav. Det er i utgangspunktet de alminnelige reglene for rettighetskollisjoner som er bestemmende også for prioritetskonfliktene.⁸ De særlige

7 Også for prioritetskonfliktene kan rettsreglene gi anvisning på *likestilling* mellom konkurrerende panteretter i samme formuesgode. Et eksempel er panteloven § 3-17 femte ledd: Dersom det er «avtalt salgspant både for selgerens krav og for innkjøpslån som tredjeperson har ydet kjøperen, blir de to panteretter likestilt, hvis ikke annet følger av avtalen». Se punkt 9.5.2.4 nedenfor.

8 Se Fleischer, «Tinglysning», *JV* 1968 s. 269, på s. 295, som påpeker at «en regel om rettsvern er nøyaktig det samme som en regel om *rekkefølgen* mellom flere rettsstiftelser i tilfelle av kollisjon».

spørsmålene som kan oppstå i forbindelse med opplåning og opptrinnsrett, skal behandles særskilt i punkt 10 nedenfor.

Prioritetskonfliktene gjelder bare *rekkefølgen* mellom konkurrerende rettsstiftelser.⁹ Et mulig utfall av en prioritetskonflikt er at en rettsstiftelse henvises til en lavere prioritet enn den ellers ville ha hatt. Det er en vesentlig forskjell mellom prioritetskonfliktene på den ene siden og de totale og partielle rettighetskollisjonene på den andre siden. Mens totale og partielle rettighetskollisjoner kan lede til bortfall av en rettighet, er rettsvirkningen av en prioritetskonflikt begrenset til at en heftelse rykker ned til en lavere prioritet. Ved rettighetskollisjon mellom en panterett og en eiendomsrett kan det være at panteretten faller bort og ikke kan gjøres gjeldende i det hele tatt. Ved rettighetskollisjon mellom to panteretter blir det derimot kun spørsmål om prioritet, ikke bortfall. Man kan gjerne si at en suksjonskonflikt mellom to panteretter gjelder dekningsrekkefølgen mellom dem.

1.1.4 Rettighetskollisjon og tredjepartstvist

1.1.4.1 Innledende bemerkninger

Selv om det foreligger en rettighetskollisjon, er det ikke gitt at denne leder til en tredjepartstvist. En *tredjepartstvist* oppstår først når en rettighetskollisjon må avgjøres etter de dynamisk tingsrettslige konfliktreglene. Dersom både erververen (B) og tredjepart (H eller S) står på sitt, kan en rettslig avgjørelse være eneste utvei. Men det kan også tenkes forhold som medfører at det til tross for rettighetskollisjonen ikke kommer til tvist. At vilkårene for ekstinksjon er oppfylt, innebærer ikke at erververen (B) *må* gjøre gjeldende et krav på ekstinksjon.¹⁰ I praksis er det særlig avkall på rett ved aksept av en konkurrerende rettsstiftelse (punkt 1.1.4.2) og muligheten for alternative rettslige krav (punkt 1.1.4.3) som kan lede til at det ikke blir noen tredjepartstvist. Det må derfor tas stilling til om det foreligger en tredjepartstvist, eller om det er en tvist som må løses etter andre regelsett.

1.1.4.2 Avkall på rett

Med *avkall på rett* sikter vi til de tilfellene hvor erververen (B) aksepterer å få en mindre rett enn han skulle ha hatt etter avtalen med avhenderen (A). Vi kan tenke oss at avhenderen (A) har gitt suksessor (S) en veirett over et skogstykke eller en bruksrett til en strandparsell, og at eiendommen deretter selges til erververen (B) uten at det opplyses om den tidligere rettsstiftelsen. Dersom erververen (B) aksepterer rettsstiftelsen til fordel for suksessor (S), blir det ingen tredjepartstvist. Det kan tenkes ulike årsaker til at erververen (B) velger å akseptere en konkurrerende rettsstiftelse. Det kan være at retten er av så marginal betydning at det ikke anses formålstjenlig med en rettslig tvist, at suksessor (S) er en nabo som man ønsker

9 Se Mortensen, *Indledning til tingsretten*, s. 122.

10 Ot.prp. nr. 56 (1976–1977) s. 42: «En annen ting er at erververen ikke behøver å nytte ekstinksjonsreglene.» Se også NOU 1993: 4 s. 121: «Selv om leieren er i god tro, kan han ikke tvinges til å gjøre bruk av reglene om godtroerverv når det kommer for en dag at tredjemanns rett er til hinder for den avtalte bruk.»

