



UNIVERSITETET I BERGEN

KANDIDAT

634

PRØVE

JUS347 0 Allmenn formuerett

Emnekode	JUS347
Vurderingsform	Skriftlig eksamen
Starttid	17.06.2026 07:00
Sluttid	17.06.2026 13:00
Sensurfrist	--
PDF opprettet	22.07.2026 12:20

Seksjon 1

Oppgave	Tittel	Oppgavetype
i	Forside	Informasjon eller ressurser
1	Eksamen	Langsvar

1 Eksamen

I

Pensjonistekteparet Knut og Kari Ås hadde alltid ønsket seg en hytte ved sjøen i Lillevik. Våren 2023 dukket den perfekte hytta opp da den lokale bedriften Lillevik Maskin skulle omstrukturere virksomheten og selge firmahytta. Knut og Kari vant budrunden på hytteeiendommen, og måtte betalte totalt 3 millioner kroner. De gledet seg stort til å kunne tilbringe pensjonisttilværelsen i sjøkanten. Knut og Kari var imidlertid bevisst at de var i livets slutfase. De hadde begge vært aktive i lokallaget for Frp og var opptatt av skatter og avgifter. De stolte ikke på at ikke det ville bli gjeninnført arveavgift, og dessuten ønsket de å unngå å måtte betale formuesskatt. Derfor valgte de å føre opp barna Peder og Petra Ås på skjøtet til hytteeiendommen, for på den måten å ha størst mulig sjanse til å unngå eventuelle skatter og avgifter. Den 1. mai 2023 ble skjøtet tinglyst, og Peder og Petra fikk grunnbokshjemmel til hytteeiendommen. Peder og Petra synes dette var en god løsning, og var selvsagt begge innforstått med at det var foreldrenes hytte.

Bakgrunnen for at Lillevik Maskin solgte hytta var at bedriften hadde en del økonomiske utfordringer. 2023 ble et tungt år for bedriften, og 1. november måtte bedriften gi opp og begjære konkurs. Konkurs ble åpnet 10. november 2023.

I arbeidet med å gå gjennom boet oppdaget bostyrer at selv om hytteeiendommen var blitt solgt til Knut og Kari Ås, så var det ikke Knut og Kari som var oppført på skjøtet. Etter bostyrers oppfatning innebar dette at den reelle transaksjonen – salget til Knut og Kari – ikke var blitt innført i grunnboken. En tinglysing av en fiktiv overdragelse til Peder og Petra kunne ikke gi rettsvern for en *annen* transaksjon, nemlig salget til Knut og Kari.

Knut og Kari motsatte seg kreditorbeslag. Det var helt åpenbart at hytta var overdratt, og det ville være grovt urimelig om konkursboet skulle få beslaglegge hytta som konkursdebitor nylig hadde fått 3 millioner kroner for.

Ta stilling til om konkursboet kan ta beslag i hytta.

II

Knut og Kari inngikk et forlik med boet, der de betalte 1 million kroner mot at boet ikke skulle forfølge konkursbeslaget videre. Dette var et slag for økonomien til ekteparet. I forbindelse med konkursen hadde bostyrer også meldt inn til Skatteetaten at Knut og Kari oppga å være reelle eiere av hytta, og dermed hadde unndratt hytta fra beskatning. Skatteetaten besluttet å ta en nærmere kikk på Knut og Kari's økonomi, og oppdaget blant annet at Knut i mange år hadde jobbet svart samtidig som han var uføretrygdet. Dette ledet til at staten i juni 2024 fremmet et krav på over 4 millioner kroner mot Knut.

Knut og Kari fryktet nå for sin planlagte alderdom i strandkanten i Lillevik, og bestemte seg for å få overdratt hytta til Peder og Petra «på ordentlig». De satte seg ned med Peder og Petra og forklarte at Knut hadde økonomiske problemer, og at de derfor burde overdra hytta for å hindre at hans kreditorer fikk fatt i den. Knut og Kari opprettet en kjøpekontrakt der de formelt solgte hytteeiendommen til Peder og Petra for 100 000 kroner. Det fremgikk av kjøpekontrakten at Knut og Kari forbeholdt seg en livsvarig bruksrett. Kjøpesummen ble overført 15. september 2024. Det ble utarbeidet et eget dokument for Kari og Knuts livsvarige bruksrett som ble tinglyst 18. september 2024.

Staten forsøkte å drive inn kravet mot Knut, men uten suksess. Det endte til slutt med at staten 1. juni 2025 begjærte Knut konkurs. Konkurs ble åpnet i Knuts bo 4. juni 2025.

Bostyreren interesserte seg særlig for overdragelsen av hytteeiendommen til Peder og Petra. Han mente for det første at den manglet rettsvern, siden avtalen ikke var tinglyst senest dagen før konkursåpningen, jf. tinglysingsloven § 23. Subsidiært mente han at overdragelsen måtte anses i hvert fall dels som en gave, og at den dermed kunne omstøtes i medhold av dekningsloven § 5-2. Atter subsidiært måtte overdragelsen kunne omstøtes etter dekningsloven § 5-9, da arrangementet utvilsomt var etablert for å unndra midler fra Knuts kreditorer og dermed utilbørlig.

