



NORGES HØYESTERETT

Den 15. januar 2014 avsa Høyesterett kjennelse i

HR-2014-00087-A, (sak nr. 2013/1553), sivil sak, anke over kjennelse,

Radiv AS

(advokat Erik Eriksen – til prøve)

mot

AS Hafnor, dets konkursbo

(advokat Kai Knudsen – til prøve)

S T E M M E G I V N I N G :

- (1) Dommer **Noer**: Anken gjelder kjennelse om å ta til følge krav fra et konkursbo om tvangssalg av en fast eiendom. Saken reiser særlig spørsmål om hva som er tvangsgrunnlag ved krav om tvangssalg til dekning av nødvendige boomkostninger av pantsatt fast eiendom som tilhører tredjemann.
- (2) Radiv AS (Radiv) eier eiendommen Stålveien 15 i Kristiansand. Eiendommen var pantsatt til sikkerhet for selskapet AS Hafnors (Hafnor) gjeld til Nordea Bank Norge ASA. Hafnor og Radiv inngår i samme konsern og er begge – via et mellomliggende selskap – eid 100 prosent av Vidar Hafnor.
- (3) Hafnor ble tatt under konkursbehandling 23. november 2010. Boet har i medhold av panteloven § 6-4 første ledd legalpant for nødvendige boomkostninger i den pantsatte eiendommen i Stålveien.
- (4) Bobestyrer tilbød Radiv og Nordea å innløse legalpantet. Da ingen av dem var villige til det, krevde bobestyrer i brev av 17. januar 2013 til Kristiansand tingrett tvangssalg av eiendommen. Det ble vist til at boet hadde legalpant i tredjemanns eiendom og at det da måtte foretas tvangssalg etter de alminnelige reglene i tvangsfullbyrdelsesloven. Radiv reiste innvendinger mot begjæringen. Selskapet hevdet at boet ikke hadde godtgjort at

tvangssalg trengtes for å dekke nødvendige boomkostninger, og at det ikke forelå tvangsgrunnlag for kravet så lenge legalpanteretten ikke var tinglyst.

- (5) Ved Kristiansand tingretts kjennelse 4. april 2013 ble kravet om tvangssalg tatt til følge. Kjennelsen har slik slutning:

I

Retten tar begjæringen om tvangssalg av eiendommen gnr. 151 bnr. 2662 i Kristiansand kommune til følge.

II

Tvangssalget gjennomføres som medhjelpersalg.

III

I sakskostnader betaler Radiv AS til Hafnor AS, dets konkursbo 26 500 – tjuesekstusenfemhundre – kroner eks. mva innen 2 – to – uker etter forkynnelsen av denne kjennelse."

- (6) Radiv anket til Agder lagmannsrett, som 26. juni 2013 traff kjennelse med slik slutning:

"1. Anken forkastes.

2. I sakskostnader for lagmannsretten betaler Radiv AS til Hafnor AS, dets konkursbo ved bobestyrer, 29 500 – tjuenitusenfemhundre – kroner eks. mva. innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne kjennelsen."

- (7) Både tingretten og lagmannsretten mente at boet kunne tre inn i det rettsvern som ble etablert av opprinnelig kreditor ved stiftelsen av panteretten, og at dette var tilstrekkelig grunnlag for tvangsdekning. Lagmannsretten la vekt på de reelle hensyn bak legalpanteordningen og at panteretten etter loven går foran alle andre heftelser.
- (8) Lagmannsretten la videre til grunn at det ikke var krav om at tingretten tok stilling til om tvangsdekning var nødvendig for å dekke boomkostningene før tvangssalgsbegjæringen ble tatt til følge. Det ble, blant annet under henvisning til Rt. 2012 side 782, lagt til grunn at denne vurderingen først skal tas ved boets avslutning.
- (9) Radiv har anket til Høyesterett. Høyesteretts ankeutvalg traff 11. september 2013 beslutning om at ankesaken skulle behandles av Høyesterett i avdeling, jf. domstoloven § 5 første ledd andre punktum.
- (10) Ankende part, *Radiv AS*, har i hovedsak gjort gjeldende:
- (11) En forutsetning for å kunne realisere legalpantet for boomkostninger etter panteloven § 6-4 første ledd er at kravet har tvangsgrunnlag. Boet har ikke alminnelig tvangsgrunnlag her. Det kreves da et særlig tvangsgrunnlag for kravet. Det aktuelle grunnlaget er "registrert lovbestemt panterett", jf. tvangsfullbyrdsloven § 11-2 første ledd bokstav d. Registrert betyr i denne sammenheng at legalpantekravet er tinglyst i grunnboka.
- (12) Lagmannsretten tar feil når den legger til grunn at konkursboet kan tre inn i det rettsvern som ble etablert av opprinnelig kreditor. Legalpanteretten oppstår ved konkursåpning og gjelder uavhengig av om det opprinnelige pantet er tinglyst eller ikke. Det er derfor nødvendig med tinglysning av legalpantet for boomkostninger, på samme måte som for andre alminnelige legalpanteretter.