å ha et godt forhold til, eller rett og slett at erververen (B) vil unngå å få sin personlige integritet satt på prøve ved at domstolene skal vurdere om han har vært i aktsom god tro ved ervervet av eiendommen. Konsekvensen av at erververen (B) gir avkall på rett, er at det ikke foreligger noen rettighetskollisjon, og følgelig heller ingen tredjepartstvist.¹¹

1.1.4.3 Alternative rettslige krav

Med *alternative rettslige krav* sikter vi til de tilfellene hvor en rettighetskollisjon adresseres på annen måte enn ved tvist mellom de konkurrerende rettighetshaverne. Dersom erververen (B) har kjøpt en eiendom, og det viser seg at eiendommen allerede er solgt til suksessor (S), kan det tenkes at B ser seg bedre tjent med å rette et vanhjemmelskrav mot avhenderen (A), fremfor å innlate seg på en tredjepartstvist med suksessor (S). Det samme gjelder i hjemmelstilfellene: Dersom avhenderen (A) selger en ting han har lånt av H til erververen (B), kan det for rette eier (H) være vel så nærliggende å fremme et erstatningskrav mot avhenderen (A), som å kreve tingen tilbakeført fra erververen (B). Når det fremmes krav mot avhenderen (A), er det ingen tredjepartstvist: Tvisten er ikke mellom konkurrerende rettighetshavere, og det er følgelig andre regelsett som kommer til anvendelse. I punkt 1.5 skal det gis en oversikt over de viktigste reglene som gjelder i forholdet inter partes.

1.2 Fagets rettslige plassering

1.2.1 Innledning

Før vi behandler de materielle reglene, kan det være hensiktsmessig å se litt nærmere på hvordan den dynamiske tingsretten plasseres rettslig. En oversikt over fagets rettssystematiske plassering er nyttig både for forståelsen av fagets innhold og for grenseflaten mot tilstøtende problemstillinger som behandles i andre rettsdisipliner. Tingsretten er en del av formueretten (punkt 1.2.2), og den inndeles i en statisk og en dynamisk del (punkt 1.2.3). Det er betydelige forskjeller på de spørsmålene som behandles i statisk og dynamisk tingsrett, og det skal gis en oversikt over bakgrunnen og behovet for dynamisk tingsrett som selvstendig fagområde (punkt 1.2.4). Til slutt skal vi se på forholdet til avtale- og obligasjonsretten (punkt 1.2.5).

1.2.2 Tingsretten som del av formueretten

Rettssystematisk er tingsretten en del av formueretten. I formueretten behandler vi de rettsreglene som gjelder for økonomiske rettigheter eller formuesgoder. Det sies gjerne at formueretten er «de ytre goders rett».¹² Formueretten er et utsnitt

11 Se Mortensen, *Indledning til tingsretten*, s. 123: «Når en rettighedshaver har accepteret at respektere en konkurrerende rettighed, foreligger der naturligvis ikke en konflikt mellem rettighederne.»

12 Se Hagstrøm, *Obligasjonsrett*, s. 29; Haaskjold, *Obligasjonsrett*, s. 2.

av privatretten og deles tradisjonelt inn i tingsrett og obligasjonsrett, med erstatningsrett, selskapsrett og immaterialrett som selvstendige fagdisipliner. I tingsretten ser vi på rettigheter i ting og på den rådigheten eller de beføyelsene som de enkelte rettighetene gir grunnlag for. En «ting» i tingsrettslig forstand omfatter fast eiendom og løsøre. I tingsretten har man derfor tradisjonelt behandlet rettsreglene for fast eiendom og løsøre. Men tingsrett kan også forstås som læren om tinglige rettigheter.¹³ Med en slik forståelse utvides området for undersøkelsen, og det er rettighetenes art, ikke det underliggende formuesgodet, som blir det avgjørende avgrensningskriteriet.

