



DET KONGELIGE
JUSTIS- OG POLITIDEPARTEMENT

Ot.prp. nr. 27

(2000-2001)

Om lov om endringer i lov 8. februar
1980 nr. 2 om pant og i enkelte andre
lover

*Tilråding fra Justis- og politidepartementet av 8. desember
2000, godkjent i statsråd samme dag.*

1 Proposisjonens hovedinnhold

I proposisjonen her foreslås det endringer i panteloven §§ 3-4, 3-6 og 5-4 som medfører at pant i driftstilbehør skal få rettsvern ved registrering i Løsøreregisteret, og at det ikke lenger skal være et krav om at pant i driftstilbehør må tas sammen med eiendomsrett til eller tinglyst og overførbar bruksrett til fast eiendom. Det foreslås en overgangsregel som går ut på at panterett i driftstilbehør som er tinglyst i grunnboken før loven trer i kraft, må tinglyses i Løsøreregisteret innen ett år etter ikraftsettingen.

Forslaget tar sikte på å gi en større fleksibilitet og praktisk forenkling når det gjelder adgangen til å pantsette driftstilbehør (driftløsøre) i næringsvirksomhet. Det har bakgrunn i at Stortinget i forbindelse med behandlingen av Ot. prp. nr. 26 (1998-99) om endringer i konkurs- og pantelovgivningen 15. juni 1999 traff følgende vedtak:

«Regjeringen bes fremme forslag til endring av panteloven § 3-4, med sikte på å tillate at pant i driftstilbehør får rettsvern ved registrering i Løsøreregisteret.»

Som følge av opphevelsen av kravet om samlet pant i fast eiendom og driftstilbehør foreslås det at rettsvernsregelen i panteloven § 3-4 skal gjelde også for pant i adkomstdokumenter til leierett til forretningslokaler. Tilsvarende endring foreslås i panteloven § 5-8. Departementet har vurdert hvilken rettsvernsregel som bør gjelde i tilfeller der en leietakers rettigheter er koblet til en aksje, og har kommet til at det bør kreves i panteloven § 4-3 tredje ledd at aksjebeviset overleveres. Det foreslås en presisering i panteloven § 4-3 tredje ledd om hvilke dokumenter som skal overleveres ved pantsettelse av adkomstdokument til leierett til husrom.

Departementet foreslår videre at tvangsfullbyrdelsesloven § 11-18 annet ledd endres slik at hovedregelen blir at fast eiendom og driftstilbehør som nevnt i panteloven § 3-4 skal realiseres hver for seg, men at det skal være adgang til å kreve samlet realisasjon i tilfeller der samlet salg kan antas å gi størst utbytte. Tvangsfullbyrdelsesloven § 11-55 annet ledd om tvangsbruk foreslås utvidet til også å gjelde driftstilbehør som nevnt i panteloven § 3-4. Det foreslås at tvangsdekning i adkomstdokumenter til leierett til forretningslokaler skal følge reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 12.

Det foreslås en tilføyelse i tinglysingsloven § 34 tredje ledd som medfører at tinglysingsvirkningen av registrering av pant i driftstilbehør som nevnt i panteloven § 3-4, foreldes etter 20 år.

Departementet foreslår også enkelte mindre endringer i panteloven som ikke har sammenheng med endringene i reglene om pant i driftstilbehør. Det foreslås en lovfesting av at næringsdrivende i landbruket som er registrert i merverdiavgiftsregisteret, skal ha anledning til å foreta pantsettelse etter panteloven §§ 3-8 og 4-10 selv om de ikke er registrert i Foretaksregisteret. Den samme regelen gjelder i dag som en midlertidig ordning med hjemmel i forskrift. Videre foreslås det en regel i panteloven § 3-8 om at ved enkeltvis pantsettelse av registrert motorvogn i medhold av § 3-8 hvor panteretten registre-

res i Løsøreregisteret, blir panteretten også beskyttet mot rettsserverv etter lov 2. juni 1978 nr. 37 om godtroerverv av løsøre.

2 Bakgrunnen for lovforslaget

I NOU 1993: 16 «Etterkontroll av konkurslovgivningen m.v.» foreslo Falkangerutvalget enkelte endringer i reglene om pant i driftstilbehør. Utvalget mente at driftstilbehørspantreglene hadde skapt problemer på flere områder. Utvalget viste blant annet til at tilknytningen til fast eiendom som rettsvernsforutsetning kan skape oppgjørstekniske problemer i form av prioritetskonflikter ved tvangsrealisasjon. Videre kan kravet til gjennomgående pantsettelse ha uheldige konsekvenser. Gjennomgående pantsettelse vil si at pant i fast eiendom med driftstilbehør må omfatte alle bruksnumre som inngår i pantsetterens virksomhet. Uteglemmes tinglysing av pant i ett enkelt bruksnummer, kan dette innebære at hele pantet blir ugyldig. Utvalget pekte også på at kravet om driftsmessig adskilt avdeling i panteloven § 3-4 femte ledd annet punktum har vært vanskelig å praktisere. Utvalget mente imidlertid at vilkåret om tilknytning til fast eiendom burde opprettholdes som rettsvernsforutsetning. Utvalget foreslo visse tilføyelser i panteloven § 3-4 med sikte på å avhjelpe problemene knyttet til vilkåret om gjennomgående pantsettelse, og en endring i kravet om driftsmessig adskilt avdeling i panteloven § 3-4 femte ledd.

I Ot. prp. nr. 26 (1998-99) gikk Justisdepartementet inn for å opprettholde kravet om tilknytning til fast eiendom som rettsvernsforutsetning for driftstilbehørspant. Departementets begrunnelse for dette var at driftstilbehør i stor grad består av varige kapitalgjenstander som danner en naturlig funksjonell enhet sammen med den faste eiendommen. Departementet viste til at spørsmålet om samlet pantsettelse ble grundig vurdert ved utarbeidelsen av gjeldende pantelov, og at Justiskomiteen den gang mente at driftstilbehøret burde pantsettes sammen med den faste eiendommen. Departementet viste også til at tinglysing sammen med den faste eiendommen gir vesentlige fordeler hvis virksomheten skifter eier. Men departementet gikk ikke inn for å følge opp utvalgets forslag til justeringer av kravet om gjennomgående pant. Departementet viste til at Høyesterett nylig hadde avsagt et par dommer som skapte rettsavklaring omkring dette spørsmålet (Rt. 1995 s. 1181 og Rt. 1997 s. 15), og mente for øvrig at disse spørsmålene i liten grad egner seg for lovregulering.

Bakgrunnen for Stortingets vedtak 15. juni 1999 om å be Regjeringen endre panteloven § 3-4 fremgår av Innst. O. nr. 77 (1998-99) s. 25-27. Justiskomiteens flertall mente at kravet til tilknytning til fast eiendom som rettsvernsforutsetning medfører praktiske problemer og begrenser tilgangen på kapital til næringslivet. Videre mente flertallet at kravene til pantsettelse av driftstilbehøret må vurderes ut fra de gode erfaringene man har hatt med pant av tilsvarende karakter som varelagerpant, motorvogn- og anleggspant, landbrukspant og fiskeredskapspant. Flertallet påpekte at utviklingen i næringslivet går i retning av at det for stadig flere bedrifter ikke lenger foreligger noen funksjonell sammenheng der bedriftenes driftstilbehør består av varige kapitalgjenstander, blant annet gjelder dette virksomheter innenfor informasjonsteknologi. Flertallet viste til at flere høringsinstanser, blant annet NHO og Den norske Bankforening, hadde kommet med innvendinger mot dagens pantsettelse.

sesordning fordi tilknytningen til fast eiendom kompliserer ordningen unødvendig. Disse høringsinstansene ønsket at pant i driftstilbehør skal kunne oppnås ved registrering i Løsøreregisteret, og uten at pantet kobles til fast eiendom. Justiskomiteens flertall foreslo at det skulle gjøres endringer i panteloven § 3-4 i tråd med synspunktene fra høringsinstansene. Fordi en slik lovendring vil føre med seg en del lovtekniske problemstillinger, fremmet komiteen forslag om vedtaket om å be regjeringen fremme forslag til endring av reglene. Dette ble vedtatt av Stortinget 15. juni 1999.

Justisdepartementet sendte 10. februar 2000 ut høringsbrev om endring av reglene om pant i driftstilbehør som nevnt i panteloven § 3-4. Høringsfristen var 15. mai 2000. Adressater for denne høringen var:

- Departementene
- Brønnøysundregistrene
- Bergen byrett
- Drammen byrett
- Oslo byrett
- Stavanger byrett
- Trondheim byrett
- Tønsberg byrett
- Bergen byfogdembete
- Oslo byfogdembete
- Stavanger byfogdembete
- Trondheim byfogdembete
- Indre Follo herredsrett
- Nordmøre herredsrett
- Nord-Troms herredsrett
- Alta sorenskriverembete
- Haugesund sorenskriverembete
- Hedmarken sorenskriverembete
- Inderøy sorenskriverembete
- Indre Sogn sorenskriverembete
- Kragerø sorenskriverembete
- Lofoten sorenskriverembete
- Mandal sorenskriverembete
- Nedenes sorenskriverembete
- Nes sorenskriverembete
- Sør-Gudbrandsdal sorenskriverembete
- Debitorforeningen
- Den Norske Advokatforening
- Den norske Dommerforening
- Finansieringsselskapenes Forening
- Finansnæringens Hovedorganisasjon
- Handels- og Servicenæringens Hovedorganisasjon
- Kreditorforeningen i Oslo
- Kreditforum
- Landsorganisasjonen i Norge
- Lindorff AS
- Norges Bilbransjeforbund
- Norges Eiendomsmeglerforbund
- Norges Fiskarlag
- Norges Kreditorforbund

- Næringslivets Hovedorganisasjon
- Sparebankforeningen i Norge
- Statens Fiskarbank
- Statens Landbruksbank.

Følgende instanser avga uttalelse:

- Arbeids- og administrasjonsdepartementet
- Barne- og familiedepartementet
- Brønnøysundregistrene
- Finansieringsselskapenes Forening
- Finansnæringens hovedorganisasjon
- Fiskeridepartementet
- Forsvarsdepartementet
- Handels- og Servicenæringens Hovedorganisasjon
- Kirke-, utdannings- og forskningsdepartementet
- Kommunal- og regionaldepartementet
- Landbruksdepartementet
- Lindorff AS
- Miljøverndepartementet
- Nord-Troms herredsrett
- Næringslivets hovedorganisasjon
- Nærings- og handelsdepartementet
- Olje- og energidepartementet
- Samferdselsdepartementet
- Sosial- og helsedepartementet
- Sorenskriveren i Inderøy
- Sparebankforeningen i Norge
- Statens nærings- og distriktutviklingsfond
- Trondheim byfogdembete
- Utenriksdepartementet.

Finansnæringens hovedorganisasjon, Næringslivets hovedorganisasjon og Sparebankforeningen i Norge avga felles uttalelse.

Følgende instanser hadde ingen merknader:

- Arbeids- og administrasjonsdepartementet
- Barne- og familiedepartementet
- Fiskeridepartementet
- Forsvarsdepartementet
- Kirke-, utdannings- og forskningsdepartementet
- Kommunal- og regionaldepartementet
- Landbruksdepartementet
- Miljøverndepartementet
- Olje- og energidepartementet
- Samferdselsdepartementet
- Sosial- og helsedepartementet
- Utenriksdepartementet.

3 Endringer i panteloven

3.1 Opphevelse av kravet om samlet pantsettelse av driftstilbehør og fast eiendom

På bakgrunn av at Stortinget har bedt Regjeringen fremme forslag til endring av panteloven § 3-4 med sikte på å tillate at pant i driftstilbehør får rettsvern ved registrering i Løsøreregisteret, har departementet ikke funnet grunn til å foreta en prinsipiell vurdering av om kravet om samlet pantsettelse bør oppheves.

Opphevelsen av kravet om at driftstilbehør skal pantsettes sammen med fast eiendom, krever visse endringer i panteloven. Panteloven § 3-4 første ledd annet punktum må oppheves. I panteloven § 3-4 femte ledd må kravet om at driftsmessig adskilte avdelinger må være knyttet til forskjellige eiendommer for at driftstilbehør for den enkelte avdeling skal kunne pantsettes særskilt, oppheves. Rettsvernsregelen må endres ved at det bestemmes i panteloven § 3-6 første ledd at panterett i driftstilbehør får rettsvern ved tinglysing på eierens blad i Løsøreregisteret. I panteloven § 2-2 er det angitt hva panterett i fast eiendom omfatter. Annet ledd i § 2-2 sier at i næringsvirksomhet kan driftstilbehør til eiendommen pantsettes sammen med denne etter reglene i §§ 3-4 til 3-7. Som følge av endringene i §§ 3-4 og 3-6 må panteloven § 2-2 annet ledd oppheves.

Nord- Troms herredsretthar under høringen tatt til orde for at adgangen til avdelingsvis pantsettelse etter panteloven § 3-4 femte ledd annet punktum bør oppheves, og uttaler om dette:

«Hovedbegrunnelsen er at når man først velger å tillate pantsettelse av driftstilbehøret, uten tilknytningen til fast eiendom, taler meget for at man kan få alvorlige problemer med å ta stilling til hvilken avdeling driftsløsøret tilhører. Dagens tilknytning til fast eiendom tilsier, til en viss grad, at løsøret forblir ved eiendommen. Manglende slik tilknytning medfører at det ligger bedre til rette for at løsøret sirkulerer mellom avdelinger - og fare for at det fjernes fra avdeling som står foran nedleggelse og eventuell pågang fra den panthaver som har særskilt driftstilbehørspant i vedkommende avdeling. Opprettholdelse av adgangen til avdelingsvis pantsettelse, åpner for unødvendige tvister.

Dertil antas at behovet for avdelingsvis pantsettelse er svært lite - og så lite at den ordningen ikke bør opprettholdes hensett til faren for hyppigere unndragelser og tvister...»

Ingen av de øvrige høringsinstansene har kommentert endringene i panteloven §§ 2-2, 3-4 og 3-6.

D e p a r t e m e n t e t vil bemerke at kravet om driftsmessig adskillelse etter panteloven § 3-4 femte ledd har vært tolket forholdsvis strengt i juridisk teori og bankpraksis, jf. NOU 1993: 16 s. 156. Avdelinger kan anses for driftsmessig adskilt for det første dersom bedriften driver produksjon eller omsetning på forskjellige steder (geografisk adskillelse). For det annet vil det foreligge driftsmessig adskillelse dersom bedriften driver forskjellige og klart

adskilte virksomheter på samme sted, som f. eks. en bilforhandler som samtidig driver bensinstasjon (funksjonell adskillelse). For det tredje kan man tenke seg driftsmessig adskillelse på grunnlag av organisatoriske forhold, dvs. at avdelingene har forskjellig ledelse. I en voldgiftsavgjørelse inntatt i RG 1987 s.140 er det lagt til grunn at det også må stilles krav om at avdelingene utgjør separate økonomiske enheter. Også en del av et varelager som er driftsmessig adskilt fra det øvrige kan pantsettes særskilt, jf. panteloven § 3-11 tredje ledd. Her stilles det ikke krav om at delene må være knyttet til forskjellige eiendommer, men det er et krav om at delen «fremtrer som en selvstendig enhet».