- (13) Det anføres subsidiært at legalpanteretten ikke kan gjøres gjeldende av boet uten at tingretten har kommet til at dette er nødvendig for å dekke boomkostningene. Dersom det er uenighet om det er behov for tvangssalg for å få nok midler til bobehandlingen, foreligger en rettslig tvist som må løses av domstolene. Det er ikke tilstrekkelig for å kreve tvangssalg at det er bragt på det rene at ingen ønsker å innløse pantet, slik lagmannsretten har lagt til grunn.
- (14) Radiv AS har lagt ned slik påstand:
- "Prinsipalt:**
- 1. Begjæringen om tvangssalg forkastes.**
- Subsidiært:**
- 2. Tingrettens og lagmannsrettens kjennelser oppheves.**
- I begge tilfeller:**
- 3. Radiv AS tilkjennes sakskostnader for alle retter."**
- (15) Ankemotparten, *AS Hafnor, dets konkursbo*, har i hovedsak gjort gjeldende:
- (16) Det er hjemmel for tvangsdekning når det, som her, er inngått avtale om tredjemannspant og denne er tinglyst. Legalpanteretten etter § 6-4 går foran andre legalpanteretter, også de såkalt sterke legalpanteretter som har rettsvern uten tinglysning. Dette tilsier at også denne legalpanteretten må ses som en sterk legalpanterett som etter en analogisk anvendelse omfattes av tvangsfullbyrdelsesloven § 11-2 første ledd bokstav c. Alternativt at legalpanteretten anses "registrert" slik det kreves etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-2 første ledd bokstav d.
- (17) En regel om at legalpanteretten for boomkostninger har tvangsgrunnlag uten tinglysning er i tråd med lovgivers intensjoner. Hensynet bak denne legalpanteretten er å gi sikkerhet for at midler til bobehandlingen kan skaffes raskt og effektivt.
- (18) Det gir dårlig sammenheng i regelverket om boet kan gi tilbud om innløsning uten tinglysning, men ikke selv kan kreve realisasjon ved salg. Det er heller ikke praksis for at det kreves tinglysning i disse tilfellene.
- (19) Til ankende parts subsidiære anførsel, er det vist til at tvangsfullbyrdelsesloven § 5-10 gir tilstrekkelig sikkerhet for at boet ikke foretar tvangsdekning i større grad enn det er behov for. Nødvendighetskriteriet i § 6-4 skal prøves ved boets avslutning. En annen regel vil være sterkt prosess-skapende og undergrave formålet med reglene om legalpant for boomkostninger.
- (20) AS Hafnor, dets konkursbo, har lagt ned slik påstand:
- "1. Anken forkastes.**
- 2. AS Hafnor, dets konkursbo tilkjennes saksomkostninger for Høyesterett."**
- (21) *Mitt syn på saken:*