Dette er en utvidelse som er velbegrunnet. Ved behandlingen av tredjepartstviser er det ingen rasjonelle grunner for å begrense fremstillingen til fast eiendom og løsøre. De sentrale problemstillingene knyttet til rettighetskollisjoner er likeartede for alle formuesgoder, og det er hensiktsmessig med en felles behandling på tvers av formueretten. I den dynamiske tingsretten ser vi derfor både på ting og på andre formuesgoder. Det skal gis en oversikt over hva som menes med formuesgoder og formuerettigheter i punkt 1.3.4 nedenfor.

1.2.3 Statisk og dynamisk tingsrett

Tingsretten inndeles i en statisk og en dynamisk del. Dette er en inndeling som er etablert i moderne tid, og den bygger primært på praktiske og pedagogiske betraktninger.¹⁴ I *den statiske tingsretten* er vi opptatt av hvilken rådighet som kan utledes av eiendomsretten og de begrensede rettighetene i ting. Uttrykket «statisk» viser i denne forbindelse til den rådigheten som ligger hos eieren eller rettighetshaveren, så lenge det er vedkommende som har en rett i tingen. Vi kan gjerne si at vi ser på innholdet i og rekkevidden av eiendomsretten og de begrensede rettighetene i ting.¹⁵ Typiske spørsmål som behandles i den statiske tingsrett, gjelder fast eiendoms utstrekning og grenser, sameie, servitutter og naboforhold.

Begrepene *rådighet* og *beføyelser* inntar en viktig posisjon i statisk tingsrett. Med «rådighet» sikter vi til hva den berettigede kan gjøre med tingen uten samtykke fra andre. I en særstilling står *eierrådigheten* som angir hvilken rådighet eieren har. For innehaveren av en begrenset rettighet angir rådigheten den aktuelle rettighetens innhold. Med «beføyelser» menes de kravene som kan gjøres gjeldende dersom den berettigedes rettsposisjon krenkes. En krenkelse kan skje enten ved faktiske handlinger eller ved rettslige disposisjoner. Sentrale spørsmål er hva eieren kan gjøre dersom noen urettmessig tar seg til rette på eiendommen, eller hvordan innehaveren av en begrenset rettighet skal forholde seg dersom noen disponerer i strid med rettigheten. Når vi taler om en rettighets «funksjoner», mener vi både den rådigheten og de beføyelsene som ligger i rettigheten. Uttrykket «eierfunksjoner» blir da en betegnelse på eierens rådighet og beføyelser.

13 Se Millqvist, *Sakrättens grunder*, s. 21–24, for en meget instruktiv oversikt over betydningen av det korresponderende uttrykket «sakrätt» i svensk rett.

14 Se Mortensen, *Indledning til tingsretten*, s. 31–33.

15 Se Brækhus & Hærem, *Norsk tingsrett*, s. 371; Falkanger & Falkanger, *Tingsrett*, s. 36.

Spørsmål knyttet til rådighet og beføyelser oppstår ikke bare i forholdet mellom rettighetshaver og utenforstående. Problemstillingen er like aktuell i skjæringsflaten mellom flere berettigede til samme ting. Et eksempel kan være en servitut som gir servitutthaveren rett til en bestemt bruk, samtidig som den begrenser eierens egen bruk i den utstrekning den kommer i strid med servitutthaverens rett. Tilsvarende legger sameierettslige regler begrensninger på hvilken rådighet som kan utøves når flere eier en ting sammen: Det ligger i sakens natur at en sameier ikke uten videre kan opptre som en eneeier. Det kan dessuten måtte oppstilles begrensninger i eierrådigheten av hensyn til andres eiendomsrett – her vil både naboettslige regler og alminnelige erstatningsregler komme inn.