Etter d e p a r t e m e n t e t s syn bør ikke adgangen til avdelingsvis pantsettelse etter panteloven § 3-4 femte ledd annet punktum oppheves. Dersom en panthaver skal henvises til alltid å ta pant i driftstilbehøret i sin helhet, kan det lede til at det tas pant i større verdier enn det er behov for i det enkelte tilfellet, noe som vil innebære en mindre rasjonell utnyttelse av pantobjektet. Adgangen til delvis pantsettelse av driftstilbehør kan nok medføre komplikasjoner ved at noen panthavere kan ha pant i hele driftstilbehøret og andre bare i en del. Dette er tilfellet også etter gjeldende rett. Men partene vil ha en egeninteresse i å unngå slike komplikasjoner. Selv om kravet om at avdelingene skal være tilknyttet forskjellige faste eiendommer oppheves, vil det fremdeles kreves at avdelingene er driftsmessig adskilt. Ved vurderingen av kravet om driftsmessig adskillelse vil det fremdeles være relevant å legge vekt på den geografiske adskillelsen. Dette vil motvirke de konsekvenser som Nord-Troms herredsrett frykter for. Det vil være naturlig å vurdere kravet strengere jo mindre den geografiske adskillelsen er. Departementet antar derfor at faren for sammenblanding av driftstilbehør fra forskjellige avdelinger, ikke vil bli vesentlig større som følge av lovendringen. Ved vurderingen av hvilken avdeling de enkelte tilbehørsgjenstandene tilhører, må det avgjørende være om gjenstanden brukes i eller er bestemt til bruk for virksomheten som drives fra denne avdelingen.

3.2 Forholdet mellom panteloven § 3-4 og §§ 3-8 og 3-10 - pant i motorvogner m.v. og fiskeredskaper

3.2.1 Gjeldende rett

Panteloven § 3-8 gir hjemmel for at næringsdrivende i en viss utstrekning kan underpantsette motorvogner, anleggsmaskiner og jernbanemateriell. Panteloven § 3-10 gir hjemmel for underpantsettelse av fiskeredskaper. Etter panteloven § 3-4 fjerde ledd omfatter ikke panterett i driftstilbehør ting som kan pantsettes etter bl.a. §§ 3-8 og 3-10.

3.2.2 Forslaget i høringsbrevet

I høringsbrevet ble det reist spørsmål om panteloven §§ 3-8 til 3-10 burde oppheves, og om de pantobjektene som disse bestemmelsene gjelder, i stedet skulle være omfattet av pant i tilbehør etter § 3-4. Når pantsettelse av tilbehør som nevnt i § 3-4 kan skje uten samtidig pantsettelse av fast eiendom, bortfaller noe av bakgrunnen for spesialbestemmelsene i §§ 3-8 og 3-10. Spørsmålet blir da om det fremdeles er hensiktsmessig å dele de pantsettbare driftsmidlene i flere forskjellige tingsinnbegrep. Lovutkastet i høringsbrevet bygget på

at panteloven §§ 3-8 til 3-10 ikke skulle oppheves. Det ble begrunnet med at de spesielle formene for driftstilbehørspant som §§ 3-8 og 3-10 gjelder, er vel innarbeidet i praksis. Grensene mellom de forskjellige pantobjektene har funnet avklaring gjennom praksis og teori. I noen grad har det utviklet seg spesialfinansieringsordninger for de typer aktiva som kan pantsettes etter de forskjellige bestemmelsene. Det vil derfor kunne være et visst behov for den mulighet for oppdeling i flere panterettslige tingsinnsbegrep som disse bestemmelsene gir.

3.2.3 Høringsinstansenes syn

Brønnøysundregistrene uttaler:

«Brønnøysundregistrene vil sterkt fraråde en endring av panteloven §§ 3-8 og 3-10 med sikte på et tingsinnsbegrepspant som omfatter alt driftstilbehør. Pantelovens §§ 3-8 og 3-10 er særs godt innarbeidet i praksis og både panterettslige så vel som tinglysningsmessige hensyn taler mot en opphevelse.

Det vil være prinsipielt sett uheldig å samle alt driftstilbehøret i en panterettskategori som vil kunne føre til større grad av pantsettelse enn ved flere alternative tingsinnsbegrepspant. Dette sett i lys av det generelle forbudet mot generalpantsettelse i panteloven.»

Finansieringsselskapenes Forening uttaler:

«I anledning det spørsmål som er reist vedrørende fortsatt behov for pantelovens § 3-8 og § 3-10, vil vi peke på at dette er spesielle former for driftstilbehørspant som er vel innarbeidet i praksis. Vi vil derfor sterkt anbefale at disse særregler opprettholdes.»

Lindorff AS uttaler:

«Som departementet påpeker, er disse gruppene med løsøre godt adskilt gjennom den avklaring som har skjedd i juridisk teori og rettspraksis. Det vil likevel innebære en forenkling for den som er interessert i «generalpant» om alt gjøres om til «driftstilbehør». Videre vil det kunne redusere konflikter vedrørende «panteregress», jfr. pantelovens § 1-12. Hvor en næringsdrivende driver ulike typer virksomhet, kan det imidlertid være en fordel om ulike aktiva kan skilles ut i ulike tingsinnsbegrep og derved pantsettes særskilt, f.eks. til ulike finansieringsinstitusjoner. Vi støtter departementets forslag om at det ikke gjøres endringer av pantelovens §§ 3-8 og 3-10.»

Statens nærings- og distriktsutviklingsfond uttaler:

«I spørsmålet om §§ 3-8 og 3-10 bør endres eller oppheves er vi noe usikre. ... Når det gjelder opprettholdelse av en egen ordning for fiskeredskap, kan ikke SND se noe behov for det. Dersom en presiserer i § 3-4 at driftstilbehør også omfatter fiskeredskap, kan vi ikke se at noe går tapt ved å oppheve § 3-10. Derimot vil en oppheving av § 3-10 kunne føre til en forenkling hva angår bruk av pantobligasjoner. Finansinstitusjonene vil da kunne klare seg med en type obligasjon for driftstilbehøret inkl. fiskeredskap.

Hva angår § 3-8 er vi noe mer usikre. Det kan være finansieringsordninger som vi ikke har oversikt over og som gjør det ønskelig med et skille. Uansett mener vi det bør være anledning til enkeltvis pantsettelse av motorvogn, anleggsmaskin etc. jf. § 3-8 2. ledd 1. alternativ.

[skal være første ledd annet punktum] Når det gjelder en særregel for pantsettelse av motorvogner etc. som tingsinnbegrep, ser ikke SND noe behov for dette. Vi vil se det som en fordel å samle alt driftstilbehøret under ett.»

3.2.4 Departementets vurdering

Bakgrunnen for at det ble gitt en særskilt hjemmel for pantsettelse av motorvogner og anleggsmaskiner i panteloven § 3-8 var at motorvogner lett kan flyttes fra en eiendom til en annen, og i mange tilfelle kan benyttes i næringsvirksomhet som ikke har noen tilknytning til fast eiendom i det hele tatt. Systemet med samlet pantsettelse av fast eiendom og driftstilbehør passet derfor ikke for motorvogner, jf. Innst. O. nr. 19 (1979-80) s. 14. Tilsvarende gjelder for anleggsmaskiner som er bestemt til bruk i en næringsdrivendes entreprenørvirksomhet, og som derfor flyttes fra anlegg til anlegg. Begrunnelsen for den særskilte hjemmelen for pantsettelse av fiskeredskaper i panteloven § 3-10, er også at løsøre som er bestemt til bruk i næringsvirksomhet med fiske- og fangstfartøy, normalt ikke vil ha slik tilknytning til fast eiendom at reglene om tilbehørspant i §§ 3-4 til 3-7 kan benyttes, og det vil heller ikke være tilbehør i snevrere forstand til et fiske- eller fangstfartøy, jf. Innst. O. nr. 19 (1979-80) s. 17. Den opprinnelige begrunnelsen for spesialbestemmelsene i §§ 3-8 og 3-10 bortfaller derfor når man opphever kravet om samlet pantsettelse av driftstilbehør som nevnt i § 3-4 og fast eiendom.

Etter departementets syn bør likevel de spesielle hjemlene i panteloven §§ 3-8 og 3-10 opprettholdes. Departementet legger vekt på at de særskilte pantsettelsesformene er godt innarbeidet i praksis. Departementet legger også vekt på at dersom de forskjellige formene for tilbehør skal anses som ett pantobjekt, vil det kunne føre til at det tas pant i en større mengde verdier enn hvis motorvogner, anleggsmaskiner og jernbanemateriell og fiskeredskaper opprettholdes som særskilte kategorier av pantobjekt. Etter departementets syn er det særlig grunn til å opprettholde reglene i § 3-8 om pantsettelse av motorvogner, anleggsmaskiner og jernbanemateriell.

3.3 Grensen mellom driftstilbehør og ordinært tilbehør til fast eiendom

Når driftstilbehør som nevnt i panteloven § 3-4 kan pantsettes uavhengig av fast eiendom, vil sontringen mellom ordinært tilbehør til fast eiendom og driftstilbehør blir mer aktuell enn før. Dette skyldes at driftstilbehørspanthaveren ikke nødvendigvis vil ha pant i den faste eiendommen som driftstilbehøret måtte være knyttet til. Departementet foreslår å presisere i § 3-4 fjerde ledd at pant i driftstilbehør ikke omfatter gjenstander som er ordinært tilbehør til fast eiendom. Ordinært tilbehør til fast eiendom er definert i panteloven § 2-2 første ledd bokstav c. Det må da trekkes en grense mellom hva som omfattes av panteretten i den faste eiendommen og hva som omfattes av driftstilbehørspantet. Spørsmålet om hvordan grensen skal trekkes mellom ordinært tilbehør og driftstilbehør, er lite behandlet i juridisk teori. Det foreligger også relativt lite rettspraksis om denne problemstillingen.

Spørsmålet blir da om det bør avklares nærmere i loven hvordan grensen mellom ordinært tilbehør og driftstilbehør skal trekkes. I høringsbrevet antok departementet at det ikke er behov for en slik avklaring. I høringsrunden har

Trondheim byfogdembete uttalt at det neppe er hensiktsmessig å forsøke å trekke en grense i panteloven mellom driftstilbehør og ordinært tilbehør til fast eiendom, og at dette bør overlates til juridisk teori og rettspraksis. Ingen andre høringsinstanser har kommentert dette spørsmålet.

Departementet legger etter dette til grunn at det ikke bør gis regler i panteloven om grensen mellom driftstilbehør og ordinært tilbehør til fast eiendom. For pantsettelsesavtaler inngått etter at avhendingslova trådte i kraft, omfatter pant i fast eiendom også tilbehør og rettigheter som nevnt i avhendingslova §§ 3-4 til 3-6 dersom ikke annet er avtalt, jf. panteloven § 2-2 første ledd bokstav c. Også dersom det oppstår tvil om hva som skal regnes som ordinært tilbehør til fast eiendom ved eldre avtaler, kan avhendingslova §§ 3-4 til 3-6 gi en viss rettledning, jf. Ot. prp. nr. 66 (1990-91) s. 131.

3.4 Panteloven § 3-6 annet ledd

Etter panteloven § 3-6 annet ledd gir tinglysing av driftstilbehørspant bare rettsvern så langt vilkårene for gyldig pantsettelse etter §§ 3-4 og 3-5 er oppfylt. Dette innebærer at tinglysing av panterett i driftstilbehør ikke har noen reparerende effekt for gyldigheten av pantsettelsen. Panteloven § 3-6 annet ledd gjelder tilsvarende for andre former for underpant i driftsløsøre og for underpant i varelager, jf. pantel. §§ 3-8 femte ledd, 3-9 femte ledd, 3-10 tredje ledd og 3-12 annet ledd. At tinglysing eller annen sikringsakt ikke har noen reparerende effekt for gyldigheten av en disposisjon, er imidlertid et alminnelig prinsipp som ikke bare gjelder for pantsettelse av driftstilbehør og varelager. Grunnen til at regelen i § 3-6 annet ledd ble tatt inn i panteloven, var at det før 1980 gjaldt en særordning som gikk ut på det motsatte av det regelen medfører, jf. Ot. prp. nr. 39 (1977-78) s. 114. I tilbehørspanteloven av 1895 og forlagspanteloven av 1946 var det bestemt at når et pantebrev var tinglyst, kunne pantsettelsen ikke angripes på det grunnlag at virksomheten ikke var av den art eller omfang som loven krevde.

I høringsbrevet foreslo departementet at pantel. § 3-6 annet ledd oppheves. Begrunnelsen for dette var at det neppe er noen som i dag går ut fra at det alminnelige prinsippet om at rettsvernsakten ikke gjør at en ugyldig disposisjon blir gyldig, ikke skal gjelde for underpant i driftstilbehør og varelager. Tvert i mot kan det virke forvirrende at dette prinsippet er uttrykt i loven for disse pantsettelsesformene, men ikke for andre.

Under høringen uttalte *Brønnøysundregistrene*:

«Vi kan ikke se at det er noe stort behov for å oppheve denne bestemmelsen som har stått uforandret i panteloven siden lovens vedtakelse. Bestemmelsen gir som kjent uttrykk for et generelt tinglysingsmessig prinsipp og forslaget om å oppheve bestemmelsen tar ikke sikte på å endre rettstilstanden på området. Hvis bestemmelsen oppheves må det også foretas mindre endringer av pantelovens §§ 3-8, 3-9, 3-10 og 3-12...»

De andre høringsinstansene har ikke kommentert spørsmålet.

Departementet foreslår i proposisjonen her at panteloven § 3-6 annet ledd oppheves, og at det foretas nødvendige endringer i panteloven §§ 3-8, 3-9, 3-10 og 3-12. Selv om panteloven § 3-6 annet ledd bare gir uttrykk for et generelt tinglysingsmessig prinsipp, bør det etter departementets syn leg-

ges vekt på at det kan skape uklarhet når dette prinsippet er lovfestet for underpant i driftsløsøre og varelager, men ikke for andre pantsettelsesformer.

3.5 Panteloven § 4-3 om rettsvern for pant i adkomstdokumenter

3.5.1 Innledning. Forslaget i høringsbrevet

Etter panteloven § 4-3 får pant i adkomstdokumenter til leierett til bolig rettsvern etter reglene om håndpant i panteloven § 3-2 annet og tredje ledd når det dessuten er gitt melding om pantsettelsen til vedkommende utleier eller selskap. Panteretten i leieretten får rettsvern ved at dokumentene som representerer fordringen og eventuelt andelsretten i boligselskapet som leieretten er knyttet til, overleveres som nevnt. Fordi det ikke kreves en egen sikringsakt for panteretten i leieretten, sier man at denne panteretten oppnår «aksessorisk» rettsvern.

I departementets høringsbrev heter det:

«Det er etter gjeldende rett noe uklart om reglene i panteloven § 4-3 kan anvendes analogisk for adkomstdokument til leierett til forretningslokaler, men den mest utbredte oppfatningen er at den ikke kan anvendes analogisk. Dersom en leierett til forretningslokaler er koblet til et innskuddsdokument, eventuelt også til et andelsbrev eller aksjebrev, oppnås derfor rettsvern for pant i leieretten ved tinglysing i grunnboken. For pant i de tilkoblede dokumentene oppnås rettsvern ved overlevering, eventuelt ved notifikasjon i tillegg dersom dokumentet er et innløningspapir.

