



TRØNDELAG TINGRETT

KJENNELSE

Avsagt: 11.03.2024

Sak nr.: 24-032397TVI-TTRO/TTRD

Dommer: Tingrettsdommer Inger Størseth

Saken gjelder: Krav om midlertidig forføyning/få tinglyst urådighet i ubebygd tomt for å hindre videresalg før tvist er løst

Knut Ragnar Fostad

mot

Håvardslø Eiendom AS

Advokat Heidi Nergård

KJENNELSE

Kort om saken

Knut Ragnar Fostad inngikk den 21. september 2021 kjøpekontrakt med Håvardslí Eiendom om kjøp av en leilighet i Høgmovegen 40 (gbnr 288/61 snr. 9) i Oppdal kommune.

Håvardslí Eiendom kjøpte eiendommen gbnr. 288/61 for å utvikle den til boligformål. Eiendommen ble planlagt utbygget i to trinn. Etter at byggetrinn én var ferdig, søkte utbygger Oppdal kommune om seksjonering for etablering av eierseksjonsameie. I samråd med Oppdal kommune besluttet Håvardslí Eiendom å fradele den delen av tomten som var tiltenkt byggetrinn to. Den fradelte tomten fikk gbnr. 288/193. Byggetrinn én, var på dette tidspunktet ferdig utbygd med tolv leiligheter og et garasjeanlegg i kjelleren.

Kartutsnittet nedenfor viser den eiendomsgrensen for gbnr. 288/61 etter fradelingen (det gulmarkerte arealet). Gbnr. 288/193 er eiendommen til høyre for det markerte arealet. Kartutsnittet viser at garasjekjelleren til gbnr. 288/61 (rektangel uten farge til høyre for rødt merke) ligger med halvparten innenfor det gulmarkerte arealet, og med den andre halvparten utenfor det gulmarkerte arealet. Det betyr at deler av garasjekjelleren til gbnr. 288/61, som ligger under bakken, ligger på eiendommen 288/193.



Håvardslí Eiendom har bedt jordskifteretten om å utforme ny eiendom, slik at hele garasjekjelleren blir liggende på gbnr. 288/61. Jordskifteretten har sendt melding til kommunen om at det er fremsatt krav om sak for jordskifteretten i medhold av matrikkelforskriften § 46, men saken i jordskifteretten er ikke avgjort når denne kjennelsen skrives.

Knut Ragnar Fostad reklamerte over mangler ved eiendommen den 24. januar 2024. Det ble blant annet gjort gjeldende at han ved kjøp av sin seksjon ikke ble opplyst om at deler

av garasjeanlegget lå på en annen eiendom, slik at det var behov for grensejustering. Fostad ba om at forholdet ble rettet, subsidiært erstatning eller prisavslag om forholdene ikke ble rettet. Reklamasjonen ble av Håvardslí Eiendom avvist den 7. februar 2024 av advokat Nergård.

Knut Ragnar Fostad har begjært midlertidig forføyning overfor Håvardslí Eiendom AS og bedt om at det blir tinglyst en urådighet på gbnr 288/193 som sikkerhet for at eiendomsgrensen mellom gbnr. 288/61 og 288/193 blir rettet.

Muntlige forhandlinger ble avholdt den 7. mars 2024 i Trøndelag tingrett. For øvrig vises til rettsboken.

Partenes syn på saken, og grunnlaget for det

Knut Ragnar Fostad har lagt ned følgende påstand:

1. Håvardslí Eiendom plikter å tinglyse en urådighet over gbnr. 288/193 i Oppdal kommune til fordel for Knut Ragnar Fostad, slik at Håvardslí Eiendom ikke kan overdra eiendommen uten hans samtykke før kravet om retting er avklart
2. Håvardslí Eiendom betaler sakens kostnader

Fostad har i hovedsak gjort gjeldende:

Om hovedkravet:

Det foreligger en mangel ved eiendommen. Håvardslí Eiendom som selger skal etter kjøpekontrakten ikke ha noen rettigheter i eiendommen etter salg av den. Selger brøt loven da de seksjonerte eiendommen og ikke sørget for at hele garasjeanlegget lå på samme grunneiendom som resten av bygget. Selger har også brutt bestemmelser i straffeloven.

Selger har bevisst holdt tilbake informasjon om at parkeringskjelleren delvis ligger på naboeiendommen. Dette gir en innskrenking i disposisjonsretten over eiendommen for ny eier som ikke var opplyst, f.eks. ved at eierne ikke kan resksjonere.