- (22) Saken gjelder en videre anke over kjennelse, og Høyesteretts kompetanse er begrenset til å prøve den generelle rettslige forståelsen til lagmannsretten, jf. tvisteloven § 30-6 bokstav c.
- (23) Det første spørsmålet saken reiser er om bestemmelsene i panteloven § 6-4 innebærer at boet har tilstrekkelig tvangsgrunnlag for realisasjon av den lovbestemte panteretten for boomkostningene, eller om dette krever tinglysning av legalpantet. Pantet er stilt i en fast eiendom som tredjemann eier (tredjemannspant), og eiendommen inngår ikke i hovedskyldners konkursbo. Boet må derfor inndrive pantekravet ved vanlig enkeltforfølgning, jf. Ot.prp. nr. 23 (2003–04) side 22. Boet har ikke alminnelig tvangsgrunnlag for kravet, og det kreves da et særlig tvangsgrunnlag, jf. tvangsfullbyrdsloven § 11-2.
- (24) Jeg har kommet til at panteloven § 6-4 ikke krever tinglysning for å gi panteretten tvangsgrunnlag. Dette ble – uten nærmere drøftelse – forutsetningsvis også lagt til grunn i saken i Rt. 2012 side 782.
- (25) Opprinnelig hadde legalpanterettene rettsvern og tvangsgrunnlag i kraft av loven, og uten at det var nødvendig med tinglysning, jf. tidligere § 21 i tinglysningsloven og tvangsfullbyrdsloven 1915 § 110. Dette ga en uoversiktlig situasjon siden regler om legalpant var gitt i en rekke særlover. I panteloven av 1980 ble det derfor bestemt at bare legalpanteretter i fast eiendom som var uttrykkelig nevnt i panteloven kunne ha rettsvern uten tinglysning, jf. panteloven § 6-1 fjerde ledd og Ot.prp. nr. 39 (1977–78) side 72. Disse såkalt "sterke" legalpanterettene kan heller ikke tinglyses. For andre lovbestemte panteretter i fast eiendom – "svake" legalpanterettigheter – gjelder de samme reglene for rettsvern og tinglysning som for andre rettsstiftelser i fast eiendom.
- (26) I 1992 ble det foretatt en tilsvarende innstramming i reglene om tvangsgrunnlag. Tvangsfullbyrdsloven § 11-2 første ledd bokstav c og d, som omfatter tvangsgrunnlag for legalpanterettene, bygger på skillet mellom "sterke" og "svake" legalpanteretter og lyder slik:

"Grunnlag for tvangsdekning etter dette kapitlet er foruten de alminnelige tvangsgrunnlag ...

(c) lovbestemt panterett for skatt eller avgifter til stat eller kommune, for sameiets krav etter sameieforholdet i seksjonssameier, lovbestemt pant etter akvakulturloven § 20, og for borettslagets krav etter andelsforholdet i borettslag,

(d) registrert lovbestemt panterett, ..."

- (27) Bortsett fra de legalpanterettene som er nevnt i § 11-2 bokstav c, stilles det altså som vilkår for tvangsgrunnlag at den lovbestemte panteretten er registrert. Om bakgrunnen for innstramningen heter det i Ot.prp. nr. 65 (1990–1991) side 206:

"Bokstav d bestemmer at registrert lovbestemt panterett er særlig tvangsgrunnlag. For fast eiendom innebærer bestemmelsen en innstramning, idet alle legalpantekrav er tvangsgrunnlag etter tvfbl. § 110. Departementet mener imidlertid at ettersom andre lovbestemte panteretter enn nevnt i panteloven § 6-1 første og annet ledd bare kan oppnå rettsvern gjennom tinglysning, er det rimelig å stille krav om tinglysning for at panthaveren tillates å begjære tvangsdekning direkte."