Et argument mot at panteloven § 4-3 om aksessorisk rettsvern for pant i leierett til forretningslokaler ved overlevering av dokumentene bør gis tilsvarende anvendelse i forretningsleieforhold, har vært at leieretten kan være tinglyst, og at det kan medføre kollisjoner med godtroende tredjeperson om en tinglyst leierett kan pantsettes uten tinglysing. Det har også vært innvendt mot en adgang til aksessorisk rettsvern for pant i leieretten at en slik adgang vil måtte medføre et «tosporet» rettsvernssystem. Det måtte nemlig også være adgang til å få rettsvern for pant i leieretten ved tinglysing på grunn av regelen om hvordan pant i driftstilbehør får rettsvern. En som leier et forretningslokale, vil oftest være en «næringsdrivende» som har adgang til å pantsette driftstilbehør, jfr. pantel. § 3-5. Det som taler for å gi reglene i panteloven § 4-3 anvendelse i forretningsleieforhold, er at når leieretten er koblet til innskuddsdokumenter og eventuelt til et andelsbrev eller aksjebrev, er forutsetningen at de koblede rettighetene skal tilkomme samme person. Dersom man har forskjellige rettsvernsregler for leieretten og de tilknyttede dokumentene, kan konsekvensen bli at rettighetene kommer på forskjellige hender dersom ikke begge sett rettsvernsregler er overholdt, jfr. Høyesteretts uttalelser i Rt. 1984 s. 605. Det dokumentet som overleveres, vil regelmessig vise til leieretten gjennom en koblingsklausul, noe som gjør at sikringsakten for pantsettelse av dokumentene gir notoritet over at også leieretten er pantsatt. Innvendingen om at en kan risikere et «tosporet» rettsvernssystem gjør seg ikke lenger gjeldende når regelen om rettsvern for pant i driftstilbehør ved tinglysing i grunnboken blir endret. I boligforhold kan panterett i leierett knyttet til adkomstdokumenter bare få rettsvern etter regelen i pantel. § 4-3, og ikke ved tinglysing, jfr. pantel. § 2-5 tredje ledd. Når koblingen mellom driftstilbehørspant og pant i

leieretten oppheves, kan også pantel. § 2-5 tredje ledd gis anvendelse i forretningsleieforhold.»

Etter at høringsbrevet ble sendt ut, er departementet blitt oppmerksom på et spørsmål som reiser seg i forbindelse med pantsettelse av adkomstdokumenter til aksjeleiligheter. I forbindelse med den nye aksjeloven er reglene om pantsettelse av aksjer endret fordi aksjer ikke lenger er knyttet til noe fysisk dokument. Tidligere var aksjer knyttet til negotiable aksjebrev. Nå skal det i stedet utstedes et aksjebevis, som er et ikke-negotiabelt dokument, og som nærmest fremstår som en bekreftelse på hva som er innført i aksjeeierboken, jf. aksjeloven § 4-10. Etter panteloven § 4-2 a annet ledd får nå pantsettelse av aksjer som ikke er registrert i Verdipapirsentralen, rettsvern ved at selskapet får melding om pantsettelsen. Tidligere fikk pantsettelse av aksjer rettsvern etter håndpantregelen, jf. panteloven § 4-1 første ledd. Panteloven § 4-3 om pant i adkomstdokumenter ble ikke endret i forbindelse med vedtagelsen av den nye aksjeloven. For leierett til bolig som er knyttet til aksje, oppstår dermed spørsmålet om rettsvern oppnås etter reglene i § 4-3 tredje ledd, eller om det er tilstrekkelig med notifikasjon etter panteloven § 4-2 a annet ledd. Justisdepartementets lovavdeling uttalte i brev til Sparebankforeningen 10. mai 2000 (jnr. 00/6023 E) at pant i adkomstdokumenter til aksjeleiligheter fremdeles skal følge reglene i panteloven § 4-3 og ikke § 4-2 a. Det vil si at rettsvern oppnås ved overlevering av aksjebeviset og eventuell andelsobligasjon og notifikasjon til selskapet. Det må vurderes om denne rettstilstanden bør opprettholdes, og om regelen eventuelt bør komme klarere til uttrykk i loven.

3.5.2 Høringsinstansenes syn

Trondheim byfogdembete støtter forslaget om at panteloven § 4-3 også skal omfatte leierett til næringslokaler og uttaler:

«Det er en kjennsgjerning at de langt fleste leiekontrakter i næringsforhold blir tinglyst fordi det er ønskelig å pantsette driftstilbehøret. Dersom panterett i driftstilbehør ikke lenger skal tinglyses på den faste eiendom eller «i tinglyst og overførbar leierett», vil som departementet peker på, innvendinger om «tosporet rettsvernssystem» ikke lenger gjøre seg gjeldende.»

Også *Finansnæringens Hovedorganisasjon, Næringslivets Hovedorganisasjon og Sparebankforeningen i Norge* støtter forslaget om å åpne for aksessorisk pantsettelse av adkomstdokumenter til leierett til forretningslokaler. De uttaler videre:

«Det som her imidlertid er mest praktisk, er leierett til forretningslokaler knyttet til aksjer. Her er forholdet at det dokument som tidligere ble benyttet som adkomstdokument i relasjon til panteloven § 4-3, nemlig aksjebrevet, ble avskaffet i forbindelse med de nye aksjelovene... Vi antar derfor at i tillegg til den utvidelse av nåværende § 4-3 i panteloven som departementet nå foreslår, må det gis en ny bestemmelse som hjemler og regulerer adgangen til aksessorisk pantsettelse og rettsvernsetablering for leierett til bolig og forretningslokaler som er knyttet til aksjer. Ved en slik regulering vil man formodentlig kunne basere seg på som felles rettsvernsakt det som gjelder ved pant i aksjer som ikke er registrert i Verdipapirsentralen, nemlig at selskapet gis melding om pantsettelsen, jfr. panteloven § 4-2a.»

Lindorff AS uttaler:

«Vi støtter departementets forslag til endring av pantelovens § 4-3. I formuleringen er det imidlertid foreslått adkomstdokumenter til leierett til bolig *eller forretningslokaler*. Spørsmålet blir således om det finnes lokaler som kan defineres til verken å være bolig eller forretningslokaler (f.eks. foreningslokaler), og hva som i så fall blir konsekvensen med hensyn til pantsettelse. Etter vår mening bør departementet vurdere om bestemmelsen kan gjøres mer generell slik at den omfatter panterett av adkomstdokumenter til alle typer leierett til bygninger.»

Også *Nord-Troms herredsrett* støtter de foreslåtte endringene i panteloven § 2-5 tredje ledd og § 4-3. De øvrige høringsinstansene har ikke kommentert endringene.

3.5.3 Departementets vurdering

Etter departementets syn bør rettsvernsreglene i panteloven § 4-3 komme til anvendelse også i forretningsleieforhold. Den vesentligste innvendingen mot å gi panteloven § 4-3 anvendelse i forretningsleieforhold er bortfalt når pant i driftstilbehør ikke lenger skal være koblet til pant i eiendomsrett eller bruksrett til fast eiendom. For leierett til forretningslokaler som er koblet til et innskuddsdokument og/eller en andelsrett i et selskap, vil det på samme måte som i boligforhold være en fordel at rettsvern for pant i leieretten oppnås på samme måte som for pant i de tilknyttede rettighetene. Dermed unngås muligheten for at leietakerens rettigheter kan komme på forskjellige hender dersom ikke begge settene med rettsvernsregler er overholdt.

Et annet spørsmål er om panteloven § 4-3 bør gjelde adkomstdokument til leierett til «bolig og forretningslokale», eller om den bør gis et mer generelt anvendelsesområde. Begrepet «forretningslokaler» ble benyttet i den nå opphevede husleieloven av 16. juni 1939 nr. 6. I forhold til husleieloven av 1939 var oppfatningen at begrepet forretningslokaler omfattet alle lokaler som ikke var bolig eller beboelsesrom. Begrepet forretningslokaler benyttes ikke i husleieloven 26. mars 1999 nr. 17. Husleieloven bruker begrepene «bolig» og «lokale», og fellesbetegnelsen for disse begrepene er «husrom», jf. husleieloven § 1-1. Med bolig menes husrom som fullt ut eller for en ikke ubetydelig del skal brukes til beboelse. Med lokale menes annet husrom enn bolig, jf. loven § 1-1 femte ledd. Hva lokalet brukes til, har ingen betydning. Husleielovens regler om lokale gjelder således leie av husrom som anvendes til for eksempel næringsvirksomhet, undervisningsformål, barnehager, biblioteker, konsertlokaler, offentlig administrasjon osv., jf. Ot. prp. nr. 82 (1997-98) s. 150. Også foreningslokaler vil være omfattet. Leie av husrom til ferie- og fritidsbruk faller imidlertid utenfor husleieloven. Etter departementets syn er det liten grunn til å la leie av noen former for husrom falle utenfor reglene i panteloven § 4-3, dersom leieretten først er knyttet til adkomstdokumenter. Departementet foreslår derfor at panteloven § 4-3 endres til å gjelde «adkomstdokument til leierett til husrom».

Når det gjelder spørsmålet om pantsettelse av aksjeleiligheter vil departementet bemerke:

Ved aksjeloven 13. juni 1997 nr. 44 ble det negotiable aksjebrevet erstattet av innføring i aksjeeierbok og aksjebevis. Aksjebeviset er en kvittering eller et

bevis for eierandelen. Ihendehavelse av aksjebeviset har ingen legitimasjonsvirkninger i forhold til en tredjeperson eller i forhold til selskapet. Legitimasjonsreglene for aksjer følger av aksjeloven § 4-13. Legitimasjonen er i alle henseender betinget av innføring i aksjeeierboken.

Etter aksjeloven § 4-8 og panteloven § 4-2 a annet ledd kan aksjer pantsettes når ikke annet er fastsatt i vedtektene. Avtalepant i aksjer som ikke er registrert i Verdipapirsentralen, får rettsvern ved at selskapet får melding om pantsettelsen, jf. panteloven § 4-2 a annet ledd og aksjeloven § 4-8 annet ledd. Selskapet skal innføre i aksjeeierboken at en aksje er pantsatt, jf. aksjeloven § 4-8 tredje ledd. Men innføringen i aksjeeierboken er ikke avgjørende for rettsvernet. Bestemmelsen er en ren ordensforskrift. For å oppnå rettsvern er meldingen til selskapet tilstrekkelig. Utlegg i aksjer som ikke er registrert i Verdipapirsentralen, får rettsvern på samme måte som avtalepant, jf. panteloven § 5-7 tredje ledd. De nye rettsvernsreglene for pant i aksjer har forbilde i rettsvernsregelen for enkle gjeldsbrev i gjeldsbrevloven § 29. Ved utformingen av rettsvernsreglene ble det lagt vekt på at det i de fleste aksjeselskaper som ikke er registrert i Verdipapirsentralen, vil forekomme relativt sjelden at aksjer skifter eier, noe som gjør at hensynet til en effektiv omsetning ikke gjør seg gjeldende med særlig styrke. Forholdet til aksjeleiligheter og panteloven § 4-3 er ikke vurdert i forarbeidene til aksjelovene av 1997.

Når det gjelder rettsvern for pant i aksjeleiligheter, er det to aktuelle alternativer for regelutformingen. Det ene alternativet er at rettsvern som tidligere oppnås etter reglene i panteloven § 4-3 tredje ledd. Det innebærer at en eventuell andelsobligasjon (innskuddsbevis) og aksjebeviset skal overleveres til panthaveren etter håndpantregelen i panteloven § 3-2 annet og tredje ledd, selv om aksjebeviset ikke er et negotiabelt dokument. I tillegg må selskapet gis melding om pantsettelsen. Panteretten i selve leieretten til leiligheten oppnås aksessorisk.

Det andre alternativet er at det ikke kreves overlevering av aksjebeviset. Dersom det er knyttet en andelsobligasjon til leieretten, må denne da overleveres etter håndpantregelen, og selskapet må få melding om pantsettelse av aksjen(e) og obligasjonen. Dersom det ikke er knyttet en andelsobligasjon til leieretten, noe som forekommer i en del boligaksjeselskaper, oppnås rettsvern ved at det gis melding til selskapet om pantsettelsen.

Etter d e p a r t e m e n t e t s syn er det mest hensiktsmessig å kreve at aksjebeviset overleveres etter reglene i panteloven § 4-3 tredje ledd jf. § 3-2 annet og tredje ledd. Riktignok er aksjebeviset ikke et negotiabelt dokument, slik at overlevering ikke vil være nødvendig for å forhindre dobbeltsuksesjon. Men regelen i panteloven § 4-3 tredje ledd gjelder ikke bare for negotiable dokumenter. Panteloven § 4-3 ble endret ved lov 26. juni 1982 nr. 86. Etter denne endringen kan også pant i adkomstdokumenter som representerer en overførbar fordring eller selskapsandel som ikke er verdipapir eller innløsningspapir, oppnå rettsvern etter reglene i panteloven § 4-3 tredje ledd, jf. Ot. prp. nr. 65 (1990-91) s. 341-342. Departementet ser det også som en fordel at rettsvernsreglene er like for pant i andelsleiligheter, aksjeleiligheter og obligasjonsleiligheter.

Dersom det ikke kreves at aksjebeviset overleveres, vil det iallfall teoretisk kunne tenkes tilfeller der leietakerens sammenkoblede rettigheter kan

komme på forskjellige hender som følge av at rettsvernsreglene ikke er overholdt for både aksje og andelsobligasjon. Man kan tenke seg at selskapet gis melding om pantsettelse av aksjen(e), men at andelsobligasjonen ikke overleveres. Det vil da bare være sikret rettsvern for pant i aksjen(e), og ikke i andelsobligasjonen. Denne situasjonen kan unngås hvis det kreves overlevering av både aksjebevis og en eventuell obligasjon. Av retts tekniske hensyn bør kravet om overlevering av aksjebeviset etter departementets syn også gjelde hvor det ikke er knyttet en andelsobligasjon til aksjen(e).

Etter departementets syn vil det virke klargjørende om det presiseres i panteloven § 4-3 tredje ledd hvilke dokumenter som skal overleveres etter håndpantregelen. Etter gjeldende rett har det vært noe usikkerhet ikke bare om aksjebevis må overleveres, men også om det er nødvendig å overlevere leiekontrakten. Den alminnelige oppfatningen er at leiekontrakten ikke behøver overleveres. Departementet foreslår at det presiseres i panteloven § 4-3 tredje ledd at dokumentene som skal overleveres, er innskuddsbevis (partialobligasjon/andelsobligasjon), og eventuelt andelsbevis i borettslag eller aksjebevis i (bolig)aksjeselskap. For pant i aksje i boligaksjeselskap vil altså rettsvernsregelen i panteloven § 4-3 tredje ledd gå foran panteloven § 4-2 a annet ledd jf. aksjeloven § 4-8 annet ledd. Departementet legger for øvrig til grunn at ordensforskriften i aksjeloven § 4-8 tredje ledd om at melding om pantsettelse av aksjer skal innføres i aksjeeierboken, også må gjelde for boligaksjeselskaper.

Reglene om utlegg i adkomstdokumenter i panteloven § 5-8 bør endres på samme måte som avtalepantregelen.

3.6 Utlegg i driftstilbehør

3.6.1 Innledning. Forslaget i høringsbrevet

Etter panteloven § 5-4 første ledd får utlegg i næringsdrivendes faste eiendom eller tinglyst og overførbar bruksrett til fast eiendom med driftstilbehør rettsvern ved tinglysing i grunnboken. Regelen gjelder dersom det tas utlegg i driftstilbehøret som tingsinnsbegrep. Utlegg i enkelte enheter av driftstilbehøret får rettsvern enten ved registrering i Løsøreregisteret eller ved registrering i særskilt register etter panteloven § 5-9.

