# Rettighets-overgang og kolliderende rettserverv



Jens Edvin A. Skoghøy

FAGBOKFORLAGET

# Rettighets-overgang og kolliderende rettserverv

# Rettighets-overgang og kolliderende rettserverv

Jens Edvin A. Skoghøy

FAGBOKFORLAGET

Copyright © 2023 by
Vigmostad & Bjørke AS
All Rights Reserved

ISBN: 978-82-450-4717-2

1. utgave, 2. versjon 2023
E-utgaven er basert på 1. trykte utgave, 1. opplag: ISBN 978-82-450-4291-7

Elektronisk tilrettelegging: John Grieg: Bergen

Forsidedesign ved forlaget (basert på Peder Severin Krøyer «Fra Københavns Børs»;
Foto: © Villy Fink Isaksen, Wikimedia Commons, License cc-by-sa-4.0.)

Spørsmål om denne boken kan rettes til:
Fagbokforlaget
Kanalveien 51
5068 Bergen
Tlf.: 55 38 88 00
e-post: fagbokforlaget@fagbokforlaget.no
www.fagbokforlaget.no

Materialet er vernet etter åndsverkloven.
Uten uttrykkelig samtykke er eksemplarfremstilling
bare tillatt når det er hjemlet i lov eller avtale med Kopinor.

Vigmostad & Bjørke AS er Miljøfyrtårn-sertifisert.



# FORORD

Stiftelse og overføring av rettigheter til formuesgoder kan reise en rekke rettslige problemstillinger. For det første er det spørsmål om hvordan rettighetene går over fra ett rettssubjekt til et annet. For det andre kan det i overføringsfasen oppstå rettighetskollisjoner. I hvilken utstrekning kan avtalepartenes kreditorer ta beslag i formuesgoder som befinner seg i en overføringsfase? Hvordan skal konflikten løses dersom det blir stiftet samme eller uforenlige rettigheter i et formuesgode til fordel for flere?

Denne boken har som hovedformål å tjene som lærebok for jusstudenter. Selv om målgruppen for boken først og fremst er jusstudenter, håper jeg at også praktiserende jurister skal kunne ha stor nytte av boken. Dette gjelder ikke minst konkursbobestyrere.

Ved utformingen av boken har jeg søkt å konsentrere meg om hovedlinjer og prinsipper, og det har vært lagt stor vekt på å få frem sammenhenger og rettspolitiske begrunnelser.

Førsteamanuensis Roger Stelander Magnussen ved Universitetet i Stavanger har lest gjennom manuskriptet til kapittel 1, 2, 4, 5 og 6 i boken og har kommet med verdifulle innspill til disse kapitlene. Jeg har også diskutert andre spørsmål med ham. Jeg takker ham hjerteligst for de innspill han har kommet med!

Boken er ført à jour per årsskiftet 2022/2023.

Oslo, mars 2023
Jens Edvin A. Skoghøy

## ERRATA

På s. 186 er et avsnitt blitt misvisende. Det står der:

> «Det finnes heller ingen lovbestemmelser om godtroerverv av immaterielle rettigheter.»

Hva forfatter har ment, er at det for immaterielle rettigheter ikke finnes en *generell* bestemmelse om godtroerverv. Det *eksisterer* kollisjonsbestemmelser i særlovene, eksempelvis patentloven § 44 a, planteforedlerloven § 26 og designloven § 54. Etter at manuskriptet til boken ble avsluttet, fikk også varemerkeloven nye rettsvern- og kollisjonsregler i § 56 b.

En mer presis formulering av avsnittet vil være:

> «For immaterielle rettigheter må det skilles mellom registrerte og ikke-registrerte rettigheter.»

De lovbestemmelser om godtroerverv som vi etter hvert har fått, går ut på at overdragelser som ikke er registrert, i samsvar med det forfatteren argumenterer for, kan ekstingveres av godtroende omsetningserververe.

Hvordan *overdragelse* av immaterielle rettigheter får rettsvern, har inntil nylig vært et omtvistet tema. Dette er behandlet på s. 146–147 i boken. Det argumenteres der for at det ved overdragelse av immaterielle rettigheter som det finnes et rettighetsregister for, *bør* stilles krav om registrering for at overdragelsen skal ha rettsvern mot avhenderens kreditorer. Dette er etter hvert blitt lovfestet for patenter, planteforedlerretter og varemerker. Den samme løsning må gjelde for andre immaterialrettigheter som det eksisterer et rettighetsregister for.