I *den dynamiske tingsretten* rettes søkelyset mot rettighetenes stiftelse, overgang og opphør. Uttrykket «dynamisk» viser til den forandringen som skjer når en rettighet overføres fra ett rettssubjekt til et annet. Ved overføring av en rettighet kan det oppstå spørsmål både i forholdet inter partes og i forholdet til tredjepart. Problemstillingene i faget knytter seg dels til selve rettighetsovergangen, dels til de endringer i rådighet og beføyelser som denne fører med seg. En rettighetsovergang kan finne sted på forskjellig rettslig grunnlag: De vanligste rettsgrunnlagene er avtale, kreditorbeslag og arv. En viktig konsekvens av en rettighetsovergang viser seg ved endringer i den rådigheten som kan utøves. Ved overføring av eiendomsretten til ting går samtlige faktiske og rettslige beføyelser over fra selger til kjøper. Stiftelse av begrensede rettigheter kan tilsvarende legge begrensninger på eierens faktiske og rettslige rådighet. Særlig viktig i praksis er de rådighetsbegrensningene som inntreffer ved stiftelse av en panterett, jf. punkt 9.6 nedenfor.

1.2.4 Dynamisk tingsrett som selvstendig fagområde

Som selvstendig fagområde har den dynamiske tingsretten tvunget seg frem på tvers av etablerte rettsdisipliner. Det er ikke rettssystematiske kriterier som legges til grunn når rammene for en fremstilling av faget dynamisk tingsrett skal trekkes opp. Faget er heller ikke begrenset til bestemte livsområder eller transaksjonstyper. Dynamisk tingsrett kan kanskje mest dekkende beskrives som et problemorientert fag, hvor behandlingen av nærmere angitte problemstillinger binder faget sammen. Fagets naturlige enhet utgjøres dermed av et definert problemkompleks, og det er denne enheten som forsvarer en samlet behandling. Man kan gjerne si at vi har å gjøre med et tverrfaglig studium av bestemte problemstillinger.¹⁶

Hovedproblemstillingen i faget *dynamisk tingsrett* gjelder rettighetskollisjoner i tilknytning til ulike former for rettighetsovergang. Vi ser på rettighetskollisjoner generelt, og faget er ikke begrenset til bestemte formuesgoder. Mens hovedtyngden i fremstillinger av tingsrettens *statiske* del ligger på ting i teknisk forstand (fast eiendom og løsøre), har det i tingsrettens *dynamiske* del i stadig større utstrekning blitt vanlig også å behandle de reglene som gjelder for andre formuesgoder. Selv

16 Se Millqvist, *Sakrättens grunder*, s. 17, som betegnende beskriver en «viss typ av konfliktsituasjon» som fagområdets «sammanhållande länk».

om rettigheter i fast eiendom og løsøre naturlig nok står sentralt i den dynamiske tingsretten, omfattes også fordringer og andre rettighetsposisjoner som normalt behandles i andre fag enn tingsretten. Det kan være aksjer (selskapsretten), krav etter en avtale om livsforsikring (forsikringsretten) eller patenter og varemerker (immaterialretten). Når vi sier at faget omhandler kolliderende rettigheter i samme *formuesgode*, er det i realiteten formueretten som utgjør de ytre rammer for fremstillingen.

Det kan på dette grunnlag hevdes at *dynamisk formuerett* ville ha vært en mer dekkende fagbetegnelse enn dynamisk tingsrett. Betegnelsen «dynamisk formuerett» betoner nettopp at faget behandler bestemte problemstillinger som er felles for alle formuesgoder, uavhengig av formuesgodets art.¹⁷ Men «dynamisk tingsrett» er i norsk rett et fast innarbeidet begrep med et klart og stort sett festnet innhold.¹⁸ Lite er derfor vunnet ved å søke å endre på terminologien.