I høringsbrevet la departementet til grunn at når panteloven § 3-6 endres, bør også regelen i panteloven § 5-4 første ledd endres, slik at rettsvern for utlegg i driftstilbehør som tingsinnsbegrep oppnås ved tinglysing på saksøktes blad i Løsøreregisteret. Departementet reiste også spørsmål om regelen om at utlegg i driftstilbehør skal tas sammen med utlegg i den faste eiendommen, bør oppheves. Departementet viste til at i tilfeller hvor samlet salg av fast eiendom og driftstilbehør vil lede til størst utbytte, vil partene ved avtalepant i egen interesse sørge for å etablere pant i eiendelene samlet. Ved utlegg kan det være hensiktsmessig å ha en lovregel om at utlegg i slike tilfeller skal tas samlet. En slik regel kan eventuelt tilføyes som et nytt tredje punktum i tvangsfullbyrdelsesloven § 7-15. Med en slik regel vil en imidlertid i utleggssaker fremdeles kunne møte problemstillingen knyttet til «gjennomgående pantsettelse», og krav om samtykke fra utleierye av den faste eiendommen m.v. Lovut-

kastet i høringsbrevet bygget på at det ikke skulle innføres en regel om samlet utlegg.

3.6.2 Høringsinstansenes syn

Finansnæringsens Hovedorganisasjon, Næringslivets Hovedorganisasjon og Sparebankforeningen i Norge mener at det ikke bør gis en regel om at utlegg i visse tilfeller må tas samlet i driftstilbehøret og den eller de faste eiendommer som virksomheten er knyttet til. Organisasjonene peker blant annet på at en slik regel vil kunne bli svært komplisert å praktisere i tilfeller hvor virksomheten er knyttet til flere eiendommer, og hvor de enkelte gjenstandene som inngår i driftstilbehøret, har varierende tilknytning til de forskjellige eiendommene.

Statens nærings- og distriktsutviklingsfond uttaler:

«I spørsmålet om utleggspant i driftstilbehør bør tas sammen med utlegg i den faste eiendom, er vi enige i departementets forslag til endring av panteloven § 5-4 1. ledd. Vi mener den enkelte utleggstaker selv vil sørge for å ta utlegg i både eiendom og driftstilbehør der samlet salg antas å gi størst utbytte. I praksis vil vi anta at utlegg i driftstilbehør som hovedregel vil bli tatt samtidig med utlegg i eiendomsrett/tinglyst overførbar bruksrett til den eller de eiendommer virksomheten er knyttet til.»

Brønnøysundregistrene uttaler:

«Brønnøysundregistrene støtter departementets forslag om å endre dagens regler tilsvarende som for frivillig pantsettelse, dvs. oppheve den panterettslige koblingen mellom utleggspant i fast eiendom og driftstilbehør. Namsmennene bør etter vår oppfatning ikke pålegges å måtte ta pant i driftstilbehør og fast eiendom samlet hvor dette vil lede til størst utbytte.»

Lindorff AS uttaler:

«Etter vår mening bør utleggspantet kunne tas særskilt i driftstilbehøret slik at det blir samsvar med reglene vedrørende avtalepantsettelse. Realisasjonsmessig kan dette kanskje medføre en forenkling ved at man ved realisasjon av utlegget kan nøye seg med tvangssalg over driftstilbehøret i stedet for også å måtte tvangsselge eiendommen/leierett til eiendommen.»

Nord-Troms herredsrett uttaler:

«Når man først velger å frigjøre driftstilbehørspantet fra fast eiendom, er det ingen grunn til å gi regel om at utlegg skal tas i både driftsløsøret og eiendommen - dersom ikke saksøkeren selv har begjært det eller namsmannen finner at det må til for å oppnå sikkerhet for kravet.»

3.6.3 Departementets vurdering

I samsvar med høringsinstansenes syn vil departementet ikke foreslå en regel om at utlegg i enkelte tilfeller skal tas samlet i driftstilbehør og fast eiendom. Departementet legger vekt på at med en slik regel ville man fremdeles få problemer knyttet til kravet om «gjennomgående pantsettelse» mv. ved utlegg. Utleggstakeren vil uansett ha anledning til å begjære utlegg i både fast

eiendom og løsøre. Eventuelt samlet realisasjon kan skje etter den foreslåtte regelen i tvangsfullbyrdsloven § 11-18 annet ledd.

Rettsvernsregelen i panteloven § 5-4 første ledd foreslås endret i samsvar med endringen av § 3-6 første ledd, slik at rettsvern for utlegg i driftstilbehør oppnås ved registrering i Løsøreregisteret.

3.7 Adgangen for næringsdrivende i landbruket til å foreta pantsettelse etter panteloven §§ 3-8 og 4-10

Adgangen til pantsettelse av motorvogner m.v. etter panteloven § 3-8 og pantsettelse av enkle krav etter panteloven § 4-10 er forbeholdt næringsdrivende. Panteloven § 3-8 femte ledd og § 4-10 tredje ledd henviser til panteloven § 3-5 som definerer begrepet næringsdrivende. Etter panteloven § 3-5 bokstav a regnes foretak registrert i foretaksregisteret som næringsdrivende. Etter § 3-5 bokstav b regnes også en del nærmere angitte institusjoner som næringsdrivende i den utstrekning det er fastsatt ved forskrift.

Forskrifter 21. november 1980 nr. 14 til lov om pant (pant洛夫forskriften) fastsatte opprinnelig i § 1 første ledd bokstav a, med hjemmel i panteloven § 3-5, at også personer og foretak registrert i merverdiavgiftsregisteret skulle anses som næringsdrivende etter panteloven § 3-5. I forbindelse med innføringen av lov 21. juni 1985 nr. 78 om registrering av foretak ble imidlertid panteloven § 3-5 endret slik at bare foretak registrert i Foretaksregisteret kunne anses som næringsdrivende, ved siden av institusjonene nevnt i § 3-5 bokstav b. Forskriften til lov om pant ble endret ved forskrift 18. desember 1987 nr. 986. Ved en overgangsbestemmelse til denne endringsforskriften ble det fastsatt at de tidligere reglene i forskriften § 1 skulle gjelde ved siden av de nye reglene frem til 1. januar 1990. Ved forskrift 22. desember 1989 nr. 1283 ble overgangsbestemmelsen forlenget slik at de tidligere reglene i forskriften § 1 skulle gjelde «inntil videre ved pantsettelse etter panteloven §§ 3-8 og 4-10 for næringsvirksomhet i landbruket som godt gjøres ved egenerklæring i samsvar med forskriften § 3». Denne regelen innebærer at personer og foretak som er registrert i momsregisteret og som driver næringsvirksomhet i landbruket, kan underpantsette motorvogner, anleggsmaskiner og fordringer etter §§ 3-8 og 4-10 uten hensyn til om de er registrert i Foretaksregisteret.

Justisdepartementet sendte 28. januar 1999 ut høringsnotat om endringer i pant洛夫forskriften. Endringer i pant洛夫forskriften ble gjort ved kronprinsregentens resolusjon 7. juli 2000. I høringsnotatet uttalte departementet at dagens ordning med at næringsdrivende i landbruket som er registrert i merverdiavgiftsregisteret kan foreta pantsettelse etter panteloven §§ 3-8 og 4-10, neppe bør holde frem bare med hjemmel i overgangsbestemmelsen til forskrift 18. desember 1987 nr. 986 om endringer i forskrift om pant. Departementet reiste i notatet spørsmål om overgangsordningen i stedet bør gjøres permanent eller oppheves.

I høringsnotatet heter det:

«Det synes altså klart at næringsdrivende i landbruket bør ha samme adgang til å pantsette motorvogner, anleggsmaskiner og fordringer etter § 3-8 og § 4-10, som de har til å pantsette landbruksløsøre etter § 3-9. Spørsmålet om overgangsbestemmelsen bør gjøres permanent eller oppheves kan derfor like gjerne formuleres som et spørsmål om regis-

trering i momsregisteret fortsatt bør være tilstrekkelig for pantsettelse av landbruksløsøre etter § 3-9, eller om det som vilkår for slik pantsettelse i stedet bør kreves at virksomheten er registrert i Foretaksregisteret.

Dersom den gjeldende overgangsordningen skal videreføres som en permanent ordning, bør det uttrykkelig åpnes for dette ved en mindre endring i panteloven. Den någjeldende ordlyden i panteloven åpner ikke for en slik ordning, og foretaksregisterloven § 11-2, som i dag gir hjemmel for ordningen, er bare en hjemmel for Kongen til å fastsette overgangsbestemmelser.»

Under høringen gikk *Brønnøysundregistrene, Norges Bondelag og Landbruksdepartementet* inn for å gjøre den någjeldende ordning permanent. *Brønnøysundregistrene* uttaler:

«I prinsippet bør kun foretak registrert i Foretaksregisteret anses som næringsdrivende i forhold til panteloven § 3-5 (ved siden av institusjonene nevnt i § 3-5 bokstav b). Det synes å være liten grunn til å stille andre krav til næringsdrivende i landbruket enn til øvrige næringsdrivende.

Overgangsbestemmelsen har imidlertid vart i en årrekke, og synes godt innarbeidet blant dem det gjelder. *Brønnøysundregistrene* foreslår derfor at unntaksbestemmelsen for næringsdrivende i landbruket opprettholdes, men at den må fremgå ved en endring i panteloven...»

Norges Bondelag uttaler blant annet:

«Landbruksvirksomhet er ved registrering i avgiftsmanntallet også registrert i Enhetsregisteret. Landbruksvirksomhet er - med få unntak - ikke registrert i Foretaksregisteret. For at den til nå gjeldende utvidede retten til underpantsettelse skal kunne videreføres, må landbruksvirksomhet registrert i avgiftsmanntallet likestilles med foretak registrert i Foretaksregisteret.»

Sparebankforeningen uttalte at det er ulike syn blant sparebankene på spørsmålet. Foreningen uttaler blant annet:

«På den ene siden skaper slike særregler uklarhet og uensartethet, hvilket igjen kan skape tyngre rutiner i bankenes depotavdelinger. På den annen side er det visse grunner som taler for særbehandling av landbruksnæringen. Ikke minst vil bortfall av «overgangsreglene» slå svært ulikt ut i de forskjellige deler av landet. I områder med kornproduksjon utgjør motorvognpantet (skurtresker, store traktorer med videre) en svært viktig sikkerhet for bankenes engasjementer, og en omlegging vil medføre at de fleste bønder i disse områder vil måtte registrere seg i Foretaksregisteret. I områder med vesentlig melk- og/eller kjøttproduksjon er det landbruksløsørepantet (panteloven § 3-9) som dominerer, og bøndene vil sjelden behøve å registrere seg på grunn av behovet for sikkerhetsstillelse.»

Når det gjelder spørsmålet om registrering i Foretaksregisteret bør gjøres til vilkår for adgang til pantsettelse etter panteloven § 3-9, uttaler *Sparebankforeningen*:

«Det er også ulike syn blant sparebankene hvorvidt man bør ta skrittet fullt ut, og også avvikle adgangen til å pantsette landbruksløsøre når pantsetter ikke er registrert i Foretaksregisteret. At det også er unntak

for hvem som anses som næringsdrivende ved pantsetting av fiskeresskap etter panteloven § 3-10, gjør vel at det er vanskelig å argumentere for en oppheving av bøndernes unntak ut fra ønsket om å ha like regler.»

Fiskeridepartementet hadde ikke innvendinger til at adgangen til pantsettelse etter panteloven §§ 3-8 og 4-10 knyttet utelukkende til registrering i Foretaksregisteret. De øvrige høringsinstansene kommenterte ikke spørsmålet.

Departementet mener dagens ordning med at næringsdrivende i landbruket som er registrert i merverdiavgiftsregisteret kan foreta pantsettelse etter panteloven §§ 3-8 og 4-10, bør gjøres permanent ved endring i panteloven. Departementet legger vekt på at ordningen er innarbeidet gjennom en årrekke. På bakgrunn av høringsinstansenes syn anser departementet det ikke aktuelt å kreve registrering i Foretaksregisteret for pantsettelse etter panteloven § 3-9. En ordning der virksomheter i landbruket må registrere seg i Foretaksregisteret for å kunne pantsette etter panteloven § 3-8 eller 4-10, vil trolig ha utilsiktede konsekvenser så lenge det ikke er aktuelt å kreve slik registrering også ved pantsettelse etter panteloven § 3-9. Departementet foreslår endringer i panteloven § 3-8 femte ledd, § 3-9 fjerde ledd og § 4-10 tredje ledd, slik at forskriftsbestemmelsen om hvem som skal regnes som næringsdrivende i landbruksnæring etter § 3-9, også gis virkning for §§ 3-8 og 4-10.

3.8 Enkeltvis pantsettelse av motorvogner etter panteloven § 3-8 - forholdet til godtroervervsloven

Panteloven § 1-2 fjerde ledd bestemmer at det at en panterett får rettsvern etter panteloven, ikke er til hinder for rettsvinning etter lov 2. juni 1978 nr. 37 og godtroerverv av løsøre, med mindre annet er uttrykkelig bestemt i lov. For salgspant av registrert motorvogn som blir tinglyst på kjøperens blad i Løsøreregisteret, bestemmer panteloven § 3-17 tredje ledd annet punktum at registreringen i Løsøreregisteret også gir beskyttelse mot rettserverv etter godtroervervsloven. Det samme gjelder for utlegg i registrert motorvogn, jf. panteloven § 5-5 annet punktum. Loven inneholder ikke noen tilsvarende bestemmelse for enkeltvis pantsettelse av registrert motorvogn etter panteloven § 3-8. Panteloven § 3-8 ble tilføyd under Justiskomiteens behandling av panteloven (Innst. O. nr. 19 (1979-80)). Det ble ikke gitt noen begrunnelse i innstillingen for at enkeltvis pantsettelse av registrert motorvogn etter panteloven § 3-8 ikke skal ha samme vern i forhold til godtroerverv som salgspant og utlegg i motorvogn har. I juridisk teori er det antatt at § 3-17 fjerde ledd og § 5-5 må kunne anvendes analogisk ved enkeltvis pantsettelse av registrerte motorvogner (Skoghøy: Panteloven med kommentarer, Tromsø 1995 s. 270-271). I RG 1992 s. 279 (Eidsivating) ble det derimot lagt til grunn at enkeltvis pantsettelse av registrerte motorvogner etter panteloven § 3-8 ikke er beskyttet mot ekstinksjon etter godtroervervsloven.

Etter *departementet*s syn bør det tas inn en bestemmelse i panteloven § 3-8 om at også enkeltvis pantsettelse av registrerte motorvogner etter panteloven § 3-8 skal være beskyttet mot godtroerverv. Riktignok vil en erverver uansett sjelden kunne anses for å være i god tro om en pantheftelse som er registrert i Løsøreregisterets motorvognregister. Men dette kan unntaksvis forekomme, som i tilfellet omhandlet i RG 1992 s. 279. Det er etter

departementets syn ingen grunn til at panterettens beskyttelse overfor godtro-
erverv skal være annerledes for enkeltvis pantsettelse etter panteloven § 3-8
enn for salgspant eller utlegg i motorvogn. Departementet har derfor foreslått
et nytt annet punktum i panteloven § 3-8 annet ledd.