For immaterielle rettigheter som det ikke eksisterer noe rettighetsregister for, finnes det ikke noen mulighet for å sikre overdragelsen notoritet. Overdragelse av slike rettigheter antas derfor å måtte ha rettsvern fra avtaleinngåelsen.

# INNHOLD

FORKORTELSER ..... 11

KAPITTEL 1
INNLEDNING ..... 13
1.1 Emnet ..... 13
1.2 Sondringen mellom tinglige og obligatoriske rettigheter ..... 17
1.3 Hvem som skal vinne rett ved rettighetskollisjon, bør søkes løst på grunnlag av interesseavveininger ..... 19
1.4 Det videre opplegg av fremstillingen ..... 20
1.5 Tidligere litteratur ..... 21

KAPITTEL 2
RETTIGHETSOVERGANG PARTENE IMELLOM ..... 23
2.1 Prinsipielle synspunkter ..... 23
2.2 Overgang av rettslig rådighet ..... 27
2.3 Overgang av fysisk eller annen form for faktisk rådighet ..... 31
2.4 Risiko for prisendringer og fysisk beskadigelse ..... 33
2.5 Avkastning, ansvar for utgifter og eieransvar ..... 35
2.6 Beskyttelse mot inngrep eller skadegjørende handlinger fra tredjeperson ..... 37
*2.6.1 Problemstilling* ..... 37
*2.6.2 Erstatningsrettslig vern* ..... 37
*2.6.3 Forsikringsrettslig vern* ..... 39
*2.6.4 Ekspropriasjonsrettslig vern* ..... 41

KAPITTEL 3
TINGLYSING OG ANNEN FORM FOR RETTIGHETSREGISTRERING ..... 45
3.1 Innledning. Oversikt over ulike ordninger for rettighetsregistrering ..... 45
3.2 Gangen i tinglysingen ..... 48
3.3 Hvilke dokumenter som kan tinglyses i grunnboken for fast eiendom eller borettslagsandeler, og hva som skal til for at dokumentet skal gi grunnbokshjemmel ..... 52

3.4 Formelle krav til dokumenter som skal tinglyses ..... 55
3.5 Kontroll med dokumentets materielle gyldighet og om vilkårene for tinglysing er oppfylt ..... 56
3.6 Sletting av heftelser ..... 56
*3.6.1 Innledning* ..... 56
*3.6.2 Sletting etter begjæring* ..... 57
*3.6.3 Sletting ex officio* ..... 57
3.7 Statens ansvar for tinglysingsfeil ..... 58
3.8 Registrering i Verdipapirsentralen ..... 59

KAPITTEL 4
KOLLIDERENDE RETTSERVERV – RETTSPOLITISKE BETRAKTNINGER ..... 61
4.1 Oversikt over konfliktsituasjonene. Noen utgangspunkter ..... 61
4.2 Tilfeller hvor ervervet bygger på avtale eller lignende ..... 66
*4.2.1 Innledning* ..... 66
*4.2.2 Legitimasjonshensynet. I hvilken grad har den egentlig berettigede herredømme over legitimasjonsforholdet?* ..... 68
*4.2.3 Notoritetshensynet* ..... 72
*4.2.4 Publisitetshensynet* ..... 74
*4.2.5 Beskyttelse av etablert tilstand* ..... 75
4.3 Tilfeller hvor ervervet skjer ved kreditorbeslag ..... 76
*4.3.1 Innledning* ..... 76
*4.3.2 Bør kreditorene kunne påberope debitors legitimasjon?* ..... 76
*4.3.3 Notoritetshensynet* ..... 76
*4.3.4 Publisitetshensynet* ..... 77
*4.3.5 Beskyttelse av etablert tilstand?* ..... 78

KAPITTEL 5
KREDITORENES BESLAGSRETT OVERFOR DEBITORS HJEMMELSPERSONER ..... 79
5.1 Dekningsloven § 2-2 danner utgangspunktet for kreditorenes beslagsrett . 79
5.2 Tilfeller hvor A mangler adkomst ..... 85
5.3 Tilfeller hvor As adkomst er ugyldig ..... 85
5.4 Betroelsestilfellene ..... 87
5.5 Forhandlertilfellene ..... 88
5.6 Kreditorenes beslagsrett i formuesgoder som debitor har under anskaffelse 89
*5.6.1 Innledning* ..... 89
*5.6.2 Beslagsretten ved erverv av andre formuesgoder enn fast eiendom og borettslagsandeler* ..... 90
*5.6.3 Beslagsretten ved erverv av fast eiendom og borettslagsandeler* ..... 95