Det er sentralt at forholdet bringes i orden av selger. Dersom dette ikke rettes, har kjøper rett på prisavslag/erstatning av selger. Det vil være tilfelle dersom det ikke går an å bringe forholdet i orden. Fostad har reklamert, men reklamasjonen er avvist av Håvardslí Eiendom. Fostad vil nå gå til søksmål mot Håvardslí Eiendom for å få forholdet rettet. Det er sannsynliggjort et hovedkrav.

Om sikringsgrunnen:

Håvardslø Eiendom AS både er kontraktsmotpart som selger av Gnr 288, Bnr 61 og samtidig eier av nabotomten Gnr 288, Bnr 193 (begge i Oppdal kommune), og at kravet gjelder forhold mellom disse eiendommene. Det er p.t. et stort utfallsrom, med blant annet prinsippalt og subsidiært krav og muligheter for at tvisteløsning kan etableres ved omforente løsninger etter forhandling eller ved dom. Forutsatt at Håvardslø Eiendom AS forblir hjemmelshaver på Gnr 288, Bnr 193, vil implementering av løsninger knyttet til kravet om retting være vesentlig enklere enn en situasjon med en tredjepart som hjemmelshaver på Gnr 288, Bnr 193. I motsatt fall mister Fostad muligheten til å få problemet rettet etter avhendingslova § 4-17.

Undertegnede mener derfor det er nødvendig å sikre denne situasjonen med en midlertidig forføyning og umiddelbar tinglysning av urådighet i eiendommen. En tinglyst urådighet på Gnr 288, Bnr 193 ha minimal skade/ulempe for saksøkte, men samtidig sikre muligheten til gjennomføring av undertegneds krav om retting.

Regnskapene viser at egenkapitalen i selskapet over tid har blitt mer og mer negativ. Selskapet overlever på lån fra aksjonærene, med andre ord en kapitalstruktur som favoriserer eierne i kraft av å være långivere, heller enn å etablere en kapitalstruktur der tilstrekkelig eierkapital er risikoutsatt som egenkapital etter kravene i aksjeloven §3-4. Bestemmelsen stiller krav til både egenkapital og likviditet. Det er overhengende fare for at selskapet når som helst vil forsøke å realisere Gnr 288, Bnr 193 i Oppdal kommune for å styrke balansen, eller at styret tar ansvar og foreslår selskapet oppløst. Selskapet hadde en negativ egenkapital ved utgangen av 2022 på kr. 4 200 000.

Håvardslø Eiendom har over tid vist at de ikke respekterer lover og regler, noe som gir grunn til bekymring. De har ikke forholdt seg til reglene i aksjeloven, de har lurt Oppdal kommune for å få ferdigattest, og de har lurt Oppdal kommune som vegeier. Saksøktes adferd gir altså grunn til å tro at «forfølging av kravet ellers bli vesentlig vanskeliggjort», og en urådighet vil ha minimal ulempe/skade for saksøkte men gi tilstrekkelig sikkerhet for Fostad jf. tvisteloven § 34-1 bokstav a. Håvardslø Eiendom skal derfor ikke ha anledning til å selge eiendommen før eiendomsgrensa er avklart.

Håvardslø Eiendom AS har lagt ned følgende påstand:

1. Begjæring om midlertidig sikring tas ikke til følge
2. Knut Ragnar Fostad dømmes til å betale sakens kostnader

Håvardslí Eiendom har i hovedsak gjort gjeldende:

Om hovedkravet:

Det er ikke sannsynliggjort et hovedkrav. Fostad som seksjonseier kan ikke kreve retting for mangler som gjelder sameiets fellesareal. Det er ingen mangel som gir grunnlag for erstatning eller prisavslag. Dette er uansett reklamert for sent.

Avhendingsloven § 4-19 tredje ledd kommer ikke til anvendelse. Håvardslí Eiendom har ikke vært grov uaktsom.

Rettingskravet står for jordskifteretten. I denne saken er det Håvardslí eiendom som har krevd sak for å rette opp feilen knyttet til at eiendomsgrensa går gjennom garasjekjelleren. Håvardslí Eiendom ønsker og vil rette opp i dette. De begynte med det så snart de ble klar over det. Når dette blir rettet, vil det ikke lenger foreligge feil ved eiendommen. Det er ikke stilt krav for å rydde opp i dette forholdet, verken knyttet til adkomsten eller penger.

Når man ble klar over det – ønsker å rette opp i dette. Det er ikke holdt tilbake informasjon.