4 Endringer i tvangsfullbyrdsloven

4.1 Tvangsdekning i driftstilbehør

4.1.1 Forslaget i høringsbrevet

I departementets høringsbrev heter det:

«Tvangsfullbyrdsloven § 11-18 annet ledd bestemmer at tvangssalg av fast eiendom skal omfatte driftstilbehør som saksøkeren har panterett i. Kjøpesummen fordeles under ett, jfr. annet ledd fjerde punktum. Det innebærer at foranstående panthaver som bare har pant i fast eiendom, vil få dekket sitt krav fullt ut før det blir noe til saksøkeren. Saksøkeren kan likevel kreve i begjæringen at eiendommen skal selges uten driftstilbehøret dersom de bedre prioriterte panthaverne ikke har pant i driftstilbehøret og det må antas at samlet salg vil redusere saksøkerens eller etterstående panthaveres dekningsmuligheter. Dersom eiendommen skal selges uten driftstilbehøret, kan saksøkeren innen en frist som medhjelperen setter, kreve at også driftstilbehøret selges under forfølgningen, dvs. at medhjelperen skal selge det etter reglene i kap.11. Dersom saksøkeren ikke krever dette, må realisasjon av driftstilbehøret skje som særskilt forfølgning etter kapittel 8. Etter § 11-18 tredje ledd kan en som har panterett i en fast eiendom med prioritet etter saksøkerens krav, og som i tillegg har panterett i driftstilbehør som ikke omfattes av den bedre prioriterte panthavers panterett, kreve at salget skal omfatte også driftstilbehøret. Tvangsfullbyrdsloven § 8-1 annet ledd bestemmer at den som har pant i driftstilbehør som nevnt i panteloven § 3-4, kan begjære særskilt tvangssalg av tilbehøret eller deler av det etter reglene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 8. Etter § 8-1 annet ledd annet punktum er slikt separat salg bl.a. betinget av at saksøkeren i begjæringen har varslet samtlige kjente rettighetshavere i tilbehøret om at salg vil bli krevet dersom ikke kravet oppfylles eller utløsning finner sted. Bakgrunnen for dette vilkåret er at separat salg i enkelte tilfeller kan føre til verditap. Spørsmålet er hvilken virkning opphevelsen av påbudet om samlet pantsettelse i panteloven § 3-4, bør få for påbudet om samlet realisasjon i tvangsfullbyrdsloven § 11-18 annet ledd. Departementet antar at det fremdeles bør være en mulighet for samlet realisasjon i tilfeller der dette vil gi størst utbytte. I stedet for et påbud om at tvangssalg i fast eiendom som hovedregel skal omfatte driftstilbehør som saksøkeren har panterett i, kan det innføres en adgang til samlet realisasjon av eiendommen og driftstilbehøret dersom saksøkeren krever det. Dette kan gjennomføres ved at det tas inn en ny regel i tvangsfullbyrdsloven § 11-18 med sikte på å gi adgang til samlet realisasjon i tilfeller hvor tilbehøret og den faste eiendommen kan sies å utgjøre en naturlig driftsenhet og samlet realisasjon antas å gi størst samlet utbytte. Dette kan gjøres ved at nåværende annet og tredje ledd i § 11-18 endres slik at de bare gjelder lagrede reservedeler ved tvangssalg av luftfartøy, og at det tas inn et nytt ledd i § 11-18 om samlet realisasjon av fast eiendom og driftstilbehør. Et slikt nytt ledd kan f. eks. lyde:

«Ved salg av fast eiendom kan en saksøker som også har panterett i driftstilbehør som nevnt i panteloven § 3-4, kreve at salget skal omfat-

te driftstilbehøret dersom samlet salg antas å gi størst samlet utbytte og det for driftstilbehøret foreligger tvangskraftig tvangsgrunnlag som nevnt i loven her § 8-2. Kravet må fremsettes i begjæringen om tvangssalg. § 8-6 første og annet ledd, § 8-7 første ledd annet punktum og annet ledd og § 8-8 gjelder tilsvarende. Ved samlet salg av fast eiendom og driftstilbehør kan bud på den faste eiendommen gjøres betinget av at bud på driftstilbehøret eller deler av dette også blir stadfestet. Tilsvarende kan bud på driftstilbehøret eller deler av dette gjøres betinget av at bud på den faste eiendommen blir stadfestet.»

Tvangsfullbyrdsloven § 11-55 første ledd tredje punktum bestemmer at om tvangsbruk av driftstilbehøret til en fast eiendom gjelder § 11-18 annet og tredje ledd tilsvarende. I Ot. prp. nr. 3 (1999-2000) er det fremmet forslag om et nytt annet ledd i § 11-55 som gir adgang til tvangsbruk sammen med fast eiendom av driftstilbehør som nevnt i panteloven §§ 3-8 og 3-9 og varelager som nevnt i panteloven § 3-11. Forutsetningen for slik samlet tvangsbruk er etter forslaget at de aktuelle verdiene har en naturlig tilknytning til den faste eiendommen. Dersom tvangsl. § 11-18 annet og tredje ledd endres som foreslått foran, bør tvangsl. § 11-55 første ledd tredje punktum oppheves, og det foreslåtte nytt annet ledd i § 11-55 utvides til også å omfatte driftstilbehør som nevnt i panteloven § 3-4.

Det må også foretas tekniske endringer i reglene om driftstilbehør i tvangsl. §§ 7-20 første ledd siste punktum, 8-1 annet ledd, 8-2 annet ledd og 8-6 tredje ledd.»

4.1.2 Høringsinstansenes syn

Sorenskriveren i Inderøy skriver:

«Med den foreslåtte endring av panteloven § 3-4, blir forbindelsen mellom pant i en fast eiendom og pant i driftsløsøre brutt. En næringsdrivende kan eie flere faste eiendommer som kan være pantsatt hver for seg. Hvilken panthaver skal ha rett til å kreve driftsløsøre solgt sammen med den eiendom han har pant i?»

Lindorff AS uttaler:

«Etter vår mening bør det åpnes for adgang til at begjæringen underveis kan utvides til også å omfatte driftstilbehøret. Målet med tvangssalg er hele tiden å oppnå best mulig pris sammen med lavest mulig kostnader. Det er ikke alltid man vil kunne vite på forhånd om samlet salg er det beste alternativet. «Ånden» i tvangsfullbyrdsloven § 11-13 i forbindelse med medhjelpersalg, tilsier at det for medhjelper også vil kunne være naturlig å ta opp spørsmålet om tvangssalg bør omfatte driftstilbehøret. Vi foreslår derfor at det også etter at begjæring om tvangssalg er fremsatt og tatt til følge, burde kunne gis mulighet for å utvide tvangssalg til også å omfatte driftstilbehøret.»

Nord-Troms herredsrett uttaler om tvangsfullbyrdsloven § 11-18 nytt annet ledd:

«Nåværende forslag oppfattes slik at når det skjer samlet salg, vil det bli gitt et felles bud på eiendom og driftstilbehøret, jfr. 1.pkt. Det fremstår da som forvirrende at bud skal gjøres betinget som nevnt i forslaget. Betingelsen forutsetter jo normalt at det blir gitt separate bud på hhv eiendom og løsøre - dvs at dette ikke selges samlet....»

Trondheim byfogdembete støtter forslaget til endring av tvangsfullbyrdselsesloven § 11-18 annet ledd. De øvrige høringsinstansene har ikke kommentert forslaget.

4.1.3 Departementets vurdering

Etter d e p a r t e m e n t e t s syn bør det legges til rette for at det kan gjennomføres tvangssalg i samme forfølgning av både driftstilbehøret og den faste eiendommen i tilfeller hvor driftstilbehør sammen med fast eiendom kan sies å utgjøre en naturlig driftsenhet, og hvor felles forfølgning derfor kan antas å gi størst utbytte. Departementet går derfor inn for å innføre en adgang til samlet realisasjon av driftstilbehør og fast eiendom i tilfeller der samlet salg kan antas å gi størst utbytte, slik som foreslått i høringsbrevet.

Tvangsfullbyrdselsesloven § 11-55 annet ledd ble endret ved lov 28. april 2000 nr. 4. Regelen bestemmer nå at ved tvangsbruk av fast eiendom kan en saksøker som også har panterett for pantekravet i driftstilbehør som nevnt i panteloven §§ 3-8 og 3-9 eller i varelager som nevnt i § 3-11, kreve at tvangsbruken også skal omfatte disse verdiene dersom verdiene har en naturlig tilknytning til den faste eiendommen, og det for disse verdienes del foreligger tvangskraftig tvangsgrunnlag som nevnt i tvangsfullbyrdselsesloven § 8-2. § 11-55 første ledd tredje punktum bestemmer at for tvangsbruk av driftstilbehør som nevnt i panteloven § 3-4 til en fast eiendom gjelder § 11-18 annet og tredje ledd tilsvarende.

Som en følge av endringene i § 11-18 annet og tredje ledd, bør § 11-55 første ledd tredje punktum oppheves, og driftstilbehør som nevnt i panteloven § 3-4 i stedet omfattes av regelen i § 11-55 annet ledd.

Til spørsmålet om hvilken panthaver som skal ha rett til å kreve driftstilbehøret solgt sammen med den eiendom han har pant i i tilfelle hvor flere faste eiendommer tilhørende samme næringsdrivende er pantsatt hver for seg, vil departementet bemerke:

Etter lovforslaget er vilkåret for samlet salg at dette må antas å gi størst samlet utbytte. Det vil normalt være slik at det er driftstilbehør som befinner seg på eller er nært tilknyttet den faste eiendommen, som har slik tilknytning til eiendommen at samlet salg antas å gi størst samlet utbytte. Departementet antar derfor at dette spørsmålet normalt vil bli løst gjennom vurderingen av om samlet salg må antas å gi størst samlet utbytte.

I det lovutkastet som ble sendt på høring var det foreslått en regel i § 11-18 annet ledd tredje og fjerde punktum om at ved samlet salg av fast eiendom og driftstilbehør kan bud på den faste eiendommen gjøres betinget av at bud på driftstilbehøret eller deler av dette også blir stadfestet, og at bud på driftstilbehøret kan gjøres betinget av at bud på den faste eiendommen blir stadfestet. Men dette bygger på en forutsetning om at det ved samlet salg kan inngis separate bud på henholdsvis den faste eiendommen og driftstilbehøret, noe som ikke er tilfellet. Når driftstilbehør og fast eiendom selges samlet, må det også gis bud på det hele samlet. Bestemmelsene som var foreslått i § 11-18 annet ledd tredje og fjerde punktum bør derfor utgå av lovforslaget.

Etter departementets vurdering er det ikke noe stort behov for lovregler om adgangen til å utvide tvangssalget til også å gjelde driftstilbehøret etter at tvangssalgsbegjæringen er fremmet. Etter gjeldende rett er det slik at et krav

om separat salg må fremsettes i begjæringen om tvangssalg. Men det er antatt at det også må være adgang til å fremsette kravet senere, og at medhjelperen må godta dette med mindre salgsprosessen er kommet så langt at det vil by på praktisk store problemer, jf. Falkanger, Flock, Waaler: Tvangsfullbyrdsesloven med kommentarer 2. utgave 1995 s. 594. Dersom et tvangssalg i ettertid skal utvides til også å gjelde driftstilbehøret etter den nye regelen i § 11-18 annet ledd, må forutsetningen iallfall være at det er fremmet begjæring om tvangssalg av både den faste eiendommen og driftstilbehøret. Departementet antar at dersom det oppstår ønske om å gjennomføre samlet salg etter at tvangssalgsbegjæringen fremmes, må det være adgang til dette dersom pant-haverne er enige om det, og salgsprosessen ikke er kommet så langt for det ene objektets del at det vil by på vanskeligheter å utvide salget.

4.2 Tvangsdekning i adkomstdokumenter

Som følge av endringene i panteloven § 4-3 må enkelte bestemmelser i tvangsfullbyrdsesloven kapittel 12 endres. Etter gjeldende rett er det antatt at leierett og obligasjon som er sammenkoblet i forretningsleieforhold, skal realiseres under ett i samsvar med reglene i tvangsfullbyrdsesloven kapittel 11, jf. Falkanger, Flock, Waaler: Tvangsfullbyrdsesloven med kommentarer, 2. utg., Oslo 1995 s. 531. For fremtiden bør også tvangsdekning i adkomstdokumenter til leierett til forretningslokaler følge reglene i tvangsfullbyrdsesloven kapittel 12. Dette innebærer at det må foretas mindre endringer i tvangsfullbyrdsesloven kapittel 12.

5 Endringer i andre lover

5.1 Endring i tinglysingsloven

Etter tinglysingsloven § 28 første ledd foreldes tinglysvirkningen av en heftelse som hovedregel 30 år etter at heftelsen ble tinglyst. Etter tinglysingsloven § 29 tredje ledd bortfaller virkningen av tinglysing av et pantedokument likevel ikke før det er gått minst 5 år etter den dag da gjelden i sin helhet etter dokumentets innhold enten skulle ha vært betalt eller tidligst kunne ha vært oppsagt fra kreditors side. Etter tinglysingsloven § 34 tredje ledd første punktum gjelder blant annet tinglysingsloven § 28 tilsvarende for tinglysing i Løsøreregisteret. For pant etter panteloven §§ 3-8 til 3-11, § 3-17 fjerde ledd og § 4-10 som er tinglyst i Løsøreregisteret, er tidsfristen i tinglysingsloven § 28 første ledd 20 år, jf. tinglysingsloven § 34 tredje ledd annet punktum. Bakgrunnen for at foreldelsesfristen er 20 år for slik tinglysing, er at pant i de der nevnte objektene i praksis antas å gjelde mer kortsiktige kreditter enn pant i fast eiendom, jf. Ot. prp. nr. 39 (1977-78) s. 151. Når pant i driftstilbehør skal få rettsvern ved tinglysing i Løsøreregisteret, bør fristen for foreldelse av tinglysvirkningen være den samme som for de andre pantobjektene som er nevnt i tinglysingsloven § 34 tredje ledd. Det foreslås derfor at panteloven § 3-4 tilføyes i oppregningen i tinglysingsloven § 34 tredje ledd.

5.2 Endring i rettsgebyrloven

I høringsnotatet er det foreslått en overgangsregel som går ut på at panterett i driftstilbehør som er tinglyst i grunnboken før endringslovens ikrafttredelse, må tinglyses i Løsøreregisteret innen ett år etter ikrafttredelsen. Departementet opprettholder den foreslåtte overgangsregelen i proposisjonen her, jfr nedenfor under punkt 6.

Under høringen uttalte *Brønnøysundregistrene*:

«Vi anbefaler at gebyret for retinglysning av pantobligasjon i driftstilbehør settes lavere enn gebyret for ordinær tinglysning av pantobligasjoner. Hvis gebyret settes lavere foreslås dette inntatt i rettsgebyrlovens § 21 a som i dag omhandler gebyr for retinglysning av factoringavtaler.»

Etter rettsgebyrloven § 21 annet ledd skal det som hovedregel betales to ganger rettsgebyret for tinglysing eller registrering av pantobligasjon eller skadesløsbrev. Rettsgebyrloven § 21 A ble tilføyd ved lov 20. desember 1991 nr. 85. Etter § 21 A skal det betales to ganger rettsgebyret for registrering av særskilt melding om det beløp, eller det høyeste beløp, som panteretten skal sikre i avtale om factoring etter panteloven § 4-10 som er inngått før 1. januar 1992. Bakgrunnen for bestemmelsen er at det ved lov 20. juli 1991 nr. 68 ble foretatt en endring i panteloven § 4-10 som innebærer at det i fremtidige factoringavtaler må angis en beløpsgrense for panteretten. Endringen innebar at det ble tinglyst meldinger om beløpsgrensene for panteretten for allerede eksiste-

rende factoringavtaler. Meningen var at § 21 A senere skulle oppheves, jf. Ot. prp. nr. 9 (1991-92) s. 3.

Justisdepartementet er enig i at rettsgebyrloven § 21 A er et naturlig sted å plassere en bestemmelse om gebyr for re-tinglysing. Fordi det fremdeles forekommer et fåtall registreringer årlig av meldinger om beløpsgrensen for eldre factoringavtaler, er det for tidlig å oppheve det gjeldende innholdet i rettsgebyrloven § 21 A. Departementet har derfor valgt å plassere bestemmelsen om gebyr for re-tinglysing i et nytt tredje ledd i § 21 A. Samtidig bør paragrafnummeret avfattes i samsvar med den praksis som ellers er fulgt i rettsgebyrloven og som det generelt legges opp til for innskutte paragrafer i en eksisterende lov, dvs. § 21 a.