Når fagets nedslagsfelt er så vidtfavnende, kan det spørres hva som gjør det hensiktsmessig å operere med dynamisk tingsrett som en selvstendig disiplin. Det kan sikkert gis flere svar, men den kanskje viktigste betraktningen er at en generell behandling av spørsmål knyttet til rettighetskollisjoner gir mulighet for å studere utvalgte problemstillinger under felles innfallsvinkler. Rettighetskollisjoner kan inntreffe for en rekke ulike formuesgoder, og som følge av forskjellige overføringsgrunnlag. Så vel de enkelte formuesgodene som de enkelte ervervsmåtene behandles tradisjonelt innenfor sine respektive fagområder. Den dynamiske tingsretten beveger seg derimot på tvers av etablerte faginndelinger og definerte rettsfelt, med tilhørende muligheter for enhetlig behandling.¹⁹ Man ser hvordan de samme spørsmålene behandles på forskjellige livsområder, og hvordan grunnleggende hensyn gjør seg gjeldende i ulike situasjoner og sammenhenger. Fagets *raison d'être* ligger dermed i bredden i det rettsstoffet som behandles.

1.2.5 Forholdet til avtale- og obligasjonsretten

1.2.5.1 Problemstillingen

Forholdet til avtale- og obligasjonsretten må også kort kommenteres. Skillet mellom tingsrett og obligasjonsrett har dype historiske røtter. I romerretten spilte sontringen mellom *jus in rem* (tingsrett) og *jus in personam* (obligasjonsrett) en sentral rolle. Som grunnlag for systematisk inndeling av fagområdene er dette skillet videreført helt frem til våre dager.²⁰ Det er nok mulig at noen teoretikere har lagt mer i skillet enn det rettslig sett er dekning for. Selv om det er tale om to forskjellige fag, med sin egen metode og sine egne tradisjoner, bør sontringen ikke overdrives. Det er ikke vanntette skott mellom fagene, og det er ikke alltid opplagt

17 Se Lilleholt, *Allmenn formuerett*, s. 18. Sml. dessuten Sjur Brækhus' verk *Omsetning og kreditt*, som bærer undertittelen «Forelesninger over dynamisk formuerett (dynamisk tingsrett, panterrett og materiell eksekusjons- og konkursrett)».

18 Se Hessler, *Allmän sakrätt*, s. 14, som for svensk rett fremholder at betegnelsen «sakrättslig» – for så vidt gjelder spørsmål om tredjepartsvern – har en «ganska stark hävd i rättspråket».

19 Se Alf Ross, *Om Ret og Retfærdighed*, s. 259.

20 Se Forssell, *Tredjemansskyddets gränser*, særlig s. 11–30, for en retthistorisk oversikt.

om et spørsmål er av tingsrettslig eller obligasjonsrettslig art.²¹ I det følgende skal vi se på enkelte berøringspunkter mellom fagområdene som kan ha betydning for selve konfliktanalysen. Avtale- og obligasjonsretten har en viktig funksjon både ved avgjørelsen av om det foreligger en rettighetskollisjon (punkt 1.2.5.2), og ved avgjørelsen av konsekvensene av en rettighetskollisjon (punkt 1.2.5.3).

1.2.5.2 Spørsmålet om det er rettighetskollisjon

Når vi skal ta stilling til *om det foreligger en rettighetskollisjon*, er avtale- og obligasjonsrettens regler ofte avgjørende. Ettersom de tingsrettslige konfliktreglene forutsetter en rettighetskollisjon, må det alltid undersøkes om den aktuelle tvisten i det hele tatt gjelder kolliderende rettigheter i samme formuesgode. Kjennskap til avtalerettens regler om binding, tolking og ugyldighet kan være nødvendig både når det skal avgjøres om det foreligger en tredjepartstvist, og når tvistens gjensstand skal fastlegges. I dette punktet skal det gis noen eksempler på hvordan avtalerettslige regler kommer til anvendelse ved bedømmelsen av om man har å gjøre med en rettighetskollisjon.