Om sikringsgrunn:

Jordskiftesaken er matrikulert på begge eiendommene. Dette er fast prosedyre, og det er sendt melding til Oppdal kommune og kartverket fra jordskifteretten. Jordskiftesaken er altså tinglyst som en heftelse på gbnr. 288/193. Det er i realiteten ikke mulig å selge eiendommen før dette blir avklart. En urådighet vil ikke stille saksøker i en annen situasjon.

Midlertidig forføyning er et ekstraordinært virkemiddel. Her vil forholdet rettes, tinglyses og matrikuleres uten kostnad for saksøker. Det er ingen risiko for at eiendommen blir solgt før forholdet blir brakt i orden.

På spørsmål fra dommeren påberoper ikke Håvardslí Eiendom seg at saken er litispendent, eller at det foreligger avvisningsgrunn i saken.

Rettens vurdering

Innledning og konklusjon

Etter tvisteloven § 34-2 kan midlertidig forføyning vanligvis bare besluttes dersom både kravet det begjæres forføyning for og en sikringsgrunn er sannsynliggjort. I tillegg må den skade eller ulempe som saksøkte blir påført ved forføyningen ikke stå i åpenbart misforhold til den interesse saksøker har i at forføyning blir besluttet, jf. tvisteloven § 34-1 andre avsnitt.

Retten har kommet til at det ikke er sannsynliggjort en sikringsgrunn overfor Håvardslis Eiendom, slik at begjæringen om midlertidig forføyning ikke kan tas til følge. Det foreligger ikke fare ved opphold. Det er derfor ikke nødvendig å ta stilling til om det er sannsynliggjort et hovedkrav i saken.

Sikringsgrunn

Etter tvisteloven § 34-1 første avsnitt jf. § 34-2 kan det besluttes midlertidig forføyning i to ulike situasjoner. Etter bokstav a kan det besluttes dersom «saksøktens adferd gjør det nødvendig med en midlertidig sikring av kravet fordi forfølgningen eller gjennomføringen av kravet ellers vil bli vesentlig vanskeliggjort». Etter bokstav b kan det bl.a. besluttes dersom det «finnes nødvendig for å få en midlertidig ordning i et omtvistet rettsforhold for å avverge en vesentlig skade eller ulempe». Vurderingene etter bokstav a og bokstav b griper i noen grad inn i hverandre, jf. Flock, Midlertidig sikring (2011) side 95.

Sikringsgrunnen i bokstav a benyttes der forføyningen er nødvendig for å sikre hovedkravet, jf. Flock, Midlertidig sikring (2011) side 98. Sikringsgrunn etter bokstav b foreligger dersom det er et prekært behov for en midlertidig ordning, se Flock, Midlertidig sikring (2011) s. 101. Det skal i den sammenheng gjøres en sammensatt vurdering av hvor viktig det omtvistede forhold er for saksøkeren, hvor stort behov han har for å få midlertidig forføyning, hvor inngripende en midlertidig forføyning vil være, og saksøktens adferd, jf. HR-2001-1590.

Retten mener at det ikke foreligger sikringsgrunn etter bestemmelsens bokstav a. Fostad ønsker at det skal tinglyses en urådighet for å sikre et krav om flytting av eiendomsgrensen, for å unngå at eiendommen overdras til noen andre. Han mener at kravet om å flytte grensa slik at hele garasjekjelleren ligger på gbnr. 288/61 etter et eventuelt salg vil bli umulig – eller i alle fall vesentlig vanskelig – å oppfylle uten en urådighet.

Håvardslis Eiendom er imidlertid i prosess for å etterkomme kravet om flytting av eiendomsgrensen, ved at det er begjært sak for jordskifteretten som skal fastsette eiendomsgrensa slik at hele garasjekjelleren blir liggende på gbnr. 288/61. Det er dette Fostad fremmer som sitt hovedkrav. At det er krevd at jordskifteretten fastsetter ny eiendomsgrense, tilsier med tyngde at Håvardslis Eiendom vil ordne opp i forholdet, og ikke har noen intensjon om å unndra seg gjennomføring av kravet slik at det er nødvendig med en sikring for å sikre hovedkravet. Retten viser videre til at styreleder Morten Eli i Håvardslis Eiendom har forklart at de ikke har noen planer om å overdra gbnr. 288/193; eiendommen skal utvikles med leiligheter i byggetrinn to som opprinnelig planlagt. Han har også forklart at de har finansiering for utbyggingen klar gjennom Sparebank 1.