Når det gjelder størrelsen på gebyret, har Brønnøysundregistrene i brev til departementet 20. september 2000 foreslått at det settes til en femtedel av rettsgebyret. Dette vil dekke registrenes kostnader ved re-tinglysingen. Departementet har fulgt opp dette forslaget i § 21 a tredje ledd.

6 Overgangsregler

6.1 Forslaget i høringsbrevet

I høringsnotatet foreslo Justisdepartementet følgende overgangsbestemmelser:

«1. Panterett i driftstilbehør som er tinglyst i grunnboken før lovens ikrafttredelse, må tinglyses i Løsøreregisteret innen ett år etter ikrafttredelsen. Eldre panteretter som tinglyses i Løsøreregisteret innen utløpet av fristen, beholder rettsvern og prioritet etter tidligere lovgivning.

2. Begjæring om tvangssalg av driftstilbehør som fremmes innen ett år etter lovens ikrafttredelse, skal være vedlagt attest fra grunnboken om eierforholdet og registrerte heftelser. Tvangsfullbyrdsloven § 11-6 annet ledd annet og tredje punktum gjelder tilsvarende for slike begjæringer.»

6.2 Høringsinstansenes syn

Brønnøysundregistrene uttaler:

«Departementet foreslår at panterett i driftstilbehør som er tinglyst i grunnboken før lovens ikrafttredelse må tinglyses i Løsøreregisteret innen ett år etter ikrafttredelse. Ved tinglysing innen ettårsfristen beholdes rettsvern og prioritet etter tidligere lovgivning. *Brønnøysundregistrene* ser klare fordeler ved en slik regel. Etter en kort overgangsperiode vil alle panteheftelser i driftstilbehør som har rettsvern være tinglyst i Løsøreregisteret noe som skaper klarhet og hindrer behovet for å sjekke heftelser både i grunnboken og Løsøreregisteret. En retinglysning av alle tinglyste panteretter i driftstilbehør over en periode på 1 år er imidlertid en stor arbeidsbelastning for Løsøreregisteret og det forutsettes at Løsøreregisteret settes i stand til å løse en slik oppgave ved siden av å skulle ivareta normal drift. Tall innhentet fra Norsk Eiendomsinformasjon AS viser at det er i overkant av 46.000 «aktive» tinglysinger av pant etter pantelovens § 3-4.»

Brønnøysundregistrene peker også på visse tolkingsproblemer som overgangsreglene kan skape. Et spørsmål er om det kun er pant etter pantelovens § 3-4 som skal retinglyses, eller om også utleggspant etter pantelovens § 5-4 første ledd skal retinglyses. Et annet spørsmål er hvilke konsekvenser dette får for foreldelse av panteretten som nevnt i pantelovens § 5-13. Videre kan det reises spørsmål om status hvis pantobligasjonen ikke retinglyses innenfor fristen. Hvis pantobligasjonen ikke retinglyses antar *Brønnøysundregistrene* at kreditor fortsatt har pant i både fast eiendom og driftstilbehør, men bare rettsvern for pant i fast eiendom. Skal det åpnes for at pantobligasjonen kan retinglyses etter utløpet av ettårsfristen, men da uten bibehold av prioriteten?

6.3 Departementets vurdering

Departementet legger til grunn at også utlegg i driftstilbehør etter panteloven § 5-4 bør re-tinglyses i medhold av overgangsbestemmelsen. Uttrykket «panterett i driftstilbehør» omfatter både avtalepant og utlegg.

Etter panteloven § 5-13 skal et namsutlegg som ikke er registrert i et realregister, som hovedregel falle bort dersom det ikke er begjært tvangsdekning innen tre år etter at panteretten ble stiftet. Utlegget anses stiftet den dag utleggsforretningen ble avholdt. Regelen gjelder ikke for namsutlegg for krav på skatt og offentlige avgifter. Etter gjeldende rett vil rettsvern for namsutlegg for driftstilbehør som tinglyses i grunnboken, foreldes fem år etter at tinglysingen fant sted, med mindre utlegget blir tinglyst på nytt innen femårsfristen, jf. tinglysingsloven § 30. Etter panteloven § 5-13 er det den materielle panteretten som faller bort ved utløpet av fristen, mens det etter tinglysingsloven § 30 bare er rettsvernet som foreldes. For utlegg i driftstilbehør som etableres etter at loven trer i kraft, må panteloven § 5-13 gjelde fullt ut. Prinsippet i overgangsbestemmelsen om at eldre panteretter beholder rettsvern etter tidligere lovgivning, taler for at utlegg som re-tinglyses i Løsøreregisteret i medhold av overgangsbestemmelsen, beholder rettsvern i 5 år etter at forretningen ble tinglyst i grunnboken. Men spørsmålet blir da hva som skal gjelde hvis pantehaveren vil re-tinglyse innen utløpet av 5-års-fristen for å beholde rettsvern i forhold til tinglysingsloven § 30. Tinglysing av utlegget i grunnboken vil ikke lenger være mulig. Spørsmål som da kan oppstå er om det ved re-tinglysing i Løsøreregisteret for slike eldre panteretter skal begynne å løpe en ny 5-årsfrist etter regelen i tinglysingsloven § 30, og om den re-tinglysingen som må gjennomføres etter lovens ikrafttreden skal gjelde som slik re-tinglysing i forhold til tinglysingsloven § 30. Departementet mener at den lovteknisk enkleste løsningen er å fastsette at for eldre panteretter som re-tinglyses innen fristen i overgangsbestemmelsen, skal 3-års-fristen i panteloven § 5-13 gjelde fra tidspunktet for re-tinglysing. Dette innebærer at dersom det var mindre enn tre år igjen av fristen etter tinglysingsloven § 30 idet re-tinglysing skjer, vil debitor komme i en ugunstigere stilling enn etter tidligere rett. Dersom det var mer enn tre år igjen av 5-års-fristen på tidspunktet for re-tinglysing, vil utleggstakeren komme i en ugunstigere stilling. Departementet foreslår et tillegg til overgangsbestemmelsen i nr. 2 siste punktum som klargjør denne regelen.

Fordi panteretter som re-tinglyses skal beholde prioritet etter tidligere lovgivning, må tidspunktet for den opprinnelige tinglysingen i grunnboken anmerkes ved re-tinglysingen. Dermed vil Løsøreregisteret etter at ettårsfristen er løpt ut, gi fullstendige opplysninger om pantheftelsenes prioritet.

Departementet er enig med Brønnøysundregistrene i at dersom panteretten i driftstilbehøret ikke re-tinglyses innen ettårsfristen, vil pantehaveren bare ha rettsvern for panteretten i den faste eiendommen. Panteretten i driftstilbehøret vil bestå, men uten rettsvern. Etter departementets syn bør det være adgang til å re-tinglyse panterett i driftstilbehør også etter utløpet av ettårsfristen, men panteretten vil da få prioritet etter tidspunktet for re-tinglysingen.

Departementet antar at det ikke er behov for noen særskilt overgangsregel i forbindelse med endringene i reglene om pant i adkomstdokumenter til leierett til forretningslokaler. Endringen består i at mens det tidligere antage-

lig måtte kreves at panteretten i leieretten ble tinglyst for å få rettsvern, er det nå tilstrekkelig at de tilknyttede dokumentene overleveres eller lignende. Det vil ikke kreves noen særskilt rettsvernsakt for panteretten i leierettens vedkommende. Det vil derfor ikke være behov for at panthaverne foretar seg noe for å sikre seg rettsvern for pant i leieretten etter de nye reglene.

Departementet har presisert i lovteksten at endringene i tvangsfullbyrdesloven skal gjelde for tvangssalg der begjæring om tvangsfullbyrdelse er inngitt etter at loven har trådt i kraft. Dette vil også gjelde for eldre panteretter som er stiftet i fast eiendom og driftstilbehør samlet. Begjæring om tvangssalg av driftstilbehør som fremmes innen ett år etter lovens ikrafttredelse, skal etter forslaget være vedlagt attest fra grunnboken om eierforholdet og registrerte heftelser.

7 Økonomiske og administrative konsekvenser

Opphevelsen av kravet om samlet pantsettelse av fast eiendom (eventuelt bruksrett til fast eiendom) og driftstilbehør fører til at næringsdrivende som i dag ikke eier fast eiendom eller innehar overførbar bruksrett, får adgang til å pantsette driftstilbehør som nevnt i panteloven § 3-4. Dette vil øke kapitaltilgangen til disse næringsdrivende. Kravet om samlet pantsettelse av fast eiendom/bruksrett og driftstilbehør har skapt en del praktiske problemer for de næringsdrivende, som nå vil bli borte. Problemene har blant annet bestått i at bedrifter som har tilknytning til flere faste eiendommer, har måttet pantsette alle disse eiendommene for å få pantsatt driftstilbehøret. For enkelte bedrifter har det å etablere pant i alle eiendommene som virksomheten er tilknyttet, vært ressurskrevende, f.eks. når de har måttet innhente samtykke til pantsettelse fra flere utleiery. Kravet om at alle eiendommer eller bruksretter må følge med i pantsettelsen, har for enkelte medført at det ikke kunne etableres pant i driftstilbehøret. Kravet om tilknytning til fast eiendom har også i en viss utstrekning virket prosesskapende.

Forslaget om endring i panteloven § 3-4 første ledd innebærer altså i realiteten en utvidelse av pantsettelsesadgangen. Dette vil igjen medføre at det i enkelte konkursbo vil bli mindre dekning til de usikrede kreditorene.

Endringen av panteloven § 3-6 første ledd innebærer at pant i driftstilbehør for fremtiden får rettsvern ved registrering i Løsøreregisteret i stedet for ved tinglysing i grunnboken. Det finnes ikke noe nøyaktig tall på hvor mange pantobligasjoner i driftstilbehør som blir tinglyst årlig, men tallet kan anslås til om lag 10 000. Endringen i panteloven § 5-4 første ledd innebærer at også utlegg i driftstilbehør for fremtiden skal registreres i Løsøreregisteret i stedet for i grunnboken. Det årlige antallet utlegg i driftstilbehør kan anslås til 5000. Dette innebærer at Løsøreregisteret vil få en økt dokumentmengde på ca. 15 000 årlig.

Løsøreregisteret har de siste tre årene hatt en gjennomsnittlig dokumentinngang på ca. 366 000 dokumenter årlig, og det medgår totalt 34,2 årsverk til tinglysingsarbeidet. Hvert årsverk saksbehandler således ca. 10 700 dokumenter årlig. En saksmengde på 15 000 nye dokumenter tilsvarer dermed ca. 1,4 årsverk. Men 70% av dokumentene som innkommer for tinglysing er salgspant i motorvogn og slettinger som er enklere å saksbehandle enn pantobligasjoner. Brønnøysundregistrene har derfor anslått at de vil få behov for to nye årsverk på grunn av endringene i rettsvernsreglene. Gjennomsnittlig etableringskostnad for ett årsverk ved Brønnøysundregistrene er kr. 380 000. Brønnøysundregistrene vil derfor få ca. kr. 760 000 i årlige økte lønnsutgifter.

Endringen av rettsvernsregelen vil innebære noe mindre arbeid på tinglysingskontorene. Men det er vanskelig å anslå hvor stor denne reduksjonen vil være. I de tilfellene det tas pant i både fast eiendom og driftstilbehør, må pantretten i den faste eiendommen fremdeles tinglyses i grunnboken. Opphevelsen av kravet om samlet pantsettelse vil nok medføre at enkelte faste eiendommer eller bruksretter som etter dagens ordning ville vært pantsatt, utelates hvor det er driftstilbehøret som er det mest interessante pantobjekt. Dette vil medføre noe redusert dokumenttilgang til tinglysingskontorene.

For registrering av en pantobligasjon i driftstilbehør skal det i medhold av rettsgebyrloven § 21 annet ledd betales to ganger rettsgebyret. Etter gjeldende rett skal det betales to ganger rettsgebyret for tinglysing av en pantobligasjon i fast eiendom med driftstilbehør. Når pant i driftstilbehør og fast eiendom for fremtiden skal pantsettes og tinglyses separat, vil det altså medføre økte gebyrinntekter for staten og økte kostnader for næringslivet, i de tilfellene der det tas pant også i den faste eiendommen eller bruksrett til fast eiendom. Dersom det bare etableres pant i driftstilbehøret, vil kostnaden bli den samme som tidligere.

I overgangsbestemmelsen er det foreslått en regel om at eldre panteretter i driftstilbehør som er tinglyst i grunnboken, skal re-tinglyses i Løsøreregistret innen ett år etter at lovendringen har trådt i kraft. Tall innhentet fra Norsk Eiendomsinformasjon AS viser at det per 15. februar 2000 er tinglyst 46 504 pantobligasjoner med pant i fast eiendom (eventuelt tinglyst overførbar bruksrett) og driftstilbehør som nevnt i panteloven § 3-4. Tallet er imidlertid noe usikkert. Når utlegg regnes med, er det påregnelig at ca. 60 000 dokumenter vil bli re-tinglyst innen ett år etter at lovendringen trer i kraft, men dette er et usikkert tall. Re-tinglysing av 60 000 dokumenter medfører et midlertidig behov for 5,6 årsverk i Brønnøysundregistrene, dersom en baserer seg på at hvert årsverk saksbehandler ca. 10 700 dokumenter. Men fordi re-tinglysing av pantobligasjoner vil være vanskeligere å behandle enn registrering av salgspant og slettinger, anslår Brønnøysundregistrene ressursbehovet til 7 årsverk. Dette utgjør kr. 2 660 000. I tillegg anslås Brønnøysundregistrenes utgifter til porto, konvolutter mv. på grunn av de nye rettsvernsreglene til kr. 300 000.

I rettsgebyrloven § 21 a er det foreslått et nytt tredje ledd om at gebyret for re-tinglysing av eldre panteretter skal være en femtedel av rettsgebyret, dvs. kr. 120. Registrering av utlegg er ikke gebyrbelagt. Det kan anslås at det vil bli re-tinglyst ca 45 000 gebyrbelagte dokumenter, noe som vil gi gebyrinntekter på 5 400 000. De kr. 120 vil utgjøre en ekstra utgift for de næringsdrivende som allerede har betalt for tinglysing i grunnboken.

De øvrige forslagene i proposisjonen forventes ikke å få nevneverdige administrative eller økonomiske konsekvenser.

8 Merknader til de enkelte bestemmelsene

8.1 Merknader til endringen i tinglysingsloven

Til § 34

Etter tinglysingsloven § 34 tredje ledd første punktum gjelder blant annet regelen i tinglysingsloven § 28 om foreldelse av tinglysingsvirkningen tilsvarende for dokumenter som registreres i Løsøreregisteret. Det foreslås en endring i § 34 tredje ledd annet punktum som går ut på at panteloven § 3-4 medtas i oppregningen av for hvilke pantobjekter tidsfristen i tinglysingsloven § 28 første ledd skal være 20 år. Tinglysingsvirkningen av registrering i Løsøreregisteret av pant i driftstilbehør som nevnt i panteloven § 3-4 faller dermed bort etter 20 år.

Departementet legger til grunn at endringen i § 34 tredje ledd skal forstås slik at når en eldre panterett som fra før er tinglyst i grunnboken, blir re-tinglyst i Løsøreregisteret, skal 20-års-fristen regnes fra tidspunktet for re-tinglysing. Det skal altså ikke løpe en ny 30-års-frist etter tinglysingsloven § 28 første ledd for slike eldre panteretter, selv om det heter i overgangsbestemmelsen at eldre panteretter som tinglyses i Løsøreregisteret innen ett år, «beholder rettsvern og prioritet etter tidligere lovgivning».