I suksessjonstilfellene kan avtalerettens regler om *binding* lede til at det som ved første øyekast fremtrer som en dobbeltdisposisjon, i realiteten ikke er det. Dersom avhenderen (A) har solgt den samme eiendommen først til suksessor (S) og deretter til erverver (B), og én av disse avtalene ikke er rettslig bindende, oppstår det ingen rettighetskollisjon. Tvisten kan løses på avtalerettslig grunnlag, og den av pretendentene som ikke har rettsgyldig grunnlag for sitt erverv, må gi tapt. Spørsmålet om avtalerettslig binding avgjøres med utgangspunkt i alminnelige avtalerettslige bindingsregler.

Dommen i Rt. 1985 s. 1265 (Nøss) er et eksempel: Oudenstad (A) hadde i juni 1982 solgt en fast eiendom til Fougner (B). Da Sveen (S) ble kjent med salget, hevdet han å ha inngått en muntlig avtale med A om kjøp av eiendommen allerede i mai 1982 og krevet på grunnlag av denne avtalen eiendommen overskjøtet til seg. Høyesterett uttalte med henvisning til Rt. 1955 s. 719 at det må kreves «meget sterke bevis for å godta en påstand om bindende muntlig avtale om kjøp av fast eiendom» (på s. 1269), og dette beviskravet hadde Sveen ikke oppfylt. Når det ikke forelå et endelig salg av eiendommen til Sveen (S), var det ikke et dobbeltsalg da eiendommen senere ble solgt til B. Noen tredjepartstvist oppsto derfor ikke.²²

Det er avtalerettens regler som fastsetter hvor langt bindingsvirkningen rekker. I suksessjonstilfellene oppstår det ingen rettighetskollisjon dersom avhenderen (A) i avtalen med erververen (B) har tatt forbehold, eller dersom avhenderens repre-

21 Debatten om sontringen mellom obligatoriske og tinglige rettigheter er i så måte illustrerende. Se for eksempel Høgberg, «Sontringen mellom tinglige og obligatoriske rettigheter som strukturell forklaringsmodell», i *Festskrift til Mads Henry Andenæs*, s. 100–110; Kinander, «Sontringen mellom tinglige og obligatoriske rettigheter», *TjR* 2003 s. 673–686; og Ørjasæter, «Sontringen mellom tinglige og obligatoriske rettigheter», *Marlus* nr. 448 (2015). Se også Nerheim, «Tinglige rettigheter», *TjR* 2024 s. 218–307.

22 Se også RG 2000 s. 1180 for et tilsvarende eksempel.

sentant mangler nødvendig fullmakt.²³ Det kan også tenkes at salget til erververen (B) er gjort subsidiært for det tilfellet at avtalen med suksessor (S) ikke skulle bli gjennomført. Et illustrerende eksempel på det siste er Rt. 1934 s. 249 (Sjølie): Det var inngått avtale om salg av en skogeiendom til en kjøper (S) som var avhengig av konsesjon. For det tilfellet at S ikke skulle få konsesjon, ble det – mens konsesjonsbehandlingen pågikk – inngått en ny avtale om salg av den samme eiendommen til en annen kjøper (B). Ettersom den siste avtalen var subsidiær, var det ingen «direkte rettslig kollisjon» mellom de to avtalene (på s. 251).²⁴

I suksessjonstilfellene kan avtalerettens regler om *tolking* bli bestemmende for om det foreligger en rettighetskollisjon.²⁵ Det er uten videre klart at det kan bli rettighetskollisjon dersom avhenderen (A) har overdratt den samme rettigheten mer enn én gang. Dersom suksessor (S) har fått eksklusiv bruksrett til et båthus, er det utelukket at erververen (B) kan få den samme retten. Det er tilsvarende klart at en fast eiendom som er pantsatt til S, ikke kan selges «fri for heftelser» til B. Men det er ikke alltid like klart hvilken rettighet som er overdratt. Det kan derfor være nødvendig å undersøke og ta stilling til innholdet i rettighetsovergangene mellom partene for å avdekke en rettighetskollisjon. I rettspraksis finnes det flere eksempler på at avtalerettslige tolkingsregler avgjør om det ved overdragelse av rettigheter oppstår rettighetskollisjon.