KAPITTEL 6
KREDITORENES BESLAGSRETT OVERFOR DEBITORS SUKSESSORER ..... 99
6.1 Noen utgangspunkter ..... 99
6.2 Kreditorene trenger bare å respektere reelle disposisjoner ..... 101
*6.2.1 Innledning* ..... 101
*6.2.2 Kreditorene trenger ikke respektere pro forma-transaksjoner* ..... 102
*6.2.3 Kan kreditorene påberope at en disposisjon som debitor har foretatt, er ugyldig?* ..... 106
6.3 Rettsvernsreglene ved erverv av rettigheter i løsøre ..... 109
*6.3.1 Innledning* ..... 109
*6.3.2 Kreditorvern for panterettigheter* ..... 110
*6.3.3 Kreditorvern for erverv av eiendomsrett – historisk overblikk* ..... 111
*6.3.4 Ved ensidig bebyrdende transaksjoner bør det kreves overlevering* ..... 112
*6.3.5 Har kjøperen betalt uten å få gjenstanden overlevert, bør det avgjørende være hvorvidt betalingen innebærer en tilsiktet kredittytelse* ..... 114
*6.3.6 Dersom kjøpesummen ikke er betalt, får kjøperen ikke kreditorvern før ved overleveringen* ..... 124
*6.3.7 Ved bygningsentrepriser og tilvirking må rettsvern oppnås ved inkorporasjon eller utskilling* ..... 125
*6.3.8 Hvordan oppnås rettsvern ved erverv av bruksrett, løsningsrett eller annen begrenset rett?* ..... 126
6.4 Rettsvernsreglene ved erverv av rettigheter i fast eiendom, borettslagsandeler og andre realregistrerte formuesgoder ..... 128
*6.4.1 Innledning* ..... 128
*6.4.2 Det konkurrerende kreditorbeslag er et konkursbo* ..... 129
*6.4.3 Det konkurrerende kreditorbeslag er et gjeldsforhandlingsbo* ..... 134
*6.4.4 Det konkurrerende kreditorbeslag er en utleggstaker* ..... 135
6.5 Rettsvernsreglene ved overdragelse eller erverv av rettigheter i fordringer, foretaksandeler, immaterielle rettigheter og livsforsikringer ..... 138
*6.5.1 Innledning* ..... 138
*6.5.2 Verdipapirer og innløsningspapirer* ..... 138
*6.5.3 Enkle krav* ..... 140
*6.5.4 Finansielle instrumenter i Verdipapirsentralen* ..... 143
*6.5.5 Foretaksandeler som ikke er registrert i en verdipapirsentral eller knyttet til verdipapir eller innløsningspapir* ..... 145
*6.5.6 Immaterielle rettigheter* ..... 145
*6.5.7 Livsforsikringer* ..... 147
6.6 Fellesvilkår for kreditorekstinksjon ..... 148
*6.6.1 Innledning* ..... 148
*6.6.2 Vindikasjon forutsetter at formuesgodet kan identifiseres* ..... 148

*6.6.3 Såfremt den økonomiske identitet er i behold, går vindikasjonsrett som utgangspunkt over på surrogat* ..... 150
*6.6.4 Ved sammenblanding med identifiserbare formuesgoder oppstår det et sameie* ..... 153
*6.6.5 Dersom den egentlig berettigede forsettlig eller uaktsomt ikke har forhindret rettighetskollisjon, kan kreditorene vinne rett dersom de ellers vil bli påført rettstap* ..... 155