Det vises for øvrig til punkt 5.1 foran.

8.2 Merknader til endringene i panteloven

Til § 2-2

§ 2-2 *annet ledd* foreslås opphevet. § 2-2 angir hva panterett i fast eiendom omfatter. Gjeldende § 2-2 annet ledd sier at i næringsvirksomhet kan driftstilbehør til eiendommen pantsettes sammen med denne etter reglene i §§ 3-4 til 3-7. Opphevelsen av annet ledd er en følge av at kravet om samlet pantsettelse av driftstilbehør og fast eiendom i § 3-4 foreslås opphevet.

Til § 2-5

I § 2-5 *tredje ledd* foreslås uttrykket «bolig» erstattet med «husrom». Uttrykket «husrom» omfatter både bolig og forretningslokaler. Endringen er en følge av at rettsvernsregelen i § 4-3 utvides til også å omfatte adkomstdokumenter til leierett til forretningslokaler. Det vises for øvrig til punkt 3.5 foran og til merknadene til § 4-3.

Til § 3-4

§ 3-4 *første ledd annet punktum* foreslås opphevet. Første ledd annet punktum bestemmer at pantsettelse av driftstilbehør skjer sammen med pantsettelse av eiendomsretten eller en tinglyst og overførbar bruksrett til den faste eiendommen som virksomheten er knyttet til. Opphevelsen av annet punktum innebæ-

rer at driftstilbehør som nevnt i § 3-4 for fremtiden vil kunne pantsettes separat.

I § 3-4 *fjerde ledd* er det presisert at pant i driftstilbehør ikke omfatter ordinært tilbehør til fast eiendom, jf. § 2-2 første ledd bokstav c.

I § 3-4 *femte ledd annet punktum* oppheves kravet om at driftsmessig adskilte avdelinger må være knyttet til forskjellige eiendommer for at driftstilbehør for den enkelte avdeling skal kunne pantsettes særskilt. Det avgjørende for om driftstilbehør for en enkelt avdeling av næringsvirksomheten kan pantsettes særskilt, vil dermed bare være om avdelingen er «driftsmessig adskilt» fra den/de øvrige avdeling(er). Selv om kravet om at avdelingene må være knyttet til forskjellige eiendommer oppheves, må det ved vurderingen av om det foreligger driftsmessig adskillelse fremdeles være relevant å legge vekt på den geografiske adskillelsen. For øvrig må kravet om driftsmessig adskillelse forstås på samme måte som etter gjeldende rett. Det vises for øvrig til punkt 3.1 foran.

Til § 3-6

§ 3-6 *første ledd* foreslås endret slik at panterett i driftstilbehør får rettsvern ved tinglysing på eierens blad i Løsøreregisteret i stedet for som i dag ved tinglysing i grunnboken. Samtidig oppheves kravet om at tinglysing skal skje sammen med tinglysing av panterett i eiendomsrett eller bruksrett til fast eiendom.

§ 3-6 *annet ledd* foreslås opphevet. Dette innebærer ingen realitetsendring i forhold til gjeldende rett. Annet ledd bestemmer at tinglysing av driftstilbehørspant bare gir rettsvern så langt vilkårene for gyldig pantsettelse etter §§ 3-4 og 3-5 er oppfylt. At tinglysing eller annen sikringsakt ikke har noen reparerende effekt for gyldigheten av en pantsettelse, er imidlertid et alminnelig prinsipp som gjelder generelt i panteretten. Departementet foreslår å oppheve § 3-6 annet ledd fordi det kan skape uklarhet når dette alminnelige prinsippet er lovfestet for underpant i driftsløsøre og varelager, men ikke for andre pantsettelsesformer. Det vises for øvrig til punkt 3.4 foran.

Til § 3-8

Det er foreslått et nytt annet punktum i § 3-8 *annet ledd* som bestemmer at ved enkeltvis pantsettelse av registrert motorvogn som registreres i Løsøreregisteret, blir panteretten også beskyttet mot rettserverv etter lov 2. juni 1978 nr. 37 om godtroerverv av løsøre. Regelen innebærer et unntak fra hovedregelen i panteloven § 1-2 fjerde ledd. Regelen kommer bare til anvendelse for registrerte motorvogner og bare ved enkeltvis pantsettelse. Det vises for øvrig til punkt 3.8 foran.

§ 3-8 *femte ledd første punktum* endres ved at henvisningen til § 3-6 annet ledd utgår. Endringen er en følge av opphevelsen av § 3-6 annet ledd, jf. punkt 3.4 foran.

I § 3-8 *femte ledd* er det foreslått et *nytt annet punktum* som sier at for næringsdrivende i landbruksnærings gjelder § 3-9 fjerde ledd tilsvarende. Etter § 3-9 fjerde ledd kan Kongen fastsette i forskrift hva som skal regnes som næringsvirksomhet i landbruket. Henvisningen til § 3-9 fjerde ledd innebærer at det for næringsdrivende i landbruket gjøres unntak fra kravene i § 3-5 med

forskrifter til hva som skal til for å regnes som næringsdrivende. Adgangen til å foreta pantsettelse etter § 3-8 for næringsdrivende i landbruket er i stedet avhengig av hva som er bestemt i forskrift i medhold av § 3-9 fjerde ledd. For næringsdrivende i landbruket vil det dermed være tilstrekkelig med registrering i merverdiavgiftsregisteret for å foreta pantsettelse etter § 3-8. Det vises for øvrig til punkt 3.7 foran.

Til § 3-9

I § 3-9 *annet ledd bokstav b* er ordet «mærer» rettet til «merder», som er den riktige skrivemåten.

§ 3-9 *fjerde ledd* er en hjemmel for Kongen til å fastsette i forskrift hva som skal regnes som næringsvirksomhet i landbruket «etter denne bestemmelse». Ordene «etter denne bestemmelse» foreslås opphevet for at fjerde ledd skal gi en generell hjemmel til å fastsette hva som skal regnes som næringsvirksomhet i landbruket. Hjemmelen vil dermed også få betydning for pantsettelser som næringsdrivende i landbruket foretar etter §§ 3-8 og 4-10, jf. de nye henvisningene i § 3-8 femte ledd annet punktum og § 4-10 tredje ledd annet punktum. Det vises for øvrig til punkt 3.7 foran.

Til § 3-10 og § 3-12

I § 3-10 *tredje ledd* og § 3-12 *annet ledd* endres ved at henvisningen til § 3-6 annet ledd utgår. Endringen er en følge av opphevelsen av § 3-6 annet ledd, jf. punkt 3.4 foran.

Til § 4-3

I overskriften og i *første og annet ledd* i § 4-3 er uttrykket «bolig» erstattet med «husrom». Endringen innebærer at § 4-3 ikke bare vil gjelde for adkomstdokumenter til leierett til bolig, men for adkomstdokumenter til leierett til husrom generelt. Om begrunnelsen for endringen vises til punkt 3.5 foran. «Husrom» er en fellesbetegnelse for bolig og lokale, og skal forstås på samme måte som i lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler. Dette innebærer at uttrykket leierett til husrom blant annet omfatter leierett til lokaler til næringsvirksomhet, undervisningsformål, barnehager, biblioteker, konsertlokaler, offentlig administrasjon m.v. Men § 4-3 vil selvsagt fremdeles bare gjelde i leieforhold hvor leieretten er knyttet til en overførbar fordring på utleieren og/eller en andelsrett i et selskap.

I § 4-3 *tredje ledd* er det gjort en endring som presiserer hvilke dokumenter som skal overleveres for at panteretten i adkomstdokumentene skal få rettsvern. Dersom det gjelder en obligasjonsleilighet, skal innskuddsbeviset (andels- eller partialobligasjonen) overleveres. Gjelder det en borettslagsleilighet, skal andelsbeviset i borettslaget og andels- eller partialobligasjonen overleveres. Er det en aksjeleilighet, skal både aksjebeviset og andels-/partialobligasjonen overleveres hvis det er knyttet en andels-/partialobligasjon til leieretten. Er det ikke det, skal bare aksjebeviset overleveres. Det er altså ikke avgjørende for om dokumentet skal overleveres om det er et negotiabelt dokument eller et innløsningspapir eller ingen av delene. Husleiekontrakten skal i ingen tilfelle overleveres.

I stedet for overlevering kan rettsvern sikres ved at besitteren av dokumentene gis melding etter reglene i § 3-2 tredje ledd. Og etter § 4-3 tredje ledd annet punktum må alltid vedkommende utleier eller selskap gis melding om pantsettelsen for at den skal få rettsvern.

§ 4-3 tredje ledd innebærer at rettsvern for pant i aksjer i aksjeleiligheter oppnås på annen måte enn for andre aksjer, som vil få rettsvern etter reglene i §§ 4-1 eller 4-2 a. Men departementet legger til grunn at ordensforskriften i aksjeloven § 4-8 tredje ledd om at melding om pantsettelse av aksjer skal innføres i aksjeeierboken, også må gjelde for boligaksjeselskaper.

Til § 4-10

I § 4-10 tredje ledd er det tilføyd et nytt annet punktum som bestemmer at for næringsdrivende i landbruksnæring gjelder § 3-9 fjerde ledd tilsvarende. Etter § 3-9 fjerde ledd kan Kongen fastsette i forskrift hva som skal regnes som næringsvirksomhet i landbruket. Henvisningen til § 3-9 fjerde ledd innebærer at det for næringsdrivende i landbruket gjøres unntak fra kravene i § 3-5 med forskrifter om hva som skal til for å regnes som næringsdrivende. Adgangen til å foreta pantsettelse etter § 4-10 for næringsdrivende i landbruket er i stedet avhengig av hva som er bestemt i forskrift i medhold av § 3-9 fjerde ledd. For næringsdrivende i landbruket vil det dermed være tilstrekkelig med registrering i merverdiavgiftsregisteret for å foreta pantsettelse etter § 4-10. Det vises for øvrig til punkt 3.7 foran.

Til § 5-4

Det er foreslått en endring i § 5-4 første ledd som går ut på at utlegg i driftstilbehør som nevnt i § 3-4 får rettsvern ved tinglysing på saksøktes blad i Løsøreregisteret i stedet for som i dag ved tinglysing i grunnboken. Rettsvernsregelen blir dermed den samme som for avtalepant, jf. § 3-6. Det vises for øvrig til punkt 3.6 foran.

Til § 5-8

I § 5-8 er uttrykket «bolig» erstattet med «husrom». Endringen innebærer at også utlegg i adkomstdokumenter til leierett til forretningslokaler skal tas etter reglene i § 4-3. Det vises for øvrig til merknadene til § 4-3 og punkt 3.5 foran.

8.3 Merknader til endringen i rettsgebyrloven

Til § 21 a

I § 21 a er det foreslått et nytt *tredje ledd* om gebyr for registrering i Løsøreregisteret av eldre panteretter i driftstilbehør som fra før er tinglyst i grunnboken. Størrelsen på gebyret for slik registrering er en femtedel av rettsgebyret.

For registrering av nye avtaler om pant i driftstilbehør gjelder rettsgebyrloven § 21 annet ledd om at gebyrets størrelse er to ganger rettsgebyret.

8.4 Merknader til endringene i tvangsfullbyrdelsesloven

Til § 7-20

§ 7-20 første ledd første punktum gir regler om avslutning av forretning for utleggspant ved utlegg i formuesgoder som er registrert i et realregister. *Første ledd tredje punktum* gir reglene tilsvarende anvendelse for tilbehør, herunder driftstilbehør til fast eiendom. Som følge av at utlegg i driftstilbehør for fremtiden skal få rettsvern ved registrering i Løsøreregisteret, er tredje punktum endret slik at det ikke lenger omfatter driftstilbehør.

Til § 8-1

§ 8-1 annet ledd bestemmer at den som har pant i driftstilbehør som nevnt i panteloven § 3-4 eller i lagrede reservedeler som omfattes av rettigheter i luftfartøy, kan begjære særskilt salg av tilbehøret eller deler av dette etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 12. Som følge av at tvangsfullbyrdelsesloven § 11-18 foreslås endret slik at hovedregelen skal være at driftstilbehør og fast eiendom realiseres hver for seg, er det ikke lenger behov for regelen i § 8-1 annet ledd for driftstilbehørets vedkommende. Alternativet driftstilbehør er derfor tatt ut, slik at annet ledd bare gjelder for lagrede reservedeler som omfattes av rettigheter i luftfartøy.

Til § 8-2

I § 8-2 *annet ledd* er alternativet driftstilbehør som nevnt i § 3-4 tatt ut, slik at regelen bare gjelder for lagrede reservedeler som omfattes av rettigheter i luftfartøy. Det vises for øvrig til merknadene til § 8-1.

Til § 8-6

I § 8-6 *tredje ledd* er det en bestemmelse om tvangssalgsbegjæringens innhold som gjelder i tilfeller der det begjæres særskilt tvangssalg av driftstilbehør som nevnt i panteloven § 3-4 eller av lagrede reservedeler som omfattes av rettigheter i luftfartøy. Som følge av endringene i § 8-1 og § 11-18 annet ledd er alternativet driftstilbehør som nevnt i panteloven § 3-4 tatt ut av tredje ledd. Det vises for øvrig til merknadene til § 8-1.

Til § 11-18

Etter gjeldende § 11-18 *annet ledd* er hovedregelen at salg av fast eiendom også skal omfatte driftstilbehør som saksøkeren har panterett i. Denne regelen foreslås opphevet. Om begrunnelsen for dette vises det til punkt 4.1 foran. Hovedregelen vil i stedet være at driftstilbehør og fast eiendom skal realiseres hver for seg, driftstilbehøret etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 8 og den faste eiendommen etter reglene i kapittel 11. Men i § 11-18 annet ledd er det foreslått en adgang for saksøkere som også har panterett i driftstilbehør som nevnt i panteloven § 3-4, til å kreve at tvangssalg av fast eiendom også skal omfatte driftstilbehøret. Forutsetningen er at samlet salg antas å gi størst samlet utbytte, og at det for driftstilbehøret må foreligge tvangskraftig tvangsgrunnlag som nevnt i § 8-2. Kravet om slik samlet realisasjon må fremsettes i begjæringen om tvangssalg av den faste eiendommen. Reglene i § 8-6 første

og annet ledd om tvangssalgsbegjæringens innhold er gitt tilsvarende anvendelse for slikt krav om samlet salg. Det innebærer at tvangssalgsbegjæringen i tillegg til å inneholde det som kreves etter § 11-6, må inneholde opplysninger om rettigheter i driftstilbehøret som saksøkeren kjenner til, og så vidt mulig opplysninger om den effektive gjelden og rente for alle de rettighetshavere som har bedre prioritet enn saksøkeren i driftstilbehøret. Videre må begjæringen vedlegges utskrift fra Løsøreregisteret som nevnt i § 8-6 annet ledd. Henvisningen til § 8-7 første ledd annet punktum innebærer at saksøkte når begjæringen fremlegges etter § 11-7, skal oppfordres til å opplyse om det finnes rettigheter i driftstilbehøret som ikke fremgår av Løsøreregisteret eller begjæringen, eller om det finnes tilbehørsgjenstander som eies av andre eller som er beheftet særskilt. Henvisningen til § 8-7 annet ledd innebærer at det ved meddelelsen av tvangssalgsbegjæringen for saksøkte skal opplyses at driftstilbehøret ikke må flyttes fra riket uten namsmannens samtykke. Henvisningen til § 8-8 innebærer at namsmannen kan gi meddelelse om tvangssalgsbegjæringen med det innhold som følger av § 8-7 første ledd annet punktum og annet ledd til personer som kan antas helt eller delvis å eie driftstilbehøret uten å være saksøkt.