Dommen i Rt. 1903 s. 8 (Digernæs) er illustrerende: En gårdbruker (A) hadde solgt gårdens seterskog til en trelasthandler (S), samtidig som han hadde forbeholdt seg havnerett og seter. Setervolden ble senere solgt fra gården til en mann (B) som bygget et bolighus der. Da trelasthandleren ble kjent med salget til B, gjorde han gjeldende at overdragelsen av *setervolden* krenket hans rett som eier av *seterskogen*. Høyesterett måtte her tolke innholdet i overdragelsen fra A til S for å finne ut om det forelå en rettighetskollisjon med den senere overdragelsen til B. Høyesteretts flertall kom til at overdragelsen til trelasthandleren (S) omfattet eiendomsretten til seterskogen, og at forbeholdet for havnerett og seter bare ga selgeren (A) visse bruksrettigheter. Ettersom det senere salget til erververen (B) da kom i konflikt med trelasthandlerens rett, måtte overdragelsen av setervolden stå tilbake, og B ble pålagt å fjerne huset.

Et tilsvarende eksempel er Rt. 1966 s. 1205 (Skipelle). En gårdeier (A) fikk fraskilt en del av eiendommen sin og solgte denne delen til S, samtidig som han forbeholdt seg en strandtomt på den fraskilte delen. Fra den opprinnelige eiendommen ble det senere bortfestet en rekke parseller til feriesteder, og festerne (B) fikk

23 Se til illustrasjon Borgarting lagmannsretts dom av 7. oktober 2009 (LB-2009-185021): Finansmannen Christen Sveaas hadde inngått avtale med to rumenske brødre om kjøp av skulpturen *Mademoiselle Pogany* av den kjente kunstneren Constantin Brancusi (1876–1957). Da brødrene kort tid senere solgte skulpturen til en annen Liebhaber, anla Sveaas søksmål med krav på erstatning for oppfyllelsesinteressen. Kravet førte ikke frem, idet lagmannsretten kom til at brødrenes avtale med Sveaas ikke var rettslig bindende. Avtalen var inngått av den ene broren, uten tilstrekkelig fullmakt fra den andre, samtidig som det uttrykkelig var fastsatt som vilkår for avtalebinding at avtale med *begge* brødrene ble inngått.

24 Se Haaskjold, *Kontraktsforpliktelser*, s. 79–80 for en mer utførlig omtale av dommen.

25 Se Mortensen, *Indledning til tingsretten*, s. 121.

etter festekontraktene rett til bruk av strandtomten. Eieren av den fraskilte delen (S) hevdet at bruken var uberettiget, og fikk medhold i det. Høyesterett la vekt på at forbeholdet om bruksrett i sin tid måtte antas å være tatt fordi det av hensyn til gårdsdriften var nødvendig å sikre den opprinnelige eieren adgang til sjøen. Den opprinnelige eier sto derfor ikke fritt til å utnytte strandstykket slik som han måtte ønske. Når festerne ble gitt bruksrett til strandstykket, utover den rett som fulgte av forbeholdet, var dette en krenkelse av A's eiendomsrett.

I noen få tilfeller er det gitt egne *tilpasningsregler* som hindrer at det oppstår rettighetskollisjon. Et eksempel er panteloven § 3-4 tredje ledd: Det fastsettes her at en panterett i driftstilbehør som er beheftet med salgspant, eller som pantsetteren bare har en overførbar bruksrett til, omfatter «den rett som pantsetteren til enhver tid har i vedkommende ting». Vi kan tenke oss at avhenderen (A) pantsetter sitt driftstilbehør til suksessor (S), og at A senere kjøper en ting som etter sin art inngår i driftstilbehøret, men med påhefte av salgspant til fordel for selgeren (B). S får ikke større rett i tingen enn det avhenderen (A) har etter avtalen med selgeren (B). I Rt. 2000 s. 1360 (Lena Maskin) hadde A pantsatt alle sine motorvogner til S som flåtepant etter panteloven § 3-8. A inngikk senere avtale med B om kjøp av en traktor på avbetaling, og det ble avtalt at B skulle ha salgspant i traktoren. Det kom til tvist om S eller B hadde best prioritet for sin panterett. Høyesterett uttalte (på s. 1363):