KAPITTEL 7
OMSETNINGSERVERVERES STILLING OVERFOR AVHENDERENS HJEMMELSPERSON ELLER KOLLIDERENDE SUKSESSORER ..... 159
7.1 Innledning ..... 159
7.2 Erverv av løsøre ..... 160
*7.2.1 Som hovedregel ekstingverer godtroende omsetningserververe* ..... 160
*7.2.2 Tyveritilfellene* ..... 164
*7.2.3 Ugyldighetstilfellene* ..... 166
*7.2.4 Betroelsestilfellene* ..... 167
*7.2.5 Forhandlertilfellene* ..... 168
*7.2.6 Formuesgoder som avhenderen har kjøpt, men ikke betalt* ..... 169
*7.2.7 Dobbeltsuksesjon* ..... 169
7.3 Godtroerverv av rettigheter i fast eiendom, borettslagsandeler og andre realregistrerte formuesgoder ..... 171
*7.3.1 Innledning* ..... 171
*7.3.2 Grunnbokens positive troverdighet – forholdet til avhenderens hjemmelsperson* ..... 172
*7.3.3 Realregistrenes negative troverdighet – forholdet til konkurrerende suksessorer* ..... 178
7.4 Godtroerverv ved stiftelse eller overdragelse av rettigheter i fordringer, foretaksandeler, immaterielle rettigheter og livsforsikringer ..... 183
*7.4.1 Innledning* ..... 183
*7.4.2 Fordringer som ikke er registrert i Verdipapirsentralen* ..... 183
*7.4.3 Finansielle instrumenter i Verdipapirsentralen* ..... 185
*7.4.4 Foretaksandeler som ikke er registrert i Verdipapirsentralen* ..... 185
*7.4.5 Immaterielle rettigheter* ..... 186
*7.4.6 Livsforsikringer* ..... 186
7.5 Fellesregler for erververens stilling når vilkårene for godtroerverv er oppfylt 187
7.6 Den egentlig berettigede kan tape sin rett ved passivitet eller uaktsomhet . 187

LOVREGISTER ..... 193
DOMSREGISTRE ..... 199
STIKKORDREGISTER ..... 201

# FORKORTELSER

**Litteratur:**

| | |
|---|---|
| Andenæs: | Mads Henry Andenæs, *Konkurs*, 3. utgave, Oslo 2009. |
| Bergslid Salvesen: | Sverre Magnus Bergslid Salvesen, *Kreditorvern*, Oslo 2021. |
| Brækhus: | Sjur Brækhus, *Omsetning og kreditt 3 og 4. Omsetningskollisjoner I og II*, Oslo 1998. |
| Brækhus & Hærem: | Sjur Brækhus og Axel Hærem, *Norsk tingsrett*, Oslo 1964. |
| Falkanger & Falkanger: | Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger, *Tingsrett*, 9. utgave, Oslo 2022. |
| Høgetveit Berg: | Borgar Høgetveit Berg, *Beslagsretten. Beslagsretten til kreditorane i konkurranse med rettane til tredjemann*, Oslo 2021. |
| Lilleholt: | Kåre Lilleholt, *Allmenn formuerett. Fleire rettar til same formuesgode*, 2. utgåve, Oslo 2018. |
| Marthinussen: | Hans Fredrik Marthinussen, *Tredjemannsproblemene. Om formuerettslige argumentasjonsmønstre*, 2. utgave, Oslo 2019. |
| Skoghøy, *Panterett*: | Jens Edvin A. Skoghøy, *Panterett*, 5. utgave, Oslo 2021. |
| Stelander Magnussen: | Roger Stelander Magnussen, *Ulovfestede ekstinktive godtroerverv*, avhandling levert for graden Philosophiae doctor ved UiT Norges arktiske universitet, mars 2015. |

**Domstoler:**

| | |
|---|---|
| A: | Norges Høyesterett i avdeling |
| EMD: | Den europeiske menneskerettsdomstol (i Strasbourg) |
| P: | Norges Høyesterett i plenum |
| U: | Høyesteretts ankeutvalg (som før 2008 het Høyesteretts kjæremålsutvalg) |

**Henvisninger til rettsavgjørelser:**

| | |
|---|---|
| HR: | Avgjørelsesnummer for avgjørelser av Norges Høyesterett |
| RG: | *Rettens Gang*, Oslo (1933–2014) |
| Rt.: | *Norsk Retstidende*, Oslo (1836–2015) |

KAPITTEL 1

# INNLEDNING

## 1.1 EMNET

I demokratiske rettsstater utgjør retten til eiendom en grunnleggende rettighet. Etter Den europeiske menneskerettskonvensjon (EMK) protokoll 1 artikkel 1 første ledd første punktum har «[e]nhver fysisk eller juridisk person rett til å nyte sin eiendom i fred». Etter praksis fra EMD beskytter protokoll 1 artikkel 1 ikke bare formuerettigheter som har oppstått («eksisterende formuerettigheter»), men også berettigede forventninger («legitimate expectations») om å oppnå rettigheter til formuesgoder.[1] Det som kjennetegner et formuesgode, er at det er knapphet på godet, og at det derfor er av interesse for borgerne å eie eller på annen måte ha kontroll over det.