- (28) Spørsmålet er så hvilke regler som gjelder for legalpant for boomkostninger etter panteloven § 6-4. Denne bestemmelsen ble tilføyd ved lov 23. april 2004 nr. 18. Første ledd lyder slik:
- "Konkursboet har lovbestemt pant i ethvert formuesgode beheftet med pant som tilhører skyldneren på konkursåpningstidspunktet og som kan være gjenstand for utlegg eller konkursbeslag. Konkursboet har også lovbestemt pant i formuesgoder som en tredjeperson har stilt som pantesikkerhet for konkursskyldnerens gjeld, når sikkerheten består på konkursåpningstidspunktet. Panteretten utgjør fem prosent av formuesgodets beregnede verdi eller av det et salg av formuesgodet innbringer, men maksimalt 700 ganger rettsgebyret i hvert realregistrerte panteobjekt. Panteretten går foran annet lovbestemt pant og alle andre heftelser i formuesgodet. Panteretten kan bare benyttes til å dekke nødvendige boomkostninger."**
- (29) Konkursboet har altså – etter bestemmelsens første ledd første punktum – legalpant i ethvert formuesgode beheftet med pant som tilhører skyldneren på konkursåpningstidspunktet, og som kan være gjenstand for utlegg eller konkursbeslag. Det følger av annet punktum at konkursboet også har lovbestemt pant i formuesgoder som tredjeperson har stilt som pantesikkerhet for skyldnerens gjeld, når sikkerheten består på konkursåpningstidspunktet. Dette innebærer at en slik legalpanterett oppstår i ethvert tredjemannspant når skyldneren tas under konkursbehandling.
- (30) Vedtakelsen av § 6-4 førte ikke til noen endring i reglene i panteloven § 6-1 fjerde ledd eller tvangsfullbyrdelsesloven § 11-2. Forholdet til disse bestemmelsene ble heller ikke kommentert i forarbeidene. Panteloven § 6-4 har på flere punkter regler som avviker fra disse bestemmelsene.
- (31) Boets lovbestemte panterett – både etter første og annet punktum – går etter første ledd fjerde punktum foran andre heftelser i formuesgodet, også annen lovbestemt pant. Panteretten oppstår på konkursåpningstidspunktet, og den er sikret rettsvern med beste prioritet overfor andre heftelser i formuesgodet uten at loven stiller krav om tinglysning. Dette følger også motsetningsvis av at det kreves tinglysning i tilfeller hvor panteretten innløses, jf. § 6-4 fjerde ledd annet punktum. På avgjørende punkter skiller altså den nyere spesialbestemmelsen i § 6-4 seg fra den generelle regelen i § 6-1 fjerde ledd tredje punktum. Dette må etter mitt syn også få betydning for forståelsen av tvangsfullbyrdelsesloven § 11-2, som opererer med samme sonndring som § 6-1 fjerde ledd tredje punktum. Jeg minner om uttalelsene i Ot.prp nr. 65 (1990–91) som jeg tidligere har gjengitt.
- (32) Jeg kan heller ikke se at de hensyn som ivaretas gjennom tinglysning tilsier at dette skal være et vilkår for tvangsrealisasjon av legalpanteretten for boomkostninger i tredjemannspant. Hensynet til notoritet er ivaretatt ved tinglysningen av tredjemannspantet og konkursåpningen. Jeg viser også til at pantsetter uansett skal gis tilbud om innløsning før eventuell tvangsrealisasjon, jf. § 6-4 andre og femte ledd.
- (33) Også ut fra en reell betraktning synes et krav om tinglysning å være nokså svakt begrunnet. Kravet vil jo utelukkende bety at boet må foreta tinglysning av legalpanteretten for boomkostninger i tidsrommet mellom konkursåpning og begjæringen om tvangssalg. Det fremstår som et nokså unødvendig formalkrav.

- (34) Spørsmål knyttet til legalpanterettens rettsvern overfor godtroende avtaleerverver foreligger ikke til avgjørelse i denne saken. Dersom man skulle komme til at tinglysning er nødvendig for å etablere rettsvern i forhold til slike fremtidige kollisjoner, vil det kunne være fornuftig av konkursboet straks etter konkursåpning å tinglyse legalpanteretten. Men jeg kan ikke se at det er noen sammenheng mellom dette spørsmålet og spørsmålet om det kreves tinglysning av legalpantet for å oppnå tvangsgrunnlag.
- (35) På denne bakgrunn må det etter mitt syn legges til grunn at legalpanteretten i tredjemanspant etter panteloven § 6-4 har tvangsgrunnlag uten tinglysning. Anken over lagmannsrettens lovtolkning på dette punkt kan da ikke føre fram.
- (36) Ankende part har subsidiært anført at lagmannsrettens generelle rettsanvendelse er feil når det legges til grunn at en begjæring om tvangssalg av legalpantet kan tas til følge uten at tingretten har vurdert om det er behov for midler til å dekke nødvendige boomkostninger.
- (37) Det følger av § 6-4 første ledd siste punktum at legalpanteretten bare kan benyttes til å dekke "nødvendige boomkostninger". Ved avslutningen av bobehandlingen må tingretten ta stilling til hvilke omkostninger som må anses å ha vært nødvendige. Dersom det er midler fra legalpantet til overs, skal disse tilbakebetales, jf. § 6-4 sjuende ledd.
- (38) Spørsmålet her er om det kreves at tingretten også på forhånd, i tilfelle hvor det reises innvendinger mot et krav om tvangssalg, foretar en konkret vurdering av om tvangssalg trengs for å dekke nødvendige boomkostninger. Hverken lovens ordlyd eller forarbeidene løser spørsmålet direkte. I Rt. 2012 side 782 avsnitt 17 er det lagt til grunn at tvangssalg kan besluttes selv om størrelsen på boomkostningene ikke er endelig fastsatt, men uten at det er avklart hvor mye som skal til for at slik beslutning kan treffes. I teorien er spørsmålet omtalt av Reidar Myhre i Nytt i konkurs- og pantelovgivning på Konkursrådets hjemmesider. Han legger til grunn at lovens forutsetning synes å være at "spørsmålet utskytes til avslutningen av bobehandlingen".
- (39) Etter mitt syn er det naturlig å ta utgangspunkt i at panteloven § 6-4 slår fast at panteretten bare kan benyttes til dekning av nødvendige boomkostninger. Dette medfører at boet ikke kan gjøre panteretten gjeldende dersom boet har tilstrekkelige andre midler til å dekke nødvendige boomkostninger. En forutsetning for å kreve tvangssalg av tredjemanns eiendom er da at tingretten tar stilling til dette når det reises innsigelse mot begjæringen om tvangssalg. Men vurderingen vil i praksis måtte bli skjønnsmessig, særlig i tilfeller hvor det er tidlig i bobehandlingen.
- (40) Agder lagmannsrett har i kjennelse inntatt i RG. 2011 side 837 uttalt følgende om den vurderingen som må foretas:

"Panteloven § 6-4 sjettede ledd stiller ikke krav om utarbeidelse av en oversikt over pådratte og forventede kostnader ved bobehandlingen før tingretten tar stilling til om legalpantet skal innbetales. Det må være tilstrekkelig at tingretten bygger på hva som erfaringsmessig er pådratt av kostnader så langt og at boets frie midler – basert på tingrettens skjønn – ikke vil være tilstrekkelige til å dekke kostnadene til ytterligere arbeid som av tingretten anses nødvendig for en forsvarlig behandling av det enkelte bo. Etter lagmannsrettens syn underbygges dette ved at tingrettens beslutning i så måte er av foreløpig karakter, idet den endelige stillingtagen til hva som er nødvendige kostnader, først tas ved boets avslutning, jf. konkursloven § 157 første ledd, og ved at det ved et eventuelt 'overskudd' skal skje en tilbakebetaling til legalpanthaveren, jf. panteloven § 6-4 sjuende ledd."

- (41) Dette gir etter mitt syn uttrykk for en treffende norm. Tingretten må foreta en foreløpig vurdering av behovet for tvangssalg, men er overlatt et betydelig skjønn ved avgjørelsen.
- (42) Lagmannsrettens og tingrettens lovtolkning på dette punkt er da uriktig og kjennelsene må oppheves, jf. tvisteloven § 30-15 første ledd. Det faller utenfor Høyesteretts kompetanse å ta standpunkt til begjæringen om tvangssalg.
- (43) Den ankende part har vunnet fram med sitt subsidiære påstandsgrunnlag. Anførlene på dette punkt gjaldt et generelt rettsspørsmål – som på bakgrunn av de foreliggende rettskilder – etter mitt syn var tvilsomt. Og det var god grunn for konkursboet til å få dette prøvd rettslig. Jeg finner på denne bakgrunn at sakskostnader ikke bør tilkjennes for noen instans.
- (44) Jeg stemmer for slik

K J E N N E L S E :