Fostad har vist til at regnskapene viser en negativ egenkapital som har tiltatt over mange år, og at han er bekymret for at eiendommen skal overdras til tredjeperson før eiendomsgrensen er rettet eller at Håvardslis Eiendom begjærer oppbud e.l., på grunn av

den økonomiske situasjonen i selskapet. Han har videre vist til at Håvardslø Eiendom ikke har overholdt reglene om egenkapital i aksjeloven § 3-4, og at Håvardslø Eiendom ikke har bygget iht. godkjente planer og tegninger under utbyggingen. Han har også vist til at det er krysset feil ved søknaden om ferdigattest, fordi det der ble opplyst at hele eiendommen lå på én grunneiendom, selv om dette ikke var tilfelle, og at avviket heller ikke ble opplyst overfor kjøperne av leilighetene.

Det er uklart for retten når Håvardslø Eiendom ble kjent med at garasjen lå utenfor eiendomsgrensa til gbnr. 288/61. Selv om det er fremlagt dokumentasjon på at det har blitt gjort feil under byggetrinn 1, mener retten at dette ikke kan føre til at det er grunnlag for en midlertidig sikring. Retten legger avgjørende vekt på at Håvardslø Eiendom i dag har startet prosessen med å ordne opp, og at en midlertidig sikring derfor ikke er nødvendig for å sikre hovedkravet.

Etter rettens syn foreligger det heller ikke grunnlag for midlertidig forføyning etter §34-1 bokstav b. Retten viser til at det underliggende forholdet – altså kravet om retting – i realiteten ikke er omtvistet. Håvardslø Eiendom vil rette forholdet uten kostnad for verken Fostad eller sameiet, uavhengig av hvem som er rette innehaver av kravet.

Etter dette har retten kommet til at det ikke foreligger sikringsgrunn, verken etter tvisteloven § 34-1 første ledd bokstav a eller bokstav b. Begjæringen om midlertidig forføyning kan derfor ikke tas til følge.

Sakskostnader

Saksøker har ikke fått medhold i begjæringen mot Håvardslø Eiendom, som har vunnet saken. Hovedregelen er at Håvardslø Eiendom skal tilkjennes sakskostnader, jf. tvisteloven § 32-10, jf. § 32-2 og § 20-2 første og andre avsnitt. Retten kan ikke se at det foreligger slike tungtveiende grunner som gir grunn til å slippe ansvar for kostnadene etter tvisteloven § 20-2 tredje avsnitt.

Håvardslø Eiendom har krevd dekket kr. 54 000 i advokatkostnader av Knut Ragnar Fostad. Retten mener at kravet overstiger det som er rimelig og nødvendig, jf. tvisteloven § 20-5. Det er krevd dekket 12 timer frem til rettsmøtet med en timepris på kr. 2 700 eksklusive merverdiavgift. Dette overstiger etter rettens syn det som er nødvendig. Det er tale om en begjæring fra saksøker på et krav som saksøkte allerede var i prosess for å imøtekomme. Selv om partene har vært uenige om hvem som er rettmessig innehaver av hovedkravet, er dette et rettslig spørsmål som saksøkte mener er avklart av Høyesterett. Det har vært fremlagt begrenset dokumentasjon om både hovedkravet og sikringsgrunnen. Retten har også sett hen til at en advokat med denne timeprisen må være kjent med reglen for midlertidig sikring.

Etter en samlet vurdering mener retten at Fostad skal dekke 5 timer saksforberedelse, 3 timer rettsmøte og 1 time etterarbeid, til sammen 9 timer til en timepris kr. 2700 med tillegg av merverdiavgift. Dette gir samlede kostnader på kr. 30 375 inklusive merverdiavgift som Fostad skal dekke.

SLUTNING

1. Begjæringen forkastes.
2. Knut Ragnar Fostad betaler til Håvardslø Eiendom 30 375 kroner i sakskostnader innen 14 dager fra avgjørelsen er forkynt for han.

Inger Størseth

Veiledning om anke i sivile saker vedlegges.

Veiledning om anke i sivile saker

I sivile saker er det reglene i tvisteloven kapitler 29 og 30 som gjelder for anke. Reglene for anke over dommer, anke over kjennelser og anke over beslutninger er litt ulike. Nedenfor finner du mer informasjon og veiledning om reglene.

Ankefrist og gebyr

Fristen for å anke er én måned fra den dagen avgjørelsen ble gjort kjent for deg, hvis ikke retten har fastsatt en annen frist. Disse periodene tas ikke med når fristen beregnes (rettsferie):

- fra og med siste lørdag før palmesøndag til og med annen påskedag
- fra og med 1. juli til og med 15. august
- fra og med 24. desember til og med 3. januar

Den som anker, må betale behandlingsgebyr. Du kan få mer informasjon om gebyret fra den domstolen som har behandlet saken.

