*

Øverst i skjemaet

**1.**

**Hvilke av disse lovbestemmelsene regulerer spørsmålet om kreditorekstinksjon i hjemmelskonflikten?**

|  |  |
| --- | --- |
|  | Ingen |
|  | Deknl § 2-2 |
|  | Deknl. § 7-3 |
|  | Deknl. § 7-7 (2) |
|  | Buofl. § 5-8 (3) |
|  | Avhl. § 5-3 (4) |
|  | Tgl. § 23 |
|  | Tgl. § 27 |
|  | Ekstl. § 1 nr 1 |
|  | Avtl. § 34 |

Feedback:

Vi har dessverre ingen regler om kreditorekstinksjon i hjemmelskonflikten (høhø), jf rt 2015 s. 979 (Borettslagsandel)

Nederst i skjemaet

****

*

Øverst i skjemaet

**2.**

For en god stund siden flyttet den unge Hans Tastad inn i en umøblert selveierleilighet. Peder Ås var eier og utleier av selveierleiligheten. Hans begynte umiddelbart å fylle opp leiligheten med drøssevis av egne møbler. Det var blant annet tale om sofa, seng, stoler, bord, tv og mye mer.

Da Hans fikk seg kjæreste, bodde han mer og mer hos henne. Etterhvert sluttet Hans å betale leie også. Peder viste forståelse til å begynne med, men gikk etterhvert drittlei og hevet kontrakten. (Det var på det rene at Peder hadde hevingsrett). I hevingserklæringen gav Peder Hans en måneds frist til å få ryddet ut alle møblene sine. Hans samtykket.

Etter en uke angret imidlertid Peder på at han hadde gitt Hans en så lang frist til å rydde ut møblene. I mellomtiden gikk jo Peder glipp av solide leieinntekter. Fordi Peder uansett mente at Hans fortjente en smekk på fingrene for de misligholdte leieterminene, bestemte Peder seg for å legge ut leiligheten for utleie på finn.no umiddelbart. I annonsen stod det at leiligheten var "møblert", men ingenting om at møblene tilhørte Hans.

Like etter tok den pliktoppfyllende Marte Kirkerud kontakt med Peder, og inngikk leiekontrakt på tre år. Marte flyttet inn umiddelbart.

Etter noen uker kom Hans innom leiligheten for å hente tingene sine. Der ble han møtt av Marte som slettes ikke var enig i at noen ting skulle hentes.

Hva skal skje med møblene?

|  |  |
| --- | --- |
|  | Hans er fortsatt eier av møblene (formelt sett), men må respektere at Marte har rett til å bruke dem i tre år. |
|  | Hans kan hente møblene |
|  | Hans kan ikke hente møblene |
|  | Peder er eier av møblene og kan bestemme om Hans får hente dem eller ikke |

Feedback:

Long story short: Marte ekstingverte Hans' rett til møblene da hun flyttet inn i leiligheten, jf ekstl. § 1 nr 1.

- Det er på det rene at møblene er "løsøreting" og ikke en del av den faste eiendommen. I juridisk teori pekes det på at denne grensen må trekkes på grunnlag av reglene om tilbehør til fast eiendom, se avhl. §§ 3-4 og 3-5. Derfor gjelder ekstinksjonsregelen i ekstl. § 1, ikke tgl. § 27.

- Marte har ikke kjøpt møblene av Peder, men møblene må likefullt anses som en del av leiekontrakten. Bruksleie omfattes av ekstl. § 1 nr 1, jf nr 2.

- Videre synes vilkårene i ekstl. § 1 nr 1 ellers å være oppfylt. Peder hadde møblene i sin besittelse, og Marte fikk disse overlevert til seg i god tro.

- PS: Husl. § 10-4 har en regel om etterlatt løsøre, men den får neppe betydning i noen retning her. Riktig nok har utleieren rett til å selge løsøret for leietakers regning dersom utleiers ulemper blir urimelige eller leietaker venter urimelig lenge med å hente løsøret, men disse vilkårene er ikke oppfylt.

Nederst i skjemaet

****