Peder og Petra motsatte seg enhver form for beslag eller omstøtelse. De hadde grunnbokshjemmel til eiendommen og dermed utvilsomt rettsvern for sin eiendomsrett. Og uansett måtte tinglysingen av bruksretten ses som en ny anerkjennelse av deres eiendomsrett til hytteeiendommen. Når det gjaldt omstøtelse, pekte de på dekningsloven § 5-10, som måtte lede til at omstøtelsesfristen løp fra tinglysingen, og at toårsfristen for omstøtelse overfor nærstående etter dekningsloven § 5-2 var gått ut 1. mai 2025. De var for øvrig enige i at de hadde betalt lite for hytteeiendommen, men de mente at verdien var svært lav når eiendommen var påheftet en livsvarig bruksrett til fordel for Knut og Kari. De hadde hentet inn en skriftlig erklæring fra en lokal eiendomsmegler som skrev at det ville være svært vanskelig å selge en eiendom beheftet med en slik klausul, og at det derfor var ytterst vanskelig å anslå en markedsverdi for hytteeiendommen. Peder og Petra understreket at en eventuell bevisvil måtte komme dem til gode, ettersom det var boet som hadde bevisbyrden for at det forelå en omstøtelig transaksjon. Det forelå dermed ingen omstøtelig gave. Subsidiært anførte de at det uansett ikke forelå noen gavmildhetshensikt fra foreldrenes side. Når det gjaldt omstøtelse etter dekningsloven § 5-9 mente Peder og Petra at de ikke var i ond tro, ettersom de for det første ikke hadde grunn til å tro at verdien ikke var noenlunde korrekt satt, og for det andre at de ikke hadde innsikt i hvor alvorlig Knuts økonomiske situasjon hadde vært.

Ta stilling til om boet kan beslaglegge hytta og om boet kan kreve overdragelsen til Peder og Petra omstøtt.

*Bergen 17. juni 2026
Hans Fredrik Marthinussen
Emneansvarlig*

Skriv ditt svar her...

Antall ord: 4435

Del I

Partene er konkursboet til Lillevik Maskin mot Knut og Kari.

Problemstillingen er om konkursboet til Lillevik Maskin kan ta beslag i hytteeiendommen i Lillevik.

Utgangspunktet er at en fordringshaver har rett til dekning i "ethvert formuesgode" som "tilhører" skyldneren "på beslagstiden", og som "kan selges, utleies eller på annen måte omgjøres i penger", jf. dekningsloven § 2-2.

Eiendommen er et "formuesgode" som "kan selges", jf. § 2-2. Spørsmålet er om eiendommen "tilhører" Lillevik Maskin på beslagstiden, jf. § 2-2.

Ordlyden tilsier isolert sett at skyldneren må ha en rett til formuesgodet for at en kreditor skal kunne ta beslag. I denne saken har Lillevik Maskin solgt eiendommen til Knut og Kari, og er dermed ikke lenger eier av hytteeiendommen.

Dekningsloven § 2-2 må imidlertid suppleres med reglene om rettsvern, jf. NOU 1972: 20 side 255. For fast eiendom er det tinglysningsloven § 23 som regulerer når det er etablert rettsvern mot kreditorekstinksjon i konkurs.

Tinglysningsloven § 23 (1) 1. pkt. fastsetter at for at en "rett som er stiftet ved avtale" skal kunne stå seg overfor konkurs, må rettsstiftelsen "utenfor de tilfeller som er nevnt i § 21 tredje ledd og § 22", være "registrert senest dagen før konkursåpningen".

Knut og Kari eiendomsrett til hytten er en "rett som er stiftet ved avtale", jf. § 23. Konkurs ble åpnet 10. november 2023.

Spørsmålet er om overdragelsen til Knut og Kari er "registrert" senest dagen før 10. november 2023, i lys av at barna Peder og Petra ble ført opp som erververe på skjøtet.

Ordlyden "registrert" i § 23 viser tilbake til "rett stiftet ved avtale" og "rettsstiftelsen". Et sentralt trekk ved den rettigheten og rettsstiftelsen er hvem som er erverver av rettigheten. For at det skal foreligge en tinglysing av den konkrete rettigheten, må tinglysingen også angi riktig innehaver av rettigheten.

Samtidig foreligger det en tinglysing av et skjøte der all annen informasjon om den konkrete transaksjonen er riktig, slik som kjøpesummen, angivelse av eiendommen og dato for overdragelsen. Overdragelsen fra Lillevik Maskin kan derfor anses å være "registrert" selv om uriktig erverver er oppført i skjøtet. Hensynet til notoritet, som er sentralt ved tolkningen av tinglysningsloven § 23, er videre ivaretatt når det gjelder at eiendommen ikke lenger tilhører Lillevik Maskin.