Hva må ankeerklæringen inneholde?

I ankeerklæringen må du nevne

- hvilken avgjørelse du anker
- hvilken domstol du anker til
- navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger
- hva du mener er feil med den avgjørelsen som er tatt
- den faktiske og rettslige begrunnelsen for at det foreligger feil
- hvilke nye fakta, bevis eller rettslige begrunnelser du vil legge fram
- om anken gjelder hele avgjørelsen eller bare deler av den
- det kravet ankesaken gjelder, og hvilket resultat du krever
- grunnlaget for at retten kan behandle anken, dersom det har vært tvil om det
- hvordan du mener at anken skal behandles videre

Hvis du vil anke en tingrettsdom til lagmannsretten

Dommer fra tingretten kan ankes til lagmannsretten. Du kan anke en dom hvis du mener det er

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i dommen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Hvis du ønsker å anke, må du sende en skriftlig ankeerklæring til den tingretten som har behandlet saken. Hvis du fører saken selv uten advokat, kan du møte opp i tingretten og anke muntlig. Retten kan tillate at også prosessfullmektiger som ikke er advokater, anker muntlig.

Det er vanligvis en muntlig forhandling i lagmannsretten som avgjør en anke over en dom. I ankebehandlingen skal lagmannsretten konsentrere seg om de delene av tingrettens avgjørelse som er omtvistet, og som det er knyttet tvil til.

Lagmannsretten kan nekte å behandle en anke hvis den kommer til at det er klar sannsynlighetsovervekt for at dommen fra tingretten ikke vil bli endret. I tillegg kan retten nekte å behandle noen krav eller ankegrunner, selv om resten av anken blir behandlet.

Retten til å anke er begrenset i saker som gjelder formuesverdi under 250 000 kroner

Hvis anken gjelder en formuesverdi under 250 000 kroner, kreves det samtykke fra lagmannsretten for at anken skal kunne bli behandlet.

Når lagmannsretten vurderer om den skal gi samtykke, legger den vekt på

- sakens karakter
- partenes behov for å få saken prøvd på nytt
- om det ser ut til å være svakheter ved den avgjørelsen som er anket, eller ved behandlingen av saken

Hvis du vil anke en tingretts kjennelse eller beslutning til lagmannsretten

En *kjennelse* kan du som hovedregel anke på grunn av

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i kjennelsen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Kjennelser som gjelder saksbehandlingen, og som er tatt på bakgrunn av skjønn, kan bare ankes dersom du mener at skønnsutøvelsen er uforsvarlig eller klart urimelig.

En *beslutning* kan du bare anke hvis du mener

- at retten ikke hadde rett til å ta denne typen avgjørelse på det lovgrunnlaget, eller
- at avgjørelsen åpenbart er uforsvarlig eller urimelig

Hvis tingretten har avsagt dom i saken, kan tingrettens avgjørelser om saksbehandlingen ikke ankes særskilt. Da kan dommen isteden ankes på grunnlag av feil i saksbehandlingen.

Kjennelser og beslutninger anker du til den tingretten som har avsagt avgjørelsen. Anken avgjøres normalt ved kjennelse etter skriftlig behandling i lagmannsretten.

Hvis du vil anke lagmannsrettens avgjørelse til Høyesterett

Høyesterett er ankeinstans for lagmannsrettens avgjørelser.

Anke til Høyesterett over *dommer* krever alltid samtykke fra Høyesteretts ankeutvalg. Samtykke gis bare når anken gjelder spørsmål som har betydning utover den aktuelle saken, eller det av andre grunner er særlig viktig å få saken behandlet av Høyesterett. Anke over dommer avgjøres normalt etter muntlig forhandling.

Høyesteretts ankeutvalg kan nekte å ta anker over *kjennelser* og *beslutninger* til behandling dersom anken ikke reiser spørsmål av betydning utover den aktuelle saken, og heller ikke andre hensyn taler for at anken bør prøves. Anken kan også nektes fremmet dersom den reiser omfattende bevisspørsmål.

Når en anke over kjennelser og beslutninger i tingretten er avgjort ved kjennelse i lagmannsretten, kan avgjørelsen som hovedregel ikke ankes videre til Høyesterett.

Anke over lagmannsrettens kjennelser og beslutninger avgjøres normalt etter skriftlig behandling i Høyesteretts ankeutvalg.