



NOREGS HØGSTERETT

Den 16. mai 2024 vart det av Høgsteretts ankeutval med dommarane Normann, Falch og Høgetveit Berg i

HR-2024-922-U, (sak nr. 24-038776SIV-HRET), sivil sak, anke over orskurd:

A

mot

BN Bank ASA

(advokat Hilde Larsson)

sagd slik

ORSKURD OG VEDTAK:

- (1) Saka gjeld vidare anke over avgjerd om tvangssal. Anken reiser særleg spørsmål om lagmannsretten har tolka tvangssalingslova § 11-2 fyrste ledd bokstav a rett, når han kom til at det aktuelle pantedokumentet ikkje er eit «skadesløsbrev».
- (2) BN Bank ASA kravde 16. februar 2023 tvangssal av gnr. 000 bnr. 000 i Bergen kommune. Saksøkt er A og B. Dei har heimel til festerett på eigedomen med ideelle delar på høvesvis 5/6 og 1/6.
- (3) Tvangsgrunnlaget er eit pantedokument tinglyst 17. februar 2014. Pantedokumentet er utferd på eit standard formular med blankettnummer F25.100.11, utarbeidd av selskapet Spama AS i 2011. Av erklæringa om pantsetjing, datert 12. februar 2014, går det fram at pantet dekkjer eit gjeldsbrevlån frå BN Bank ASA til A.
- (4) Kravet om tvangssal er lagt fram for dei saksøkte. A hadde fleire motsegner til kravet. Hordaland tingrett sa 30. august 2023 orskurd med slik slutning:
 - «1. Retten tar begjæring om tvangssalg av gnr. 000 bnr. 000 i Bergen kommune til følge.
 2. Tvangssalget gjennomføres som medhjelpersalg.»
- (5) A anka avgjerda til Gulating lagmannsrett, som 20. desember 2023 sa orskurd med slik slutning:
 - «1. Anken forkastes.

2. I sakskostnader for lagmannsretten betaler A 5 625 – femtusensekshundreogtjuefem – kroner inkludert merverdiavgift til BN Bank ASA innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne kjennelsen.»

- (6) A har anka til Høgsterett. Han meiner det er fleire feil ved sakshandsaminga og lovtolkinga til lagmannsretten og har sett fram påstand om at kravet om tvangssal blir nekta fremja, subsidiært at handsaminga av saka blir utsett.
- (7) Når det gjeld tvangsgrunnlaget, meiner han at det ikkje er gyldig tvangsgrunnlag for tvangssal fordi det aktuelle pantedokumentet er eit skadeslausbrev etter tvangsfullføringslova § 11-2 fyrste ledd bokstav a. Pantedokumentet inneheld ikkje noko skulderklæring og viser ikkje kva for krav det skal sikre. Det er særleg vist til Eidsivating lagmannsretts orskurd 22. mars 2022 (LE-2022-8197) som gjaldt eit likelydande pantedokument.
- (8) *BN Bank ASA* meiner både sakshandsaminga og lovtolkinga til lagmannsretten er korrekt og har sett fram påstand om at anken blir nekta fremja, subsidiært at anken blir forkasta.
- (9) *Høgsteretts ankeutval* peiker på at utvalet berre kan prøve sakshandsaminga og den generelle lovtolkinga til lagmannsretten, jf. tvangsfullføringslova § 2-12, jf. tvistelova § 30-6.
- (10) Tinglyst avtalepant i fast eigedom er særleg tvangsgrunnlag etter tvangsfullføringslova § 11-2 fyrste ledd bokstav a. Men det gjeld eit unntak for «skadesløsbrev»; her må omfanget av kravet vera fastsett ved dom eller anna tvangsgrunnlag når dekninga blir kravd. Spørsmålet er kva som er eit skadeslausbrev i relasjon til § 11-2.
- (11) Dei tradisjonelle pantobligasjonane inneheld ei skuldfråsegn om eit bestemt krav med eit fastsett beløp. Desse blir gjerne omtalte som *reelle pantobligasjonar*. Der pantedokumentet skal sikre eitt eller fleire skiftande, varierende eller framtidige krav med grunnlag utanfor dokumentet, blir dette gjerne omtalt som *skadeslausbrev*. Pantebrev, der skuldfråsegna er proforma og berre tener som ei ramme for panteretten, blir gjerne omtalte som *gjorde pantobligasjonar*. Ankeutvalet understrekar at desse omgrepa ikkje er legaldefinerte i lovverket.
- (12) Tvangsfullføringslova definerer ikkje sjølv kva som er meint med «skadesløsbrev» i § 11-2 fyrste ledd bokstav a. Førearbeida skildrar skadeslausbrev slik at det gjev «pant for et ubestemt beløp inntil et visst maksimum», jf. Ot.prp. nr. 65 (1990–1991) side 206.
- (13) Eit pantebrev kan lyde på eit bestemt beløp sjølv om det er vist til *kravsgrunnlag* utafor dokumentet. Det vil eksplisitt eller implisitt kunne gå fram at det bestemte beløpet berre er eit maksimum, altså ei ramme for panteretten. Særleg ved fluktuerande og framtidige krav vil eit bestemt beløp i pantebrevet måtte reknast som eit maksimum, men det same gjeld pantebrev der kravet gradvis blir nedbetalt.
- (14) Ankeutvalet forstår den ankande parten slik at han gjer gjeldande at dagens vanlege pantebrev utan skulderklæring skal reknast som skadeslausbrev i relasjon til tvangsfullføringslova § 11-2 fyrste ledd bokstav a. Ankeutvalet er ikkje samd i det:
- (15) Frå 1990 har me hatt reglar om oppsettet – blankettar – for visse typar av dokument som skal tinglysast i grunnboka. Frå 2001 vart oppsettet for dei mest vanlege pantedokumenta endra.