I § 11-18 *tredje og fjerde ledd* er någjeldende § 11-18 annet og tredje ledd videreført, men anvendelsesområdet er innskrenket slik at reglene bare gjelder for salg av lagrede reservedeler til luftfartøy.

Til § 11-55

Nåværende § 11-55 *første ledd tredje punktum* gir § 11-18 annet og tredje ledd tilsvarende anvendelse for tvangsbruk av driftstilbehør som nevnt i panteloven § 3-4. Denne regelen oppheves som følge av endringene i § 11-18 annet og tredje ledd.

I § 11-55 *annet ledd* er driftstilbehør som nevnt i panteloven § 3-4 føyd til listen over løsøre som en saksøker kan kreve at tvangsbruk av fast eiendom kan omfatte.

Til § 12-1, 12-3 og 12-4

I disse bestemmelsene er ordet «bolig» erstattet med «husrom». Endringene innebærer at adkomstdokumenter til leierett til forretningslokaler for fremtiden skal tvangsrealiseres etter reglene i kapittel 12. Om begrepet «husrom» vises det for øvrig til merknadene til § 4-3 foran.

8.5 Merknad til endringen i tomtfesteloven

I § 33 tredje ledd er det satt inn en henvisning til første ledd fjerde punktum for å sikre en klar forskriftshjemmel i tråd med det som ble forutsatt ved vedtakelsen av lov 28. april 2000 nr. 34, se Ot.prp. nr. 3 (1999-2000) s. 101.

8.6 Merknader til ikraftsettings- og overgangsbestemmelsene

Det foreslås at loven trer i kraft fra den tid Kongen bestemmer.

I overgangsbestemmelsen nr. 2 er det foreslått en regel om at panterett i driftstilbehør som er tinglyst i grunnboken før endringslovens ikrafttredelse,

må tinglyses i Løsøreregisteret innen ett år etter ikrafttredelsen. Regelen gjelder både for utlegg og avtalepant. For re-tinglysing av avtalepanteretter skal det betales en femtedel av rettsgebyret, jf. det foreslåtte nytt tredje ledd i rettsgebyrloven § 21 a. Re-tinglysing av utlegg er ikke gebyrbelagt. Eldre panteretter som tinglyses innen utløpet av fristen, beholder rettsvern og prioritet etter tidligere lovgivning. Men departementet legger til grunn at endringen i tinglysingsloven § 34 tredje ledd skal forstås slik at når en eldre panterett som fra før er tinglyst i grunnboken, blir re-tinglyst i Løsøreregisteret, skal 20-års-fristen regnes fra tidspunktet for re-tinglysing. Det skal altså ikke løpe en ny 30-års-frist etter tinglysingsloven § 28 første ledd for slike eldre panteretter. Der- som en eldre panterett ikke re-tinglyses innen ett-års-fristen, vil panteretten bestå, men uten rettsvern. Re-tinglyses den etter utløpet av ettårsfristen, vil panteretten få prioritet etter tidspunktet for re-tinglysingen.

I overgangsbestemmelsen nr. 2 siste punktum er det foreslått en regel om hvordan panteloven § 5-13 skal anvendes i forhold til re-tinglysing av utlegg. Regelen går ut på at for namsutlegg i driftstilbehør som tinglyses i Løsøreregisteret innen utløpet av ett-års-fristen, skal tre-års-fristen i panteloven § 5-13 første ledd første punktum regnes fra tidspunktet for re-tinglysing.

De foreslåtte endringene i tvangsfullbyrdelsesloven skal gjelde for tvangs- salg og tvangsbruk der begjæring om tvangsfullbyrdelse er inngitt etter at loven har trådt i kraft. Etter overgangsbestemmelsen nr. 3 annet punktum skal begjæring om tvangssalg av driftstilbehør som fremmes innen ett år etter lovens ikrafttredelse, være vedlagt attest fra grunnboken om eierforholdet og registrerte heftelser. Bakgrunnen for dette er at panterett i slikt driftstilbehør ikke nødvendigvis vil være re-tinglyst. Regelen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-6 annet ledd annet og tredje punktum om krav til attesten gjelder tilsva- rende for slike begjæringer.

Det vises for øvrig til merknadene foran under punkt 6.3.

Justis- og politidepartementet

t i l r å r :

At Deres Majestet godkjenner og skriver under et framlagt forslag til pro- posisjon til Stortinget om lov om endringer i lov 8. februar 1980 nr. 2 om pant og i enkelte andre lover.

Vi HARALD, Norges Konge,

s t a d f e s t e r :

Stortinget blir bedt om å gjøre vedtak til lov om endringer i lov 8. februar 1980 nr. 2 om pant og i enkelte andre lover i samsvar med et vedlagt forslag.

Forslag til lov om endringer i lov 8. februar 1980 nr. 2 om pant og i enkelte andre lover

I

I lov 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysing gjøres følgende endringer:

§ 34 tredje ledd skal lyde:

Reglene i §§ 20, 21, og 23-32 a får tilsvarende anvendelse. Tidsfristen i § 28 første ledd skal likevel være 20 år for pant etter panteloven § 3-4, § 3-8 til 3-11, § 3-17 tredje ledd og § 4-10.

II

I lov 8. februar 1980 nr. 2 om pant gjøres følgende endringer:

§ 2-2 annet ledd oppheves.

§ 2-5 tredje ledd skal lyde:

(3) For pantsettelse av adkomstdokument til leierett til *husrom* gjelder § 4-3.

§ 3-4 første ledd annet punktum oppheves.

§ 3-4 fjerde ledd skal lyde:

(4) Panterett i driftstilbehør omfatter ikke *tilbehør til fast eiendom*, jf. § 2-2 første ledd bokstav c, og heller ikke ting som kan pantsettes etter §§ 3-3, 3-8, 3-9 eller 3-10.

§ 3-4 femte ledd annet punktum skal lyde:

(5) Hvis pantsetterens næringsvirksomhet består av flere avdelinger som driftsmessig er *adskilt*, kan driftstilbehøret for den enkelte avdeling pantsettes særskilt.

§ 3-6 skal lyde:

Panterett i driftstilbehør får rettsvern ved *tinglysing på eierens blad i Løsøreregisteret*.

§ 3-8 annet ledd skal lyde:

(2) Panteretten får rettsvern ved tinglysing på eierens blad i Løsøreregisteret. *Ved enkeltvis pantsettelse av registrert motorvogn blir panteretten da også beskyttet mot rettserverv etter lov 2. juni 1978 nr. 37 om godtroerverv av løsøre.*

§ 3-8 femte ledd skal lyde:

(5) § 3-4 tredje ledd og § 3-5 gjeldertilsvarende. *For næringsdrivende i landbruksnæring gjelder § 3-9 fjerde ledd tilsvarende.* Ved samlet pantsettelse av alle pantsetterens motorvogner, anleggsmaskiner eller alt jernbanemateriell gjelder § 3-4 femte ledd og § 3-7 tilsvarende.

§ 3-9 annet ledd bokstav b skal lyde:

–b) *merderog* annet liknende utstyr som brukes eller er bestemt til bruk for oppdrett av organismer i saltvann eller ferskvann,

§ 3-9 fjerde og femte ledd skal lyde:

(4) Kongen kan fastsette i forskrift hva som skal regnes som næringsvirksomhet i *landbruket*.

(5) § 3-4 tredje og femte ledd, § 3-7 og § 3-8 tredje ledd gjelder tilsvarende.

§ 3-10 tredje ledd skal lyde:

(3) § 3-4 tredje og femte ledd, § 3-7 og § 3-8 tredje ledd gjelder tilsvarende.

§ 3-12 annet ledd skal lyde:

(2) § 3-8 tredje ledd gjelder tilsvarende.

§ 4-3 skal lyde:

§ 4-3 *Adkomstdokument til leierett til husrom*

(1) Adkomstdokument til leierett til *husrom* kan pantsettes.

(2) Som adkomstdokument regnes dokument som representerer en leierett til *husrom* knyttet til en overførbar fordring på utleieren eller en andelsrett i et selskap.

(3) Panteretten får rettsvern ved at innskuddsbevis som er knyttet til leieretten og eventuelt andelsbevis i borettslag eller aksjebevis i aksjeselskap overleveres etter reglene i § 3-2 annet ledd, eller ved at melding gis til besitteren av disse dokumentene etter reglene i § 3-2 tredje ledd. I tillegg må det gis melding om pantsettelsen til vedkommende utleier eller selskap.

§ 4-10 tredje ledd nytt annet punktum skal lyde:

For næringsdrivende i landbruksnæring gjelder § 3-9 fjerde ledd tilsvarende.

§ 5-4 første ledd skal lyde:

(1) Utleggspant i næringsdrivendes driftstilbehør som nevnt i § 3-4 får rettsvern ved tinglysing på saksøktes blad i Løsøreregisteret. Bestemmelsene i §§ 3-4 og 3-5 gjelder tilsvarende.

§ 5-8 skal lyde:

§ 5-8 *Utlegg i adkomstdokument til leierett til husrom*

Når det tas utlegg i adkomstdokument til leierett til *husrom*, gjelder § 4-3 og § 5-7 femte ledd tilsvarende.

III

I lov 17. desember 1982 nr. 86 om rettsgebyr gjøres følgende endring:

§ 21 A blir § 21 a.

§ 21 a nytt tredje ledd skal lyde:

For registrering i Løsøreregisteret av panterett i driftstilbehør som var tinglyst i grunnboken før ikrafttreddelsen av lov ... om endringer i lov 8. februar 1980 nr. 2 om pant og i enkelte andre lover, betales en femtedel av rettsgebyret.

IV

I lov 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring gjøres følgende endringer:

§ 7-20 første ledd siste punktum skal lyde:

For *tilbehør til* fast eiendom, gjelder annet ledd første og annet punktum tilsvarende.

§ 8-1 annet ledd skal lyde:

Den som har pant i *lagrede* reservedeler som omfattes av rettigheter i luftfartøy, kan begjære særskilt tvangssalg av *reservedelene* eller deler av *dem* etter dette kapitlet. Salg kan bare begjæres når saksøkeren har tvangskraftig grunnlag for sitt krav og dessuten minst to uker før begjæringen har varslet samtlige kjente rettighetshavere i *reservedelene* om at salg vil bli krevet dersom ikke kravet oppfylles eller utløsning finner sted. § 4-18 annet til fjerde ledd gjelder tilsvarende.

§ 8-2 annet ledd skal lyde:

Grunnlag for særskilt tvangssalg av *lagrede* reservedeler som omfattes av rettigheter i luftfartøy, er grunnlagene som nevnes i § 11-2.

§ 8-6 tredje ledd første punktum skal lyde:

Ved særskilt tvangssalg av *lagrede* reservedeler som omfattes av rettigheter i luftfartøy, skal det isteden legges ved attest fra realregisteret om eierforholdet og registrerte heftelser.

§ 11-18 annet ledd skal lyde:

Ved salg av fast eiendom kan en saksøker som også har panterett i driftstilbehør som nevnt i panteloven § 3-4, kreve at salget skal omfatte driftstilbehøret dersom samlet salg antas å gi størst samlet utbytte og det for driftstilbehøret foreligger tvangskraftig tvangsgrunnlag som nevnt i loven her § 8-2. Kravet må fremsettes

i begjæringen om tvangssalg. § 8-6 første og annet ledd, § 8-7 første ledd annet punktum og annet ledd og § 8-8 gjelder tilsvarende.

Nåværende annet og tredje ledd blir nytt tredje og fjerde ledd og skal lyde:

Salg av *luftfartøy* skal også omfatte *lagrede reservedeler* som omfattes av *panterett i luftfartøyet*, når *reservedelene* befinner seg i riket. Saksøkeren kan likevel i begjæringen kreve at *luftfartøyet* skal selges uten *reservedelene* dersom de bedre prioriterte panthavere ikke har pant i *reservedelene* og det må antas at samlet salg vil redusere saksøkerens eller etterstående panthaveres dekningsmulighet. Skal *luftfartøyet* selges uten *reservedelene*, kan saksøkeren innen en frist som medhjelperen setter, kreve at også *reservedelene* selges under forfølgningen. Selges *luftfartøyet* og *reservedelene* sammen, fordeles hele kjøpesummen under ett.

Den som har *panterett i et luftfartøy* med prioritet etter saksøkerens krav, og i tillegg *panterett i lagrede reservedeler* som ikke omfattes av bedre prioriterte panthaveres *panterett*, kan kreve at salget skal omfatte også *reservedelene*. Begjæring må fremsettes så tidlig at medhjelperen kan avvertere samlet salg av *luftfartøyet* og *reservedelene*. Hele kjøpesummen fordeles i tilfelle under ett.

Nåværende fjerde ledd oppheves.

§ 11-55 første ledd tredje punktum oppheves.

§ 11-55 annet ledd første punktum skal lyde:

Ved tvangsbruk av fast eiendom kan en saksøker som også har *panterett for pantekravet i driftstilbehør* som nevnt i panteloven §§ 3-4, 3-8 og 3-9 eller i varelager som nevnt i panteloven § 3-11, kreve at tvangsbruken også skal omfatte disse verdiene dersom verdiene har en naturlig tilknytning til den faste eiendommen, og det for disse verdienes del foreligger tvangskraftig tvangsgrunnlag som nevnt i denne loven § 8-2.

Overskriften til kapittel 12 skal lyde:

Kapittel 12. Tvangsdekning i adkomstdokument til leierett til husrom

§ 12-1 skal lyde:

§ 12-1 Innledning

Den som har *panterett i adkomstdokument til leierett til husrom*, eller i en ideell del av et slikt formuesgode, kan begjære tvangssalg av pantet etter dette kapitlet når det foreligger tvangskraftig tvangsgrunnlag.

§ 12-3 skal lyde:

§ 12-3 Kompetent namsmyndighet

Begjæring om tvangssalg settes fram for namsretten i den krets der *husrommet* er.

§ 12-4 første ledd tredje punktum skal lyde:

Dessuten bør det gis opplysning om *husrommets* art, størrelse, vedlikehold m.m.

V

I lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste gjøres følgende endring:

§ 33 tredje ledd annet punktum skal lyde:

Første ledd tredje og fjerdepunktum og andre ledd andre og tredje punktum gjeld tilsvarende.

VI

Ikraftsettings- og overgangsbestemmelser:

1. Loven gjelder fra den tid Kongen bestemmer.
2. Panterett i driftstilbehør som er tinglyst i grunnboken før lovens ikrafttredelse, må tinglyses i Løsøreregisteret innen ett år etter ikrafttredelsen. Eldre panteretter som tinglyses i Løsøreregisteret innen utløpet av fristen, beholder rettsvern og prioritet etter tidligere lovgivning. For namsutlegg i driftstilbehør som tinglyses i Løsøreregisteret innen ett år etter ikrafttredelsen, får panteloven § 5-13 anvendelse, men slik at treårsfristen i første ledd første punktum skal regnes fra tidspunktet for re-tinglysing.
3. Endringene i tvangsfullbyrdsesloven gjelder for saker om tvangsfullbyrdelse der begjæringen om tvangsfullbyrdelse inngis etter at loven er trådt i kraft. Begjæring om tvangssalg av driftstilbehør som fremmes innen ett år etter lovens ikrafttredelse, skal være vedlagt attest fra grunnboken om eierforholdet og registrerte heftelser. Tvangsfullbyrdsesloven § 11-6 annet ledd annet og tredje punktum gjelder tilsvarende for slike begjæringer.