Knapphet på et gode som det er interesse for å eie eller kontrollere, vil normalt medføre at godet får en økonomisk verdi, dvs. at det kan selges, leies ut eller på annen måte konverteres til penger. Etter dekningsloven § 2-2, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 7-1 andre ledd første punktum, er dette et vilkår for beslagsrett for eierens kreditorer.[2] Også formuesgodebegrepet i panteloven § 1-1 første ledd forutsetter en økonomisk verdi, dvs. at formuesgodet kan selges, leies ut eller på annen måte omgjøres til penger.[3]

Det er imidlertid ikke noe absolutt vilkår for at et rettighetsobjekt skal anses som formuesgode, at det kan konverteres til penger. Også ting som

1 Se nærmere Stig H. Solheim, *Eiendomsbegrepet i Den europeiske menneskerettskonvensjon*, Oslo 2010, s. 218 ff.

2 Se Høgetveit Berg s. 43 ff.

3 Se Skoghøy, *Panterett*, s. 19.

bare har affeksjonsverdi, kan være et formuesgode. Dette gjelder for eksempel en samling med private bilder. Det avgjørende er at det er noen som har interesse av å eie eller kontrollere godet. Dette forutsetter at det er mulig å identifisere objektet, og at det er av en slik karakter at enkeltindivider kan utøve kontroll over det.

Penger utgjør en særlig form for formuesgoder. Mynter og sedler er løsøre, men for mynter og sedler er det ikke de fysiske objektene som er av interesse, men den verdi de representerer.

Begrepet «penger» benyttes ikke bare om mynter og sedler, men også om krav mot banker og andre finansinstitusjoner mv. og betalingsformidlere. Det som gir slike krav økonomisk verdi, er den sikkerhet for oppgjør som ligger i systemet.[4]

Formuesgoder som eksisterer fysisk, blir gjerne kalt «ting» – typisk fast eiendom og løsøre. Et rettighetsobjekt kan imidlertid være et formuesgode selv om det ikke eksisterer fysisk. Som eksempel kan nevnes immaterielle rettsgoder («intellectual property rights»). Med «immaterielle rettsgoder» menes oppfinnelser, forfatter- og kunstnerarbeid, symboler, navn, logoer, design og andre innovasjoner som er rettsbeskyttet.

Også offentligrettslige tillatelser kan være formuesgoder, for eksempel driftskonsesjoner, deltakeradgang og fartøykvoter i fisket, se deltakerloven §§ 12 ff. og 21.[5] Siden disse tillatelsene er knyttet til bestemte fiskefartøyer og er av rent offentligrettslig karakter, kan det ved pantsettelse ikke skilles mellom fartøyets verdi og den verdi som konsesjonen, deltakeradgang og kvoterettigheter representerer.[6] Ved pantsettelse inngår derfor verdien av disse tillatelsene i fartøyverdien.[7]

Det er typisk for formuesgoder at de etter sin art kan omsettes. I motsetning til fiskekvoter, som kan overdras sammen med det fartøyet som er tildelt kvoten, kan driftskonsesjoner og deltakeradganger til fiske formelt ikke overdras. Det er imidlertid et vilkår for tildeling av en ny konsesjon eller deltakeradgang at en tidligere meddelt konsesjon eller deltakeradgang blir oppgitt. Den som oppgir en konsesjon eller deltakeradgang, kan kreve

4 Jf. Lilleholt s. 119–120.
5 Se Rt. 2013 s. 1345 P (strukturkvotesaken), jf. Rt. 2009 s. 1502 A (Barents Eagle).
6 Se Skoghøy, *Panterett*, s. 34–35.
7 Se Rt. 2009 s. 1502 A (Barents Eagle).

betaling for dette. På denne måten er det blitt etablert et marked hvor driftskonsesjonene og deltakeradgangene i fiskerinæringen reelt kan omsettes.[8]