Tinglysningsloven bygger imidlertid på at grunnboken skal gi riktige opplysninger om rettighetsforhold. Loven inneholder ulike bestemmelser som skal sikre dette, se blant annet § 18 om retting av feil. Tinglysningsloven § 14 fastsetter videre at "[g]runnbokshjemmel som eier har bare den grunnboken utpeker som eier eller som godtgjør at rådigheten er gått over til ham ved eierens død". Tinglysningsforskriften § 4a krever også at "den nye hjemmelshavers fødselsnummer eller organisasjonsnummer opplyses og dokumenteres" på "dokumenter som overfører hjemmel som eier". En tolkning av § 23 som innebærer at en erverver får rettsvern selv om den ikke står oppført som ny hjemmelshaver er lite forenelig med tinglysningslovens system og bestemmelsene som skal sikre klarhet i hvem som har ervervet eiendommen. Dersom rettsvern etableres ved tinglysing av uriktig erverver, vil dette også medføre et vesentlig skår i grunnbokens troverdighet. Dette taler mot at overdragelsen i vår sak er "registrert".

Reglene om kreditorekstinksjon bygger riktignok ikke på legitimasjon. Kreditorer kan ikke ta beslag i formuesgoder som ikke tilhører skyldneren på beslagstiden, selv om skyldneren står oppført som eier proforma, jf. Rt-1935-981 (Bygland) og Rt-2015-979 (If forsikring). Det kan

dermed argumenters for at angivelse av uriktig erverver ikke burde ha betydning så lenge overdragelsen fra skyldneren er tinglyst. Til forskjell fra vår sak, gjaldt disse dommene gjaldt imidlertid spørsmål om beslag der skyldneren aldri hadde vært eier av formuesgodet. Kravet til tinglysing gjelder der skyldneren har avhendet formuesgoder, fordi det er i disse tilfellene faren for kreditorsvik er stor, slik som i vår sak.

I Rt-2008-586 (Fagutleie) kom Høyesterett videre til at tinglysningsloven § 23 fikk anvendelse selv om skyldneren ikke hadde hatt grunnbokshjemmel. Saken gjaldt spørsmålet om et konkursbo kunne ta beslag i en eiendom som skyldneren hadde overdratt til en tredjemann, og som skyldneren aldri hadde hatt grunnbokshjemmel til. Høyesterett uttalte at § 23 gjelder alle rettsstiftelser som kan tinglyses uavhengig av om debitor er hjemmelshaver.

Videre har Høyesterett i flere avgjørelser fremhevet at rettsvernsreglene som utgangspunkt må gjelde aboslutt, jf. blant annet HR-2021-2248-A (Aurstad Maskinutleige). For å få rettsvern, er det derfor ikke tilstrekkelig at disposisjonens notoritet og publisitet godtgjøres på annen måte enn ved den foreskrevne rettsvernsakten.

I vår sak har det blitt gjennomført en tinglysing med uriktige opplysninger om eierrettighetene til eiendommen. Det er likevel ikke tvil om realiteten at hytteeiendommen ikke lenger tilhører Lillevik Maskin. Ordlyden og tinglysningslovens system forutsetter imidlertid at registreringen gjelder et dokument som angir riktig erverver. I lys av at rettsvernsreglene håndheves strengt, må manglende registrering av Knut og Karis eierrettigheter derfor føre til at overdragelsen ikke ble "registrert" da skjøtet med uriktig angivelse av erververne ble tinglyst 1. mai 2023.

Knut og Kari anfører at det ville være grovt urimelig om konkursboet skulle få beslaglegge hytta som konkursdebitor nylig hadde fått 3 millioner kroner for. Oppstillingen av generelle rettsvernskrav medfører at rettsvernsreglene i enkelte tilfeller kan fremstå som urimelige, jf. Aurstad Maskinutleige avsnitt 51. Dette er imidlertid en konsekvens av at det oppstilles enkle og i utgangspunktet absolutte regler, noe som også er bevisst fra lovgivers side. Unntak fra rettsvernsregler er kun aktuelt i typetilfeller, og det er derfor ikke rom for konkrete rimelighetsvurderinger ved spørsmål om rettsvern.

Overdragelsen ble ikke "registrert" senest dagen før 10. november 2023.

Konkursboet har ekstingvert Knut og Karis eiendomsrett, jf. tingl. § 23.

Konkursboet kan ta beslag i hytteeiendommen i Lillevik.

Del II

Partene er konkursboet til Knut mot Peder og Petra.

Den første problemstillingen er om konkursboet til Knut kan ta beslag i hytteeiendommen i Lillevik.

Konkursboet kan ta beslag i hytteeiendommen dersom denne "tilhører" Knut på beslagstiden, jf. dekningsloven § 2-2. Det er de reelle eierforholdene som er avgjørende, jf. blant annet Bygland-dommen.

Det kan reises spørsmål ved om overdragelsen av eiendommen til Peder og Petra er reell, idet Knut og Kari bestemte seg for å få overdratt hytten «på ordentlig» (i hermetegn) og

kjøpekontrakten angir et "formelt" salg. Videre forbeholder Knut og Kari seg en livsvarig bruksrett til eiendommen. Faktum forstås likevel slik at det foretas en reell overdragelse, fordi kjøpesummen overføres og forbeholdet om en livsvarig bruksrett ville vært unødvendig om det ikke ble avtalt at eiendommen reelt skulle overføres til barna. Knut er dermed ikke lenger eier av hytteeiendommen på beslagstiden.

Dekningsloven § 2-2 suppleres av rettsvernsreglene, jf. ovenfor. Bostyrer anfører at overdragelsen manglet rettsvern, jf. tinglysingsloven § 23.

Tinglysingsloven § 23 (1) 1. pkt. fastsetter at for at en "rett som er stiftet ved avtale" skal kunne stå seg overfor konkurs, må rettsstiftelsen "utenfor de tilfeller som er nevnt i § 21 tredje ledd og § 22", være "registrert senest dagen før konkursåpningen".

Peder og Petras eiendomsrett til hytteeiendommen er en "rett som er stiftet ved avtale", og konkurs ble åpnet 4. juni 2025, jf. § 23.

Spørsmålet er om Peder og Petras eiendomsrett ble "registrert" senest dagen før 4. juni 2025, jf. tinglysingsloven § 23.

Ordlyden "registrert" i § 23 viser tilbake til "rett stiftet ved avtale" og "rettsstiftelsen", jf. ovenfor. Etter ordlyden må det derfor være tinglysing av den reelle transaksjonen (overdragelsen i 2024). Selve avtalen, eller ervervet, må tinglyses for å stå seg overfor konkursboet.

Formålet bak § 23 er å sikre notoritet ved transaksjoner. For å ivareta formålet om notoritet må tinglysingskravet knytte seg til den konkrete transaksjonen. Som drøftelsen av startpunktet for omstøtelsesfristen nedenfor viser, fastsetter dekningsloven § 5-10 at tinglysingen er startpunktet for omstøtelsesfristen. Dersom det åpnes for at tinglysing av proforma-overdragelser av eiendommer, som senere blir overdratt reelt, etablerer rettsvern, vil dette også medføre at omstøtelsesreglene kan omgås ved å tinglyse proforma-overdragelser i god tid før den reelle overdragelse.

I Fagutleie-dommen kom Høyesterett, som nevnt ovenfor, til at et bo kunne ta beslag i en eiendom selv om skyldneren ikke hadde hatt grunnbokshjemmel til eiendommen. Høyesterett la avgjørende vekt på formålet bak regelen om å sikre notoritet overfor kreditorer, og at motsatt løsning ville åpne for omgåelser ved at skyldneren kan påstå å ha solgt eiendommen videre i de tilfellene der hans eget rettserverk ikke er tinglyst. På samme måte tilsier formålet om notoritet og hensynet til å hindre omgåelser at det er tinglysingen av den reelle overdragelsen som gir rettsvern i vår sak.

Peder og Petra viser til at de hadde grunnbokshjemmel til eiendommen. Dette hindrer dem likevel ikke i å tinglyse kjøpekontrakten som fulgte den reelle overdragelsen i 2024. Etter tinglysingsloven § 12 kan et dokument registreres når det går ut på å "stifte, forandre, overdra, behefte, anerkjenne eller oppheve en rett som har til gjenstand en fast eiendom". Videre følger det av tinglysingsloven § 13 at et dokument som gir uttrykk for en "rettshandel" ikke kan registreres "uten at utstederen har grunnbokshjemmel eller samtykke av hjemmelshaveren". Peder og Petra hadde grunnbokshjemmel og kunne som "utsteder" derfor tinglyst kjøpekontrakten som gikk ut på å "overdra" "en rett som har til gjenstand en fast eiendom", jf. § 12. Ingen av bestemmelsene i tinglysingsloven stenger for dette med grunnlag i at erververen allerede har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Peder og Petra anfører at tinglysingen av bruksretten måtte ses som en ny anerkjennelse av deres eiendomsrett til hytteeiendommen. Høyesterettspraksis viser imidlertid at det at notoritet ved overdragelsen er sikret på annen måte enn ved tinglysing av overdragelsen, ikke er

tilstrekkelig for å gjøre unntak fra rettsvernsreglene, jf. Aurstad Maskinutleige-dommen. I denne saken forelå det en kjøpekontrakt som kunne blitt tinglyst.

Samlet sett, tilsier ordlyden at det er den reelle transaksjonen som må tinglyses. Tolkningen støttes av formålet om å sikre notoritet ved transaksjoner, og av Høyesteretts vektlegging av formålet og hensynet til å hindre omgåelser i en lignende sak om rettsvern mot kreditorekstinksjon i konkurs.

Overdragelsen ble ikke "registrert" senest dagen før 4. juni 2025.

Konkursboet til Knut har ekstingvert Peder og Petras eiendomsrett, jf. tingl. § 23.

Knut eide hytteeiendommen sammen med Kari, og hadde dermed bare rett til 50 % av eiendommen. Rettsvernsreglene gjelder bare for formuesgoder som er på vei ut av skyldnerens formuessfære, jf. Bygland-dommen. Boet kan dermed ikke få rett til en større andel av formuesgodet enn det skyldneren har hatt. I lys av at Knut aldri har hatt rett til Karis andel, ekstingveres bare Peder og Petras eiendomsrett når det gjelder Knut sin halvdel.

Konkursboet til Knut kan ta beslag i halvparten av hytteeiendommen i Lillevik.

Subsidiært, forutsatt at det ble etablert rettsvern for overdragelsen i tide:

Den andre problemstillingen er om konkursboet til Knut kan omstøte overdragelsen av hytteeiendommen.

Bostyreren anfører for det første at overdragelsen kan omstøtes etter dekningsloven § 5-2. Peder og Petra hevder imidlertid at fristen for omstøtelse var gått ut.

Utgangspunktet for omstøtelse av gaver er at "[g]ave som skyldneren har fullbyrdet senere enn ett år før fristdagen, kan omstøtes", jf. dekningsloven § 5-2 (1). Etter § 5-2 (2) utvides perioden for omstøtelse for gaver til "skyldnerens nærstående", ved at "[g]ave til skyldnerens nærstående" kan omstøtes "når den er fullbyrdet [...] senere enn to år før fristdagen".

To år før fristdagen er 1. juni 2023, jf. § 1-2. Spørsmålet er om overdragelsen ble "fullbyrdet" før dette, jf. § 5-2.

Ordlyden "fullbyrdet" tilsier at disposisjonen må være endelig gjennomført i sin helhet. Endelig gjennomføring vil innebære at selgeren har gjort alt han skal i forbindelse med disposisjonen. Etter ordlyden er det derfor mest naturlig å tolke fullbyrdsesestidspunktet som tidspunktet etter at både tinglysing og bruksovertakelse er gjennomført.

Bestemmelsen må ses i lys av dekningsloven § 5-10 som angir at en disposisjon "som først oppnår ordinært rettsvern ved tinglysing eller annen sikringsakt", anses ikke for "foretatt" "før slik sikringsakt er iverksatt". Det er sikker rett at betegnelsen "sikringsakt" her må forstås som "rettsvernsakt". Begrunnelsen for regelen er dels at tinglysningen gir en klar konstatering av tidspunktet, men særlig at det først er ved tinglysningen omverdenen får tilstrekkelig effektiv adgang til å gjøre seg kjent med disposisjonen, jf. NOU 1972:20. Etter bestemmelsen må det derfor være etablert rettsvern for disposisjonen før den kan anses å være "fullbyrdet", jf. § 5-2.

Peder og Petra anfører at dekningsloven § 5-10 måtte lede til at omstøtelsesfristen løp fra tinglysningen. Spørsmålet er om en disposisjon er «fullbyrdet» ved etablering av rettsvern, eller om det i tillegg kreves at erververen har overtatt bruken, jf. deknl. § 5-2 (2).

Ordlyden «foretatt» og «fullbyrdet» er ikke nødvendigvis synonymer. At disposisjonen er «foretatt», vil riktignok i mange tilfeller innebære at disposisjonen er fullbyrdet. Ordlyden «fullbyrdet» kan likevel sikte til endelig gjennomført, jf. ovenfor. Endelig gjennomføring vil innebære at også bruken av en eiendommen er overtatt av mottakeren. Lovgiver kunne ha benyttet uttrykket «foretatt» i § 5-2 dersom det var meningen at innholdet skulle være det samme. Ordlyden kan derfor tilsi at «fullbyrdet» krever bruksovertakelse.

Høyesterett uttalte i Rt-1988-1327 (Reksten) på s. 1331 om at det ved «overføring av fast eiendom kreves tinglysning» for at «en gave skal anses fullbyrdet». Høyesterett nevnte ikke bruksovertakelse, noe som kan forstås som at tinglysing alene oppfyller fullbyrdeskravet. Samtidig var uttalelsen et obiter dictum som ikke ble begrunnet, og den kan også forstås slik at tinglysing er et minstekrav for å anse en gave som fullbyrdet. Uttalelsen utelukker dermed ikke at «fullbyrdet» også krever bruksovertakelse. Dommen gir derfor begrenset med veiledning til spørsmålet.

Uklarheten av bidragene fra autoritative kilder gir rom for å vektlegge reelle hensyn. Hensynet til å motvirke kreditorsvik kan tale for å oppstille et tilleggskrav om bruksovertakelse. Dersom tinglysing alene starter omstøtelsesfristen, kan en skyldner kunne tinglyse en gave mens skyldneren beholder råderetten over formuesgodet frem til konkursbegjæringen. Dette åpner for en omgåelse av omstøtelsesreglene til skade for kreditorfellesskapet.

Disse betenkelighetene får imidlertid begrenset betydning når man ser regelen i lys av andre konkursregler. For det første vil en overdragelse som tinglyses uten å være reell, ikke beskytte erververen mot beslag etter dekningsloven § 2-2, ettersom formuesgodet fortsatt «tilhører» skyldneren. For det andre er det tinglysingen som sikrer notoritet og publisitet, slik at fordringshaverne får mulighet til å gjøre seg kjent med overdragelsen, og kan begjære konkurs i tide. Hensynet til å motvirke kreditorsvik ivaretas dermed av regelsettet som helhet, uten å oppstille et tilleggskrav om bruksovertakelse. Et tilleggskrav om bruksovertakelse er videre skjønnsmessig og vanskelig å etterprøve, fordi bruksovertakelse ikke skrives ned på en måte som ikke kan antedateres og ikke publiseres. Tinglysingstidspunktet gir derimot en objektiv og lett konstaterbar grense.

I juridisk teori er spørsmålet omdiskutert. Huser og Stang/Solem mener at ordlyden tilsier at giveren må overlate besittelsen av gaven til mottakeren, jf. s. 153 og s. 18. Andenæs og Haaskjold legger imidlertid til grunn at det ikke gjelder et tilleggskrav om bruksovertakelse, fordi tinglysingen sikrer notoritet og publisitet, jf. s. 300. I lys av at det ikke foreligger en fast oppfatning i teorien, er rettsoppfatningenes rettskildemessige vekt begrenset til argumentasjonsverdien. Dermed blir vurderingen av hensynene som det vises til avgjørende.

Samlet sett, gir ordlyden, rettspraksis og teori ikke et entydig svar. Hensynene til kreditorvern og retts tekniske enkle regler tilsier at tinglysingstidspunktet alene er avgjørende for at en gave skal anses som «fullbyrdet», jf. dekningsloven § 5-2.

En gave er «fullbyrdet» ved tinglysing, jf. deknl. § 5-2 (2).

Fordi det her foretas en subsidiær drøftelse der det forutsettes at tinglysingen i 2023 etablerte rettsvern, ble overdragelsen av eiendommen «fullbyrdet» 1. mai 2023.

Overdragelsen ble «fullbyrdet» før 1. juni 2023, jf. § 5-2.

Fristen for omstøtelse var gått ut.

Subsidiær konklusjon er at konkursboet til Knut ikke kan omstøte overdragelsen.

Atter subsidiært, forutsatt at fristen for omstøtelse ikke var gått ut:

Problemstillingen er om overdragelsen av eiendommen kan omstøtes etter dekningsloven § 5-2.

Dekningsloven § 5-2 fastsetter at "[g]ave som skyldneren har fullbyrdet senere enn ett år før fristdagen, kan omstøtes."

Spørsmålet er om overdragelsen er en "gave", jf. § 5-2.

Ordlyden tilsier at det må foreligge en vederlagsfri overdragelse av en eiendel fra skyldneren til en annen. Det følger av forarbeidene at gavebegrepet er ment å bygge på den praksis og teori som forelå, jf. Ot.prp. nr. 50 (1980–81) s. 160. I Rt-1996-1647 (Bruvik) uttalte Høyesterett at en gavedisposisjon krever en formuesoverføring fra giver til mottaker, og det i tillegg må foreligge en berikelseshensikt eller gavmildhetshensikt fra giver.

Disse vilkårene er også lagt til grunn i andre høyesterettsdommer som omhandler gavebegrepet etter ekteskapsloven, jf. Rt-2014-1248 avsnitt 38 og HR-2017-959-A avsnitt 31. Hensynet til sammenheng i regelverket tilsier at gavebegrepet tolkes likt som etter ekteskapsloven, særlig i lys av at gavebegrepet begge steder innebærer to grunnvilkår om formuesforskyvning og gavmildhetshensikt. Det kan likevel være forskjeller i tolkningen av begrepet, fordi reglene kan bygge på ulike hensyn.

Spørsmålet er om overdragelsen innebærer en formuesforskyvning, jf. § 5-2.

Utgangspunktet er at det foreligger en formuesforskyvning dersom et formuesgode overdras uten at det svares vederlag, jf. HR-2017-959-A. I denne saken har Peder og Petra betalt et vederlag på 100 000 kr, og Knut og Kari har forbeholdt seg en bruksrett. Etter forarbeidene kan imidlertid også gavesalg bedømmes etter § 5-2, jf. Ot.prp. nr. 50 (1980–81) s. 160. Der det ytes delvis vederlag for giverens ytelse kan det derfor foreligge en gave for det overskytende.

I Rt-2014-1248 kom Høyesterett videre til at en vederlagsfri overføring av fast eiendom oppfylte formuesforskyvningsvilkåret, selv om giveren forbeholdte seg boret. Høyesterett viste til at det fremdeles var en betydelig verdiforskjell mellom eiendommene og den avtalte boretten.

Peder og Petra anfører at verdien av eiendommen var svært lav når eiendommen var påheftet en livsvarig bruksrett til fordel for Knut og Kari. Videre har en eiendomsmegler konstatert at det ville være svært vanskelig å selge en eiendom beheftet med en slik klausul, og at det derfor var ytterst vanskelig å anslå en markedsverdi for hytteeiendommen.

Til tross for vanskelighetene med å stadfeste eiendommens verdi påheftet en bruksrett, må det kunne ses til hva eiendommen ble solgt for uten bruksrett. Eiendommen ble solgt for 3 millioner kroner etter en budrunde et år før overdragelsen. Det fremstår usannsynlig at verdien av eiendommen har blitt redusert med 2,9 millioner kroner på grunn av en livslang bruksrett for et pensjonistpar. Etter Knut og Kari's død vil bruksretten opphøre og Peder og Petra vil ha eierskap til eiendommen uten bruksrett. Det fremstår derfor som at det er en betydelig verdiforskjell mellom eiendommen og bruksretten i vår sak. Hensynet til å hindre omgåelse av omstøtelsesreglene tilsier videre at det må anses å være en formuesforskyvning til tross for

bruksretten, fordi det ellers vil være enkelt for skyldner å tømme boet for verdier ved å overdra formuesgoder mot bruksrett.

Peder og Petra understreket at en eventuell bevisvil måtte komme dem til gode, ettersom det var boet som hadde bevisbyrden for at det forelå en omstøtelig transaksjon. Det er riktig at boet har bevisbyrden for at det har et krav, men i denne saken foreligger det tilstrekkelige momenter som tilsier at det forelå en formuesforskyvning.

Overdragelsen innebærer en formuesforskyvning, jf. § 5-2.

Spørsmålet er videre om det forelå gavmildhetshensikt ved overdragelsen av eiendommen.

I Rt-1996-1647 (Bruvik) drøftet ikke Høyesterett vilkåret om berikelseshensikt. Etter at førstvoterende konkluderte med at det forelå en formuesforskyvning, fastslo han uten videre at den «skjedde i den hensikt å berike eiendomsselskapet». Bruvik-dommen kan dermed tilsi at det ikke gjelder et strengt vilkår om berikelseshensikt. Samtidig gjaldt dommen et spesielt tilfelle der det ble foretatt en konkret vurdering, slik at prejudikatsverdien er begrenset.

Vilkåret om gavmildhetshensikt er nærmere behandlet i Rt-2014-1248 og HR-2017-959-A. I førstnevnte dom uttalte Høyesterett at gavehensikt ikke innebærer at giveren må oppvise en giverglede, og at det kan foreligge gavehensikt selv om «den som yter gaven også har andre motiver enn å berike mottakeren». I HR-2017-959-A bemerket Høyesterett videre at formålet ved overdragelsen i saken var å unndra eiendommene fra kreditorbeslag og fant det klart at giveren hadde gavehensikt. En slik objektivisering av gavmildhetshensikten er i tråd med hensynet til kreditorvern og hensynet til å ha retts teknisk enkle regler for omstøtelsesspørsmål. Dommene har derfor overføringsverdi til vår sak.

I vår sak er motivasjonen bak overdragelsen å hindre at Knut side kreditorer fikk tak i eiendommen. Formålet var dermed samtidig at barna i stedet skulle få overta eiendommen. Når det foreligger en overdragelse der barna betaler 100 000 kr for en eiendom som foreldrene betalte 3 millioner kr for, bare mot at foreldrene betinget seg en bruksrett ut deres liv, må det derfor anses å foreligge gavmildhetshensikt.

Det forelå gavmildhetshensikt ved overdragelsen av eiendommen, jf. § 5-2.

Overdragelsen av hytteeiendommen kan omstøtes etter dekningsloven § 5-2.

Spørsmålet er om overdragelsen kan omstøtes etter dekningsloven § 5-9.

Dekningsloven § 5-9 fastsetter at “[d]isposisjoner” som på en “utilbørlig måte” “unndrar skyldnerens eiendeler fra å tjene til dekning for fordringshaverne” kan omstøtes dersom “skyldnerens økonomiske stilling var svak eller ble alvorlig svekket ved disposisjonen”. Videre kreves at den annen part “kjente eller burde kjent til skyldnerens vanskelige økonomiske stilling og de forhold som gjorde disposisjonen utilbørlig”.

Overdragelsen av eiendommen utgjør en “disposisjon” som “unndrar skyldnerens eiendeler fra å tjene til dekning for fordringshaverne”, ettersom overdragelsen gjør at hytteeiendommen ikke tilhører Knut og kan tas beslag i etter dekningsloven § 2-2, jf. § 5-9.

Knuts “økonomiske stilling var svak” fordi staten hadde et krav på 4 millioner kroner mot ham, mens han kun hadde formuesverdier i halvparten av hytteeiendommen, på omtrent 1,5 millioner kroner, jf. § 5-9.

Spørsmålet er om overdragelsen av hytteeiendommen for 100 000 kr til barna var "utilbørlig", jf. § 5-9.

Ordlyden legger opp til en skjønnsmessig vurdering av om begunstigelsen er kritikkverdig og uakseptabel. I rettspraksis er uttrykket "utilbørlig" blitt oppfattet som at disposisjonen må være klart kritikkverdig, jf. Rt-2001-1136 (Kjells Markiser) side 1145-1146.

I forarbeidene uttales det at spørsmålet om hvorvidt en disposisjon er utilbørlig vil "i mange tilfelle kunne besvares på grunnlag av analogier fra de objektive omstøtelsesregler eller på grunnlag av den foreliggende rettspraksis", jf. NOU 1972: 20 s. 297. Samtidig understrekes det at vilkåret er en rettslig standard, og at det må foretas en konkret vurdering.

Overdragelsen av eiendommen utgjør et gavesalg som omfattes av vilkårene i dekningsloven § 5-2, men som faller utenfor omstøtelsesfristen. Det foreligger derfor en presumsjon om at overdragelsen også er "utilbørlig" etter § 5-9. Utilbørlighetsvilkåret er likevel en rettslig standard som forutsetter en konkret vurdering. Det må derfor ses til andre vurderingsmomenter.

Etter rettspraksis kan det ses til formuesgodets verdi. Overdragelsen har stor verdi, der ca. 1,5 millioner går ut av skyldnerens formuesfære, da det legges til grunn at Knut eide 50 % av eiendommen i sameie med Kari. Motytelsen på 100 000 kr er veldig lav i lys av kjøpesummen et år tidligere. Bakgrunnen for regelen om omstøtelse av unndragelse av skyldnerens eiendeler er til dels sammenfallende med begrunnelsen bak § 5-2, om at gaver burde gå på bekostning av giveren. Når gaver gis innenfor omstøtelsesfristen før konkurs, innebærer dette at gaven i stedet gis på bekostning av kreditorfellesskapet og ikke skyldneren. Når disposisjonen unndrar så store verdier fra skyldnerens formuessfære, innebærer dette at disposisjonen rammer kreditorfellesskapet hardt. Dette trekker i retning av at disposisjonene er "utilbørlig", jf. § 5-9.

Videre var overdragelsen motivert av å hindre kreditorer å få tak i eiendommen, og hadde ikke blitt gjort hvis Knut ikke hadde hatt dårlig økonomi. Utilbørlighetskravet er riktignok objektivt i den forstand at det retter seg mot disposisjonens innhold, jf. NOU 1972: 20 s. 298. Likevel kan partenes motivasjon og subjektive forhold være momenter i helhetsvurderingen, jf. Rt-1933-1265 (Ringen). Som bostyreren anfører, tilsier det at arrangementet var etablert for å unndra midler fra Knuts kreditorer at overdragelsen var "utilbørlig", jf. § 5-9.

I lys av at disposisjonen rammes av § 5-2, at disposisjonen gjaldt en stor verdi og var motivert av å unndra midler fra Knuts kreditorer, er overdragelsen av hytteeiendommen "utilbørlig", jf. § 5-9.

For at disposisjonen skal kunne omstøtes etter § 5-9, kreves videre at mottakeren "kjente eller burde kjent til skyldnerens vanskelige økonomiske stilling og de forhold som gjorde disposisjonen utilbørlig".

Peder og Petra anfører at de ikke var i ond tro, ettersom de ikke hadde innsikt i hvor alvorlig Knuts økonomiske situasjon hadde vært. Før overdragelsen forklarte Knut og Kari at Knut hadde økonomiske problemer, og at de måtte overdra hytten for å hindre at kreditorene fikk tak i den. Peder og Petra "kjente" derfor "til skyldnerens vanskelige økonomiske stilling", jf. § 5-9.

Spørsmålet er om Peder og Petra "kjente eller burde kjent til" "de forhold som gjorde disposisjonen utilbørlig", jf. § 5-9.

Ordlyden "burde kjent til" oppstiller et krav om aktsomhet hos den begunstigende part. Uaktsomheten må dekke de faktiske omstendighetene som gjør at disposisjonen er utilbørlig.

Etter forarbeider og rettspraksis er simpel uaktsomhet tilstrekkelig for å oppfylle vilkåret, jf. Ot.prp. nr. 50 (1980-1981) s. 172, og Rt-1989-7 (Rana Båtfabrikk). I forarbeidene uttales det videre at i "et vanlig forretningsmessig mellomværende mellom likeverdige parter vil det ikke bli stilt så strenge krav til aktsomhet som i tilfeller hvor det dreier seg om mer uvanlige disposisjoner eller hvor det er et særlig nært forhold mellom partene", jf. Ot.prp. nr. 50 (1980-1981) s. 172.

Spørsmålet er om Peder og Petra hadde kjent til at disposisjonen utgjorde en formuesforskyvning med gavmildhetshensikt, gjaldt en stor verdi og var motivert av å unndra midler fra Knuts kreditorer, dersom de hadde vært så aktsomme som forholdene tilsa.

Peder og Petra anfører at de ikke var i ond tro, ettersom de ikke hadde grunn til å tro at verdien ikke var noenlunde korrekt satt. Peder og Petra var informert om at de ble oppført som eiere av hytteeiendommen da foreldrene kjøpte den i 2023, og var innforstått med at det da var foreldrenes hytte. I lys av deres nære forhold, fremstår det derfor sannsynlig at de også var klar over at hytteeiendommen ble kjøpt for 3 millioner kroner etter en budrunde. Det var dermed uaktsomt å tenke at verdien av eiendommen var redusert med 2,9 millioner kroner på grunn av en livslang bruksrett for et pensjonistpar. Med informasjonen om eiendommens salgsverdi året før de mottok eiendommen, burde de forstått at overføringen gjaldt en stor verdi. Forklaringen fra Knut og Kari innebærer også at Peder og Petra var klar over at disposisjonen var motivert av å unndra midler fra Knuts kreditorer. Det følger av dette at Peder og Petra også burde de forstått at overdragelsen var en formuesforskyvning med gavmildhetshensikt om de hadde vært så aktsomme som forholdene tilsa.

Peder og Petra hadde kjent til at disposisjonen var utgjorde en formuesforskyvning med gavmildhetshensikt, gjaldt en stor verdi og var motivert av å unndra midler fra Knuts kreditorer, dersom de hadde vært så aktsomme som forholdene tilsa.

Peder og Petra "kjente eller burde kjent til" "de forhold som gjorde disposisjonen utilbørlig", jf. § 5-9.

Overdragelsen kan omstøtes etter dekningsloven § 5-9.

Ord: 4435