«Etter ordlyden i panteloven § 3-4 tredje ledd er flåtepanteretten begrenset til pantsetterens rett i motorvognen. § 3-4 tredje ledd sier således også noe om omfanget av panteretten i driftstilbehør, men da som en konsekvens av at salgspantet har best prioritet av disse to panterettene, og gir panthaveren etter driftstilbehørspantet en form for opptrinnsrett etter hvert som det nedbetales på salgspantet. Driftstilbehørspanthaveren trer inn i salgspantsetters rett og får ikke større rett i forhold til salgspanthaver enn det salgspantsetteren hadde. Når bestemmelsen forstås på denne måten, foreligger ikke noen konflikt mellom de to panterettigheter, og det oppstår ikke da noe spørsmål om ekstinksjon.»

Også i *hjemmelskonfliktene* kan avtalerettens regler om binding og tolking vise seg avgjørende når det skal tas stilling til om det foreligger en rettighetskollisjon. Det finnes i rettspraksis en rekke eksempler på at domstolene må ta stilling til kompliserte avtalerettslige spørsmål. En ikke uvanlig problemstilling oppstår når det tas forbehold i forbindelse med avhending av fast eiendom. Dersom eieren (H) ved salg til A har forbeholdt seg en rettighet, kan det bli spørsmål om rettighetens innhold når A senere avhender eiendommen til erververen (B). Problemstillingen blir om A har overført til B en større rett enn den han selv har ervervet fra hjemmelsmannen (H). Det kan da være nødvendig å se nærmere på rettighetsovergangene både fra H til A og fra A til B. Sentrale spørsmål er (i) hvilken rett A har ervervet fra H, og (ii) hvilken rett A har overført videre til erververen (B).

Spørsmålet om *hvilken rett A har ervervet*, beror på en tolking av det forbeholdet hjemmelsmannen (H) har tatt i forbindelse med overdragelsen. Det er de van-

Tredjepartsvern gir en grundig innføring i dynamisk tingsrett. Hovedvekten er lagt på en fremstilling av reglene for godtroerverv og kreditorbeslag. I tillegg behandles de delene av konkursretten og panteretten som gjelder for kolliderende rettigheter i samme formuesgode.

Fagets begreper og metode fremstilles på en pedagogisk måte, og praktiske eksempler viser reglenes funksjon. Det fremheves særskilt hvilke grunnleggende hensyn som binder en lang rekke enkeltregler sammen til et enhetlig fag.

Tredjepartsvern gir en uunnværlig oversikt over et sammensatt og krevende fagfelt. Boken er først og fremst ment for juridiske studenter og andre som ønsker en innføring i dynamisk tingsrett. Gjennomgangen av sentral rettspraksis og reelle hensyn gjør at boken også vil være nyttig for praktiserende jurister som advokater, dommere og andre profesjonsutøvere.

ERLEND HAASKJOLD er advokat og partner i advokatfirmaet Schjødt. Han fikk møterett for Høyesterett i 2003 og arbeider særlig med prosedyre og tvisteløsning. Haaskjold har i mange år undervist i sentrale formuerettslige emner ved Det juridiske fakultet i Oslo, og han har tidligere blant annet skrevet *Kontraktsforpliktelser* (2. utgave 2013) og *Obligasjonsrett* (2. utgave 2023). I tillegg har han bred erfaring som voldgiftsdommer i kommersielle og internasjonale tvister.

 Universitetsforlaget

ISBN 978-82-15-04189-6