Noen formuesgoder kan ikke omsettes uten etter samtykke fra en tredjeperson, se for eksempel aksjeloven § 4-15 andre ledd. Etter denne bestemmelsen er erverv av aksje betinget av samtykke fra selskapet, med mindre det er fastsatt i vedtektene at samtykke ikke kreves. Andre formuesgoder kan bare overdras sammen med annet formuesgode, som for eksempel fiskekvoter for fiskefartøyer. Atter andre formuesgoder kan bare overdras *enten* etter samtykke *eller* sammen med et annet formuesgode. Som eksempel kan nevnes videreoverdragelse av ervervet opphavsrett til åndsverk, dvs. opphavsrett som er ervervet fra den opprinnelige opphaveren. Etter åndsverksloven § 68 andre ledd kan en ervervet opphavsrett ikke overdras videre uten samtykke fra den opprinnelige opphaveren, med mindre opphavsretten går inn i en forretning eller forretningsavdeling og overdras sammen med denne. Den omstendighet at et rettsgode som etter sin art kan omsettes, er undergitt en slik omsetningsbegrensning, fratar ikke godet karakteren av å være et formuesgode.

Krav på å få levert et materielt eller immaterielt rettsgode utgjør et eget formuesgode («krav» eller «fordring»). Det som kjennetegner en fordring som formuesgode, er at det er rettet mot ett eller flere andre rettssubjekter (individer eller sammenslutninger). Det er den yteplikten som det andre rettssubjektet eller de andre rettssubjektene har, som utgjør formuesgodet. Yteplikten kan gjelde ting, en arbeidsprestasjon eller et immaterielt rettsgode.

Med «formuesgoder» menes ikke bare enkeltstående rettsgoder, som for eksempel en fast eiendom, en løsøregjenstand eller et nærmere angitt krav. Et formuesgode kan også bestå av et knippe rettsgoder – som for eksempel en utvinningstillatelse for petroleum, eller en akvakulturtillatelse (som i dagligtalen ofte blir kalt «oppdrettskonsesjon»). En utvinningstillatelse for petroleum gir enerett til undersøkelse, leteboring og utvinning av petroleumsforekomster på områder som omfattes av tillatelsen, og rettighetshaveren blir eier av den petroleum som produseres, se petroleumsloven § 3-3 tredje ledd. Etter akvakulturloven § 5 første ledd gir en

8 Se Skoghøy, *Panterett*, s. 35.

akvakulturtillatelse rett til produksjon av bestemte arter av vannlevende dyr eller planter («akvatiske organismer») på avgrensede geografiske områder («lokaliteter») med de til enhver tid fastsatte begrensninger av tillatelsens omfang. Nærmere bestemmelser om innholdet av akvakulturtillatelsen kan gis i enkeltvedtak eller forskrift, se akvakulturloven § 5 andre ledd.

Et formuesgode som består av et knippe rettsgoder, omfatter gjerne også forpliktelser. Dette gjelder for eksempel foretaksandeler. Hvis det dreier seg om en andel i et foretak med begrenset ansvar, som for eksempel et aksjeselskap, utgjør foretaksandelen – aksjen – en nettoandel av selskapsformuen. Foretakets forpliktelser kan da bare gjøres gjeldende mot foretaket, ikke overfor aksjeeieren.

Hovedtemaene for denne boken er

– hvordan rettigheter til formuesgoder («formuerettigheter») ved overdragelse eller annen rettighetsovergang går over fra ett rettssubjekt til et annet,
– i hvilken utstrekning avtalepartenes kreditorer kan ta beslag i formuesgoder som befinner seg i en overføringsfase, dvs. enten på veg inn i eller på veg ut av debitors formuessfære, og
– hvordan konflikten mellom en omsetningserverver (typisk avtaleerverver) og en konkurrerende rettighetspretendent, som enten kan være avhenderens hjemmelsperson (den som avhenderen har ervervet formuesgodet fra) eller en tidligere rettserverver (suksessor), dvs. en person som utleder sin rett fra avhenderen, skal løses.

Som bakgrunn for drøftelsen av tredjepersonskonfliktene vil jeg gi en oversikt over ulike former for rettighetsregistrering – først og fremst systemet for tinglysing av rettigheter i fast eiendom og borettslagsandeler.