1. Tingrettens og lagmannsrettens kjennelser oppheves.
 2. Sakskostnader tilkjennes ikke for noen instans.
- (45) Kst. dommer **Sæbø**: Jeg er enig med førstvoterende i at lagmannsrettens rettsanvendelse er uriktig når den legger til grunn at boets begjæring om tvangsfullbyrdelse kan tas til følge uten at tingretten har vurdert om det er behov for midler til å dekke nødvendige boomkostninger. Jeg kan slutte meg til det vesentlige av det hun uttaler om dette.
- (46) I motsetning til førstvoterende er jeg imidlertid kommet til at boets lovbestemte panterett for boomkostninger i fast eiendom må tinglyses for at boet skal ha tvangsgrunnlag, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-2 første ledd bokstav d.
- (47) Som fremholdt av førstvoterende har boet ikke alminnelig tvangsgrunnlag, og det kreves da et særlig tvangsgrunnlag, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-2. Jeg bemerker at spørsmålet om tvangsgrunnlag ikke ble drøftet i avgjørelsen i Rt. 2012 side 782. Jeg kan dermed ikke se at denne avgjørelsen har betydning for vurderingen i denne sak på dette punkt.
- (48) Panteloven § 6-4 inneholder ingen bestemmelse om tvangsgrunnlag. For at boet skal ha et særlig tvangsgrunnlag uten at den lovbestemte panteretten er tinglyst må dette hjemles enten i en analogisk anvendelse av tvangsfullbyrdelsesloven § 11-2 første ledd bokstav c eller i en tolkning av tvangsfullbyrdelsesloven § 11-2 første ledd bokstav d.
- (49) Vilkåret i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-2 første ledd bokstav d om at panteretten er "registrert" er – som fremholdt av førstvoterende – begrunnet med at den lovbestemte panteretten i tilfeller som faller utenfor tvangsfullbyrdelsesloven § 11-2 første ledd bokstav c bare kan få rettsvern ved tinglysing. Bestemmelsen kan på dette punkt sees i sammenheng med tvangsfullbyrdelsesloven § 11-2 første ledd bokstav b, hvor vilkåret om at utlegg i fast eiendom må være registrert for at utlegget skal være tvangsgrunnlag, er begrunnet med mulige problemer for dekningsprinsippet og fordelingen i tilfeller hvor

nye rettsstiftelser er påheftet under forfølgningen, når registrering ikke har funnet sted. Selv om et utlegg vil være notorisk allerede når utlegget er tatt, er det altså ikke tilstrekkelig for tvangsgrunnlag at utlegg er tatt.

- (50) Ved tolkningen av tvangsfullbyrdelsesloven § 11-2 må det etter min mening sees hen til panteloven § 6-1 fjerde ledd tredje punktum, hvor det heter at for andre lovbestemte panterettigheter i fast eiendom enn slike som er nevnt i panteloven § 6-1 første til tredje ledd gjelder samme regler om rettsvern og tinglysing som for rettsstiftelser i fast eiendom ellers. Lilleholt, Allmenn formuerett side 188–189 uttaler at den lovbestemte panteretten etter panteloven § 6-4 ut fra systematikken i loven synes omfattet av panteloven § 6-1 fjerde ledd tredje punktum. Jeg er enig i det. Panteloven § 6-1 fjerde ledd tredje punktum gir da støtte for den løsning at lovbestemt panterett i fast eiendom etter panteloven § 6-4 omfattes av tvangsfullbyrdelsesloven § 11-2 første ledd bokstav d. Spørsmålet er hvordan en skal tolke denne bestemmelsen med henblikk på tilfeller som det foreliggende.
- (51) Lagmannsretten kom til at bestemmelsens vilkår om registrering var oppfylt ved at Nordeas panterett var tinglyst. Tinglysing av Nordeas panterett medfører at denne panteretten er å anse som tvangsgrunnlag for Nordea og eventuelle tredjepersoner Nordea måtte overdra panteretten til, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 4-6 første ledd. Det er imidlertid ikke tale om overdragelse av Nordeas panterett her, men om lovbestemt pant for boet som stiftes ved konkursåpningen når det forut for konkursåpningen er stiftet panterett for skyldnerens gjeld. Registreringsvilkåret etter § 11-2 første ledd bokstav d kan ikke oppfylles ved at Nordeas panterett er registrert. Det er boets panterett som må oppfylle vilkårene for tvangsgrunnlag i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-2 første ledd bokstav d.
- (52) For at boet kan anses å ha tvangsgrunnlag uten tinglysing må bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-2 første ledd bokstav d etter mitt syn tolkes innskrenkende slik at det ikke gjelder noe vilkår om at panteretten er "registrert" i slike tilfeller. Etter min oppfatning er det ikke grunnlag for en slik innskrenkende tolkning.
- (53) Ut fra forarbeidenes begrunnelse for vilkåret i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-2 første ledd bokstav d om at den lovbestemte panteretten er registrert, måtte en eventuell innskrenkende tolkning av bestemmelsen grunnes enten på at boet er rettslig avskåret fra å tinglyse den lovbestemte panteretten eller at tinglysing ikke er nødvendig for å gi boet rettsvern slik at boets panterett i så måte legislativt er likestilt med panteretter som er angitt i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-2 første ledd bokstav c.
- (54) Det er imidlertid klart at boet kan tinglyse den lovbestemte panteretten i fast eiendom etter panteloven § 6-4, jf. tinglysingsloven § 12. Tinglysing av lovbestemt panterett krever heller ikke samtykke fra innehaver av grunnbokshjemmel.
- (55) For så vidt gjelder panterettens rettsvern følger det – som fremholdt av førstvoterende – av panteloven § 6-4 første ledd fjerde punktum at panteretten går foran annet lovbestemt pant og alle andre heftelser i formuesgodet. Dette må anses å innebære at panteretten uten iakttagelse av særskilt rettsvernsakt går foran andre begrensede rettigheter som er stiftet forut for konkursåpningen. For så vidt gjelder rettsvern overfor etterfølgende konkurrerende rettsstiftelser uttaler Skoghøy, Panterett, annen utgave side 223 at