Då vart skulderklæringa teken ut av det påbodne oppsettet. Pantsetjaren vart ikkje lenger kalla skuldnar. I dag finn me desse reglane i tinglysingsforskrifta § 2.

- (16) Ved pantsetjing av fast eigedom nyttar ein i dag i all hovudsak standard pantedokument i tråd med tinglysingsforskrifta § 2. Dette er altså ikkje pantobligasjonar, men pantebrev utan skulderklæring. I forbrukarforhold er det forbod mot bruk av skulderklæringar som ved overdraging eller pantsetjing kan avskjera eller innskrenke retten forbrukaren har til å gjera gjeldande motsegner eller motkrav på grunnlag av kredittavtale, jf. finansavtalelova § 2-14 andre ledd.
- (17) På den same måten som dei tradisjonelle pantobligasjonane, tek også dagens pantebrev normalt sikte på å sikre eit konkret gjeldsforhold. Dei fleste pantebreva i dag sikrar eksisterande mellomverande tufta på konkrete låneavtaler og er ikkje utferda for usikre framtidige krav.
- (18) Førearbeida til tvangsfullføringslova § 11-2 presiserte at det i praksis ikkje er særleg vanskeleg å slå fast storleiken på gjelda ved gjorde pantobligasjonar, men at det kunne vera vanskelegare for skadeslausbrev, jf. Ot.prp. nr. 65 (1990–1991) side 206. Denne utsegna må etter ankeutvalets syn vurderast ut frå situasjonen då førearbeida vart skrivne. På den tida vart pantebrev som viste til grunnlag utanfor dokumentet, berre nytta i spesielle forhold, og ikkje ved ordinære utlån frå profesjonelle långjevarar. I dag er situasjonen snudd. Det er til dømes som nemnt ikkje lov å ta inn skulderklæringar i pantebrev i forbrukarforhold, jf. finansavtalelova § 2-14 andre ledd. Når det i Ot.prp. nr. 65 (1990–1991) side 206 er sagt beint fram at gjorde pantobligasjonar ikkje skal reknast som skadeslausbrev i relasjon til tvangsfullføringslova § 11-2 fyrste ledd bokstav a, er det ingen reelle grunnar til å handsame pantebrev utan skulderklæring annleis enn dei gjorde obligasjonane, altså ikkje som skadeslausbrev.
- (19) Ankeutvalet legg også vekt på at dersom pantebrev utan skulderklæring skal reknast som skadeslausbrev etter § 11-2 fyrste ledd bokstav a, vil det i all hovudsak ikkje lenger finnast pantebrev som sjølv er tvangsgrunnlag. Det kan neppe ha vore lovgjevaranes meining at ein ved ei endring i forskrift knytt til tinglysinga, i røynda skulle snu opp ned på rettstilstanden for tvangsgrunnlag.
- (20) Litteraturen om emnet er noko knapp og til dels sprikande. Underrettspraksis verkar derimot å vera ganske eintydig. Dei pantebrev som no er i bruk, er gjennomgåande aksepterte som vanleg avtalepant og er ikkje klassifiserte som skadeslausbrev. Det kan sjå ut til at avgjerda i LE-2022-8197 er ei einsleg svale i motsett retning. Her la retten til grunn at eit liknande dokument som i vår sak var eit skadeslausbrev. Avgjerda vart anka til Høgsterett, som viste saka til handsaming i avdeling. Saka vart forlikt medan ho stod for Høgsterett. Det er difor ikkje grunn til å leggje vekt på avgjerda.
- (21) Oppsummert talar dei beste grunnane for at lagmannsretten har tolka tvangsfullføringslova § 11-2 fyrste ledd bokstav a rett, då han kom til at det standard pantebrevet utan skulderklæring som er nytta i saka her, gjev tvangsgrunnlag. Anken over lovtolkinga blir difor vraka.
- (22) Høgsteretts ankeutval kan nekte å fremja ein anke dersom han ikkje reiser spørsmål med vekt utanfor den aktuelle saka, og heller ikkje andre tilhøve gjev grunn til at anken blir prøvd, jf. tvistelova § 30-5. Ankenektinga kan avgrensast til enkelte krav og ankegrunnar.

- (23) For dei ankegrunnane som ikkje er handsama over, finn ankeutvalet at anken ikkje blir tillaten fremja.
- (24) Ankemotparten har kravd 9 000 kroner med tillegg av meirverdeavgift i sakskostnader for ankeutvalet. Kravet blir teke til følgje.
- (25) Avgjerda er samrøystes.

S L U T N I N G

1. Anken over lagmannsrettens lovtolking knytt til spørsmålet om tvangsgrunnlag i tvangsfullføringslova § 11-2 blir vraka.
2. Anken elles blir nekta fremja.
3. I sakskostnader for Høgsterett betaler A til BN Bank ASA 11 250 – ellevetusentohundreogfemti – kroner innan to veker frå forkynninga av avgjerda.

Ingvald Falch
(sign.)

Kristin Normann
(sign.)

Borgar Høgetveit Berg
(sign.)