Tredjepersonskonflikter ved omsetning av formuesgoder har tradisjonelt vært behandlet som en del av tingsretten. Siden det dreier seg om rettigheter som befinner seg i en overføringsfase, har det vært vanlig å kalle denne delen av tingsretten for den «dynamiske» tingsretten. Tingsretten er imidlertid som utgangspunkt begrenset til å gjelde fast eiendom og løsøre, mens jeg også skal behandle overføring av rettigheter til andre formuesgoder. Denne boken kunne derfor gjerne rett og slett ha vært kalt «dynamisk formuerett». Dette begrepet har imidlertid liten tradisjon. For

å gi en mer treffende forklaring på hva fremstillingen gjelder, har jeg derfor valgt å kalle boken «Rettighetsovergang og kolliderende rettserverv». Begrepet «kolliderende rettserverv» omfatter ikke bare konflikt mellom en omsetningserverver og en konkurrerende rettighetspretendent, men også konflikt mellom avtalepartenes kreditorer og deres hjemmelspersoner eller tidligere suksessorer.

## 1.2 SONDRINGEN MELLOM TINGLIGE OG OBLIGATORISKE RETTIGHETER

En hovedinndeling av formueretten går mellom tingsrett og obligasjonsrett. Med «tingsrett» menes rettsforholdene vedrørende materielle ting (fast eiendom og løsøre), mens obligasjonsretten omhandler rettigheter og plikter mellom bestemte rettssubjekter. Dette skillet har tradisjonelt dannet grunnlag for å skille mellom tinglige og obligatoriske (kontraktsrettslige) rettigheter. En annen betegnelse på obligatoriske rettigheter er «personlige» rettigheter. Det har vært vanlig å betegne en rett som «tinglig» dersom det umiddelbare objekt for rettigheten er en ting (fast eiendom eller løsøre), mens retten har vært betegnet som «obligatorisk» dersom det umiddelbare rettighetsobjektet ikke er en ting, men et krav overfor ett eller flere andre rettssubjekter.

For å ta salg av fast eiendom som eksempel: På nærmere bestemte betingelser får kjøperen ved inngåelsen av kjøpekontrakten krav på å bli eier av salgsgjenstanden. Den rett som kjøpekontrakten gir kjøperen, er imidlertid bare en obligatorisk rett, idet den er rettet mot selgeren. Først fra det tidspunkt kontrakten blir oppfylt, blir kjøperens rett til eiendommen «tinglig». Det umiddelbare objekt for rettigheten blir da eiendommen, og ikke bare et krav på å bli eier på de betingelser kjøpekontrakten fastsetter.

Skillet mellom tinglige og obligatoriske rettigheter og forpliktelser fremhever vesensforskjeller mellom to kategorier av rettigheter og forpliktelser og er godt egnet som pedagogisk hjelpemiddel for inndeling av rettsstoffet. Det må imidlertid ikke tapes av syne at også tinglige rettigheter dypest sett består av rettigheter og forpliktelser mellom individer. Det som gir eiendomsretten verdi, er for det første at eieren har rett til å utøve en nærmere bestemt rådighet over eiendommen, og at dette er noe som andre må respektere. For det andre må andre individer enn eieren avholde seg fra

å utøve tilsvarende rådighet. På denne måten kan man si at enhver rettighet dypest sett består av relasjoner mellom ulike individer eller rettssubjekter.

Også eiendomsrett og andre tinglige rettigheter kan beskrives som krav eieren eller innehaveren av den tinglige retten har overfor andre rettssubjekter. Dessuten er det en flytende overgang mellom tinglige og obligatoriske rettigheter. Som eksempler kan nevnes panterettigheter og leierettigheter, som i utgangspunktet er tinglige rettigheter, men som har betydelige islett av kontraktsrettslige rettigheter og plikter mellom to avtaleparter. Av disse grunnene bør man være varsom med å trekke rettslige slutninger ut fra om en rett etter sitt innhold er tinglig eller obligatorisk.