bestemmelsen i panteloven § 6-4 ikke er utformet med sikte på å regulere spørsmålet om konkursboets rettsvern overfor godtroende omsetningsserververe. Jeg er enig i det.

- (56) Til forskjell fra det som normalt er tilfelle ved lovbestemt panterett i fast eiendom som nevnt i panteloven § 6-1 første til tredje ledd, vil pantekrav ved lovbestemt panterett i fast eiendom etter panteloven § 6-4 regulært utgjøre betydelige beløp. Er pantet stilt for krav mot flere skyldnere som går konkurs, noe som kan være praktisk blant annet i konsernforhold, vil tilsynelatende – hvis en skal følge anvisningen på løsning i Ot.prp. nr. 23 (2003–2004) side 22, noe jeg ikke tar stilling til om en skal gjøre – hvert konkursbo ha lovbestemt panterett i den faste eiendom. Men selv om en tar utgangspunkt i situasjonen i den foreliggende sak, med ett konkursbo, vil lovbestemte panteretter i fast eiendom etter panteloven § 6-4 regulært utgjøre så store beløp at de ikke bør ha rettsvern overfor godtroerverv uten tinglysning. Etter min oppfatning gir således tinglysning av boets lovbestemte panterett i fast eiendom bedre rettsvern for boet enn det rettsvern boet har uten tinglysning etter panteloven § 6-4 første ledd fjerde punktum. Ut fra denne rettsoppfatningen kan det dermed oppstå situasjoner med etterfølgende konkurrerende rettsstiftelser som boet må respektere dersom boet ikke har tinglyst den lovbestemte panteretten, situasjoner som jeg oppfatter lovgiver mer generelt har ment begrunner et vilkår i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-2 første ledd bokstav d om at panteretten er registrert. Det kan ikke ha betydning for tolkningen av § 11-2 første ledd bokstav d om det foreligger en slik etterfølgende rettsstiftelse i den enkelte sak når tvangsfullbyrdelse kreves.
- (57) Førstvoterende finner støtte for sin forståelse av tvangsfullbyrdelsesloven § 11-2 blant annet i at panterett til fordel for eventuell innløser etter panteloven § 6-4 fjerde ledd følger reglene for avtalepant i vedkommende formuesgode og får rettsvern etter alminnelige regler. Det sentrale etter mitt syn er imidlertid at boet får bedre rettsvern med tinglysning enn uten tinglysning. Det kan da ikke ha betydning for tolkningen av tvangsfullbyrdelsesloven § 11-2 at det gjelder helt alminnelige regler om rettsvern for innløserens panterett.
- (58) Etter mitt syn må det således legges til grunn at tvangsgrunnlag for boets lovbestemte panterett i fast eiendom etter panteloven § 6-4 forutsetter at boet har tinglyst panteretten.
- (59) Tingrettens og lagmannsrettens kjennelser må allerede av den grunn oppheves.
- (60) Dommer **Stabel:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med annenvoterende, kst. dommer Sæbø.
- (61) Dommer **Normann:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende, dommer Noer.
- (62) Dommer **Tjomsland:** Likeså.

(63) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

K J E N N E L S E :

1. Tingrettens og lagmannsrettens kjennelser oppheves.
2. Sakskostnader tilkjennes ikke for noen instans.

Riktig utskrift bekreftes: