

# POLITIANMELDELSE

FRA: KNUT FOSTAD (eier av seksjon 9 i Gnr 288, Bnr 61 i Oppdal kommune)

E: [kfostad@gmail.com](mailto:kfostad@gmail.com)

T: 950 39 819

ANMELDTE: Håvardsli Eiendom AS,  
og/eller personene som har utført lovbruddene, ved:  
Morten Eli, Styreleder i selskapet.  
(Har spilt en sentral rolle og har som Styreleder et spesielt ansvar).  
Stig Fjeldstad, Styremedlem i selskapet.  
(Har avgitt uriktig erklæring til myndighetene og har spilt en sentral rolle)  
Olaf Solberg, Styremedlem i selskapet.  
(Har avgitt uriktig erklæring til myndighetene og bidratt til lovbruddene)

ANMELDELSEN GJELDER:

- Uriktig erklæring (Straffeloven §365)
- Svikaktig dobbeltsalg (Straffeloven §385)
- Grovt bedrageri (Straffeloven §372)
- evt brudd på andre paragrafer i Straffeloven som avdekkes i forb med Politiets etterforskning

## BESKRIVELSE AV FORHOLDET:

Anmeldte var eier av eiendommen Gnr 288, Bnr 61 i Oppdal kommune og prosjekterte et leilighetsbygg med 12 leiligheter som skulle bygges og organiseres som et eierseksjons-sameie på eiendommen.

Leilighetene ble markedsført og flere av dem ble solgt («forhåndssalg») før bygget ble satt opp, med ferdigstillelse høsten 2019. Det vises til Salgsoppgave for «Trevarefabrikken – 12 prosjekterte leiligheter». Undertegnede kjøpte siste ledige leilighet i bygget høsten 2021 basert på annonse på finn.no, den nevnte salgsoppgaven og informasjon om seksjoneringen. Kopi av dokumentene følger anmeldelsen som vedlegg.

Kort tid før bygget var ferdig oppført i 2019, ble den opprinnelige tomten delt ved at Gnr 288, Bnr 193 i Oppdal kommune ble skilt fra som en egen eiendom, beliggende i hovedsak øst for det oppførte leilighets bygget (men ikke helt og holdent, som er det sentrale forholdet mht uriktig erklæring til myndighetene og forledelse av kontraktsmotparter og Jordskifteretten. Det nevnes spesielt at de som satt i kontrakts-posisjon ikke ble informert om delingen, og samtidig understrekes det at undertegnede ikke selv var i kontrakts-posisjon på det tidspunktet).

Det oppførte bygget ble deretter seksjonert i boligseksjoner, tilleggsareal til boligseksjoner og fellesarealer. Trevaren Sameie (Sameiet) ble etablert (12 seksjoner). Eierseksjons leilighetene ble overtatt av kjøperne i perioden 2019 til 2021. Etter salg og overtakelse av alle seksjonene, er den kontraktsmessige og rettslige situasjonen at bygget i sin helhet er solgt og tatt over av nye eiere. Selger har ikke lenger noen rettigheter med mindre de er tinglyst eller avtalt. Det var ingen slike rettigheter tinglyst eller avtalt. Kjøpekontraktene er tydelige på dette punktet (det vises til Salgsoppgavens sider 90 – 99 «Kjøpekontrakt» og kjøpekontrakten som ble signert av undertegnede ved kjøp av seksjon 9 i 2021). Forholdene reflekteres også i relevant oversikt over hjemmelshavere hos Kartverket, tinglyst seksjonering av bygget, (fravær av) tinglyste rettigheter for selger/nabo etc.

Våren 2023 ble Sameiet kontaktet av anmeldte, med informasjon om at deler av bygget som hadde blitt solgt ligger på naboeiendommen (altså Gnr 288, Bnr 193 som eies av anmeldte). Anmeldte ga uttrykk for at det var nødvendig for de nye eierne av Gnr 288, Bnr 61 å inngå avtale om adkomstrett til deler av bygget som hadde blitt kjøpt, nærmere spesifisert som «rett til adkomstareal til egen parkeringskjeller samt teknisk rom for strømfordeling og pumpe samt sentral for overrisslingsanlegg...». Det vises til «første forslag» til avtale av 23. mai 2023.

Situasjonen er oppstått fordi anmeldte først etablerte eiendomsgrensen gjennom bygget.

**Deretter ble bygget seksjonert på ulovlig vis.** Det er et krav/forutsetning i Eierseksjonsloven at seksjonering må være begrenset til «én grunneiendom». Ved seksjoneringen avga imidlertid anmeldte en **uriktig/uredelig erklæring**. Det ble også benyttet kart/illustrasjoner som var egnet til å villedes/skjule de faktiske forhold (både ved etablering av grensen og ved seksjoneringen).

**Det er åpenbart at seksjoneringen som ble utført representerer et brudd på Straffeloven:** det er tydelig informert om at uriktig erklæring representerer brudd på **Straffeloven §365** på skjemaet fra Kommunal- og distrikts departementet som anmeldte har signert på. Lovbruddet fremstår derfor som forsettlig.

De nye eierne av Gnr 288, Bnr 61 aksepterte ikke at det er nødvendig å etablere adkomstrett til en del av bygget som de allerede hadde kjøpt, og signerte derfor ikke på den foreslåtte avtalen. Anmeldte har i stedet blitt oppfordret til å bidra til å rette opp i forholdet forårsaket av ulovligheten som ble begått (flytte grensen slik at bygget som ble solgt i sin helhet blir liggende på eiendommen som ble solgt, slik situasjonen ville vært dersom anmeldte **ikke** hadde begått brudd på straffeloven). Anmeldte har ikke ønsket å rette opp i forholdet, men har i stedet krevd sak for Jordskifteretten. Overfor Jordskifteretten nevner anmeldte ikke særskilt at bygget er solgt i sin helhet uten rettigheter, eller at årsaken til at en del av bygget ligger på anmeldtes eiendom skyldes at anmeldte først etablerte grensen gjennom bygget og deretter brøt straffeloven ved å gi uredelig/uriktig erklæring i forbindelse med seksjoneringen.

Med andre ord tilbyr anmeldte en del av det bygget som ble solgt for «skifte» i Jordskifteretten (som i enkelte situasjoner kan bestemme at «areal byttes mot areal» eller at «areal byttes mot rettighet»). Å kreve sak for Jordskifteretten på dette grunnlaget, representerer brudd på **Straffelovens §285** (svikaktig dobbeltsalg): anmeldte har solgt bygget, men likevel bruker anmeldte deler av det solgte bygget til å «pretendere sambruk» av areal de påstår er «felles». Argumentasjonen er basert på at en del av bygget ligger på anmeldtes eiendom – situasjonen som er oppstått skyldes utelukkende at anmeldte har opptrådt uredelig og brutt straffeloven.

Dersom man ser anmeldtes handlinger i perspektiv for å danne seg et bilde av helheten i fremgangsmåten, og vurderer markedsføring/salg, kjøpekontraktene, uredelig erklæring, behandlingen av kontraktsmotparter (jfr kontraktenes ordlyd) og fremstillingen i kravet til Jordskifteretten totalt sett, fremstår det tydelig for undertegnede at det er snakk om bedrageri i straffelovens forstand. Tar man deretter med i vurderingen anmeldtes motvilje mot å rydde opp etter seg når brudd på straffeloven er blitt påpekt, at det er begått handlinger ved flere anledninger og over en periode på flere år, at det er begått av flere personer i fellesskap og at en større krets av personer er blitt forledet, så fremstår det tydelig at det er snakk om grovt bedrageri jfr **Straffelovens §372**. For ordens skyld nevnes det at den økonomiske vinningen anmeldte oppnår med lovbruddene, går på bekostning av kjøperne av Gnr 288, Bnr 61.

I tillegg nevnes det spesielt at Eierseksjonsloven stiller samme krav til kun «én grunneiendom» også for re-seksjonering. Det betyr at anmeldtes ulovlige fremgangsmåte beskrevet over, fratar de nye eierne av bygget deler av sin disposisjonsrett: inntil grensen flyttes er det ikke mulig å re-seksjonere bygget på lovlig vis, noe som har vært og fortsatt er ønskelig grunnet andre uregelmessigheter i forbindelse med salgsprosessene.

## LOVBRUDD BEDRAGERIET BYGGER PÅ:

Anmeldte hevder de eier en del av et bygg de har solgt, noe som i utgangspunktet er fullstendig grunnløst og umulig å oppnå på lovlig vis i dette tilfellet. Situasjonen er krystall-klar: bygget og eiendommen er solgt i sin helhet uten noen rettigheter for selger/nabo. Det vises til kjøpekontraktene som er tydelige og tinglyste forhold hos Kartverket.

Anmeldte har imidlertid, gjennom å ikke respektere kontraktene de er part i som selger (et forhold som må forfølges privatrettslig) og samtidig gi falske erklæringer til myndighetene (bakgrunnen for denne anmeldelsen), forsøkt å skape tvil om eier-forhold og rettigheter. Det vises til at eiendomsgrensen ble etablert gjennom bygget og den påfølgende seksjoneringen basert på **falsk erklæring om at det dreier seg om bare «én grunneiendom»**:

|    |                                     |                                                                                                                                                                                         |
|----|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| e) | <input checked="" type="checkbox"/> | seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret                              |
| f) | <input checked="" type="checkbox"/> | det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til |
| g) | <input checked="" type="checkbox"/> | rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspiktige tiltak i eksisterende bygg                                    |
| h) | <input checked="" type="checkbox"/> | arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal                     |
| i) | <input checked="" type="checkbox"/> | det er fastsatt vedtekter.                                                                                                                                                              |

**Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365**

|                                                                                           |                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt</b> |                                                                                                                                                                                     |
| Hjemmelshaver(ne) erklærer at:                                                            |                                                                                                                                                                                     |
| <input checked="" type="checkbox"/>                                                       | Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom |
| eller                                                                                     |                                                                                                                                                                                     |
| <input type="checkbox"/>                                                                  | boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,                                                                                                                                        |
| eller                                                                                     |                                                                                                                                                                                     |
| <input type="checkbox"/>                                                                  | alle boligene inngår i en samleseksjon bolig                                                                                                                                        |

|            |                              |
|------------|------------------------------|
| Dato       | Innsenderens underskrift     |
| 05.05.2019 | * Ole S. Myr Stig Fjellstad, |

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4

Videre:

| 8. Vedlegg som skal følge søknaden |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| a)                                 | Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene                                                                                                                                       |  |
| b)                                 | Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig                                                                                                                   |  |
| c)                                 | Sameiets vedtekter                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| d)                                 | Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal                                                                                                                                                                                                                          |  |
| e)                                 | Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon |  |
| f)                                 | Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur                                                                                                                |  |
| g)                                 | Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.                                                                                                                                                                       |  |

| 9. Innsendte plantegninger          |                                                                                                                    |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen |

| 10. Underskrifter |                            |                                |
|-------------------|----------------------------|--------------------------------|
| Sted og dato      | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Oppdal 02.05.2019 | * <i>Stig Fjellstad</i>    | HÅVARDSLI EIENDOM AS           |
| Sted og dato      | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Oppdal 02.05.2019 | * <i>Olav Solberg</i>      | HÅVARDSLI EIENDOM AS           |
| Sted og dato      | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|                   |                            |                                |

Som det går frem av 8.a) over, skal situasjonsplan som legges ved søknad om seksjonering tydelig vise omriss av bebyggelsen. Imidlertid ble følgende «situasjonsplan» lagt ved:



(utsnitt)

Omrisset av byggets kjeller-etasje (som har større «fotavtrykk» enn selve bygget over bakken), vises ikke, mens **anmeldte har erklært** at den vedlagte situasjonsplanen «**tydelig angir omrisset av bebyggelsen**». At en del av bygget ligger på anmeldtes eiendom, skyldes altså utelukkende uriktig erklæring gitt av anmeldte (bruddet på straffeloven som bedrageriet bygger på).

## EKSEMPEL PÅ UREDELIG FREMSTILLING I KRAV TIL JORDSKIFTERETTEN:

I kravet til Jordskifteretten hevder anmeldte at det var tatt beslutninger av Styret i Trevaren Sameie mens dette bestod utelukkende av representanter fra Håvardslí Eiendom AS:

**ADNOR**  
ADVOKAT

Side 5 av 6

*forarbeidene til eierseksjonsloven eller i rettspraksis for verken en direkte eller en analogisk anvendelse av naboloven § 11*

*Lagmannsretten kan for øvrig ikke se at loven åpner for en overdragelse av sameiets rettigheter (og plikter) til en sameier, som så skal kunne binde sameiet gjennom en sak for domstolene. Loven åpner som nevnt kun uttrykkelig for selvhjelpsvedlikehold. Det følger av eierseksjonsloven § 5 at loven er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller fremgår av sammenhengen.»*

Styret som ble valgt i 2022 (bilag 6 og 7) var bundet av beslutninger som var tatt av det tidligere styret når det gjelder disposisjoner forbundet med bruk av sameiets fellesareal.

I den aktuelle perioden var Tore Andersen Styreleder i Trevaren Sameie. Det opplyses om at i perioden Tore Andersen var Styreleder, ble ingen endringer av sammensetningen av Styret rapportert til Brønnøysund, slik at perioden Styret i Trevaren Sameie bestod utelukkende av representanter fra Håvardslí Eiendom AS er kortere enn det som hevdes av Håvardslí Eiendom AS i kravet til Jordskifteretten. I realiteten avsluttet 24. sep 2019.

Tore Andersen solgte senere sin seksjon, og i forbindelse med salget avga han egenerklæring:

55

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Andersen, Tore

Signert av

Andersen, Solveig Marit Havdal

Signert av

bankID



Med andre ord hevder anmeldte i kravet til Jordskifteretten at «det tidligere styret» har tatt beslutning om avtalemessige disposisjoner forbundet med bruk av sameiets fellesareal (som det for øvrig ikke finnes noen dokumentasjon på og som Sameiets styre i ettertid liksom skal være bundet av), men i forbindelse med salg av egen leilighet et par år etter at slik beslutning angivelig skulle vært tatt, avgir Sameiets Styreleder i den aktuelle perioden erklæring på at han ikke kjenner til noen slik avtale! Siden utgangspunktet for saker i Jordskifteretten er eiendomsforholdene (og ikke tvister mellom partene som i de alminnelige domstolene), er det spesielt alvorlig at anmeldte hevder slike løgner når det kreves sak for Jordskifteretten.

#### ILLUSTRASJON, FAKTISK SITUASJON:



Illustrasjonen over viser omrisset av garasjeanlegget mot øst i bygget som ble solgt, relativt til hvor anmeldte etablerte eiendomsgrensen forut for seksjoneringen – gul farge angir Gnr 288, Bnr 61. Det vises tydelig at erklæringen om at bygget som ble seksjonert var begrenset til «én grunneiendom» ikke var riktig. Altså et klart brudd på straffeloven fordi bygget åpenbart står på 2 eiendommer.

## OPPSUMMERING:

Anmeldte har sørget for at en del av bygget de solgte ligger på en eiendom som anmeldte eier. Situasjonen er oppstått fordi anmeldte har gitt uriktige og mangelfulle opplysninger i salgsprosessene og i kjøpekontrakter (som anmeldte heller ikke respekterer), i kombinasjon med brudd på straffeloven i prosesser overfor myndighetene.

Når det gjelder uriktige og mangelfulle opplysninger i salgsprosess/kjøpekontrakt og kontraktsbruddene, så er dette til dels sivilrettslige forhold (men også strafferettslig, se nedenfor). Det fordrer prosesser som er både tidkrevende og ressurskrevende for fornærmede å hevde sin rett, og det er uansett elementer av «prosessrisiko» og «utfallsrisiko» når det reises sak for de alminnelige domstolene. Spesielt i en situasjon som i dette tilfellet når profesjonelle næringsaktører beriker seg på bekostning av vanlige forbrukere.

Anmeldte krever sak for Jordskifteretten, basert på at anmeldte på uredelig vis sørget for at det ikke var samsvar mellom bygget de solgte og eiendommen de solgte. Utgangspunktet for saker i Jordskifteretten er «utjenlige eiendoms- og rettighetsforhold den som krever saken ønsker å få løst». I motsetning til saker for de alminnelige domstolene er det altså ikke en tvist, men eiendomsforhold, som er utgangspunkt for saker i Jordskifteretten. Jordskifteretten kan bestemme at «areal byttes mot areal» eller at «areal byttes mot rettighet».

Anmeldte forsøker med andre ord å benytte Jordskifteretten til å «bytte til seg» areal eller rettighet, ved hjelp av eiendomsforhold som er oppstått som en direkte konsekvens av anmeldtes brudd på straffeloven! Uten at anmeldte opplyser Jordskifteretten særskilt om at egne lovbrudd ligger til grunn for de «utjenlige eiendomsforhold».

I tillegg til det åpenbare bruddet på straffeloven som den uriktige erklæringen overfor myndighetene representerer, ble seksjoneringsdokumentet også brukt ved markedsføring av leiligheten som undertegnede kjøpte. Anmeldte har således skaffet seg en uberettiget vinning gjennom å både fremkalle og utnytte en villfarelse hos fornærmede på rettsstridig måte. Dette betyr at det er begått bedrageri. Villfarelse er ytterligere fremkalt og utnyttet i øvrig salgsmateriale og ordlyd i kjøpekontrakt, noe som øker alvorlighetsgraden av bedrageriet.

Jordskifterettene har særlig fagkompetanse i de sakene som disse domstolene har myndighet til å behandle. Men Jordskifterettene har ikke den særlige kompetansen som Politiet (evt Økokrim) har til å håndtere brudd på Straffeloven generelt og bedrageri spesielt. Selv om det i dette tilfellet er høyst tvilsomt om anmeldte kan komme noen veg i Jordskifteretten, kan det likevel ikke utelukkes siden Jordskifterettens kompetanse og myndighet er begrenset. Dersom det fokuseres bare på en liten del av problemstillingen, og det presenteres tilstrekkelig mange løgner og uriktige erklæringer, er det naturlig at utfallet av prosessen har et element av usikkerhet. Man må ikke glemme at de anmeldte er ressurssterke, profesjonelle aktører som allerede har bevist at de er skruppelløse.



Vi kan ikke ha det slik at profesjonelle aktører i boligmarkedet misbruker myndighetene og Jordskifteretten gjennom brudd på Straffeloven til å begå og fullbyrde bedrageri mot forbrukere.

Selv om anmeldte i dette tilfellet høyst sannsynlig ikke vil nå frem med kravet de har fremmet for Jordskifteretten, vil det av allmennpreventive hensyn likevel være viktig at de skyldige blir straffet for bruddene på Straffeloven. Uavhengig av hvilket utfall det blir på kravet de har fremmet for Jordskifteretten. De fornærmede vil uansett måtte jobbe seg gjennom lange og krevende prosesser de neste årene for å få rettet opp i uretten de er blitt utsatt for, som direkte konsekvens av anmeldtes brudd på straffeloven som allerede er utført.

Undertegnede mener derfor at lovens strengeste straff må idømmes de skyldige for brudd på Straffeloven.

## **VEDLEGG / RELEVANTE DOKUMENTER / BEVIS:**

B Salgsmateriale seksjon 9

B1 annonse finn.no

B2 Epost fra eiendomsmegler med vedlegg:

B2a Salgsoppgave/Prospekt (med kontraktsutkast for «forhåndssalg»)

B2b Informasjon om seksjoneringen

C Informasjon om deling av eiendommen

D Kjøpekontrakt seksjon 9

E Brev/kontraktsutkast fra anmeldte til Trevaren Sameie av 23 mai 2023, der anmeldte hevder kjøperne av Gnr 288, Bnr 61 trenger adkomstrett til del av eget bygg.

F Krav om sak i Jordskifteretten

G Salgsoppgave, Tore Andersen

H Kommunikasjon med anmeldte forut for anmeldelsen

Oppdal, 26. februar 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Knut Fostad', written in a cursive style.

Knut Fostad