På 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet var det ved løsningen av tredjepersonskonflikter ved omsetning av formuesgoder vanlig å ta utgangspunkt i om «eiendomsretten» var gått over fra selgeren til kjøperen, slik at kjøperens rett var blitt av «tinglig» karakter. Dette gjaldt særlig ved avgrensningen av kreditorenes beslagsrett.[9] Ut over på 1900-tallet ville imidlertid stadig flere teoretikere forkaste skillet mellom tinglige og obligatoriske rettigheter som grunnlag for å løse tredjepersonskonflikter. Det endelige oppgjøret med tidligere tiders oppfatning om å bruke eiendomsrettens overgang og skillet mellom tinglige og obligatoriske rettigheter som kriterium for å løse tredjepersonskonflikter ble tatt av Sjur Brækhus og Axel Hærem i *Norsk tingsrett*, som ble utgitt i 1964. Deres fremstilling fikk stor innflytelse på rettsutviklingen, og etter at deres fremstilling kom, har sondringen mellom tinglige og obligatoriske rettigheter i norsk rett i liten grad vært benyttet som grunnlag for å løse rettsspørsmål. I mange andre land blir det derimot fortsatt lagt stor vekt på dette skillet.[10]

Siden mange andre land fortsatt legger stor vekt på skillet mellom tinglige og obligatoriske rettigheter, er sondringen mellom tinglige og obligatoriske rettigheter, som følge av den internasjonalisering som begynte på slutten av 1900-tallet, på veg inn igjen i norsk rett. Etter Luganokonvensjonen 2007 om domsmyndighet og om anerkjennelse og fullbyrdelse av dommer i sivile og kommersielle saker må for eksempel søksmål om «tinglige rettigheter i fast eiendom eller om leie av fast eiendom» anlegges

9 Se for eksempel Rt. 1878 s. 412 A (møbelkjøpsdommen), som er omtalt i punkt 6.3.3, og Rt. 1910 s. 231 A (kudommen), som er omtalt i punkt 6.3.5 nedenfor.

10 Se Lilleholt s. 39, jf. s. 42 ff.

i den konvensjonsstat hvor eiendommen ligger, se konvensjonens artikkel 22 nr. 1 første ledd. Etter EU-domstolens praksis er det et vilkår for at en rettighet skal bli ansett som «tinglig» etter denne bestemmelsen, at rettigheten direkte knytter seg til eiendommen.[11] I dom av EU-domstolen fra 2001 er det uttalt at «forskellen mellem en tinglig ret og en personlig ret er, at en tinglig ret, der påhviler en fysisk genstand, har virkning over for enhver, mens en personlig ret kun kan gøres gældende over for skyldneren».[12] Bakgrunnen for Luganokonvensjonens bestemmelse om eksklusivt verneting for saker om tinglige rettigheter i fast eiendom er at i de saker som bestemmelsen omfatter, er domstolene på det sted der eiendommen ligger, «bedst […] i stand til at træffe afgørelse».[13] Luganokonvensjonen gjelder som norsk lov med forrang foran de regler tvisteloven for øvrig gir, se tvisteloven §§ 4-8 og 19-16 første ledd andre punktum, jf. § 1-2. Ved tolkingen av Luganokonvensjonen må det skilles mellom tinglige og obligatoriske rettigheter, og dette skillet samsvarer med det tidligere skillet i norsk rett mellom disse rettighetstypene.

Selv om sondringen mellom tinglige og obligatoriske rettigheter etter dette har fått en viss renessanse i norsk rett, er det ikke noen grunn til å gjeninnføre dette skillet som grunnlag for å løse tredjepersonskonflikter ved omsetning av formuesgoder. Som grunnlag for å løse slike konflikter må man, i den grad spørsmålet ikke er løst ved lov, analysere de reelle hensyn som gjør seg gjeldende. Man kan ikke trekke rettslige slutninger ut fra om en rettighet etter sin karakter er tinglig eller obligatorisk.

## 1.3 HVEM SOM SKAL VINNE RETT VED RETTIGHETSKOLLISJON, BØR SØKES LØST PÅ GRUNNLAG AV INTERESSEAVVEININGER

Hvem som bør vinne rett i tilfeller hvor det ved omsetning eller annen form for overgang av rettighet til et formuesgode oppstår en rettighetskonflikt, bør ikke som i eldre norsk rett løses ved slutninger ut fra hvordan man vil

11 Se for eksempel EU-domstolens dom 5. april 2001 i sak C-518/99 (Gaillard mot Chekili) og dom 18. mai 2006 i sak C-343/04 (Land Oberösterreich mot ČEZ as).

12 EU-domstolens dom 5. april 2001 i sak C-518/99 (Gaillard mot Chekili) avsnitt 17.

13 EU-domstolens dom 18. mai 2006 i sak C-343/04 (Land Oberösterreich mot ČEZ as) avsnitt 28.