



HAUGALAND TINGRETT

TGH

KJENNELSE

Avsagt: 30.09.2020

Sak nr.: 18-036598TVA-HAUG/

Dommer: Tingrettsdommer Per Annstein Aarvik

Saken gjelder: Stadfestelse av bud og fordeling av kjøpesum etter
tvangssalg ved medhjelper

Haugesund Sparebank

Conecto AS

mot

Jon Ivar Rønnevik

KJENNELSE

Etter begjæring fra Haugesund Sparebank besluttet Haugaland tingrett tvangssalg av gnr. 108 bnr. 1 i Karmøy kommune, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 11-9, og at salget skal gjennomføres ved bruk av medhjelper, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 11-12.

Eiendommen saken gjelder er en konsesjonspliktig landbrukseiendom.

Salget har vært søkt gjennomført tidligere, men tingrettens kjennelse om stadfestelse ble da opphevet etter anke til Gulating lagmannsrett, fordi daværende budgiver anførte at rettens medhjelper hadde begått saksbehandlingsfeil. Lagmannsretten har i sin kjennelse, avsagt den 13.01.2020, blant annet uttrykt følgende:

«Sjølvs om det etter lovendringa framleis er klart at kjøpar har risikoen for om han får konsesjon, er det samstundes klart at medhjelpar på vegner av tingretten pliktar å innhenta uttale frå styresmaktene om høgaste pris som vil verte godteken. At retten har plikt til å leggja fram opplysningane for interessentane, er underforstått i uttalen frå førearbeida til lova og i juridisk teori.»

Lagmannsretten la til grunn at medhjelperen ikkje hadde innhentet opplysninger om høyeste pris som ville bli akseptert av kommunal landbruksmyndighet.

Salget har nå vært gjennomført på nytt, med ny salgsoppgave der det uttrykkelig fremgår at eiendommen er konsesjonspliktig, og at høyeste pris som vil bli akseptert av konsesjonsmyndigheten er satt til kr 500 000. Salgsoppgaven inneholder også ytterligere detaljert informasjon i tilknytning til at eiendommen er landbrukseiendom og konsesjonspliktig.

Ved budfristens utløp forelå flere bud på kr 500 000 og ett på kr 550 000. Etter utløpet inngav imidlertid Håkon Risanger-Pettersen et bud pålydende kr 700 000. Budet er forelagt de øvrige budgiverne. Retten har plikt til å akseptere bud som inngis etter budfristen dersom dette fører til at det kan oppnås høyere pris. Risanger-Pettersen fremla bevis for finansieringsadgang ved budinngivelsen.

Retten legger nå til grunn at budgiveren med det høyeste budet er fullt ut orientert om at hans bud er kr 200 000 høyere enn det konsesjonsmyndigheten vil akseptere, og at han likevel uttrykkelig står ved sitt bud.

Det foreligger krav fra byderne Marianne Carlsen Larsen, Kristin Carlsen Jørgensen og Gro Carlsen, om å få tilslag for sitt bud på kr 500 000 - basert på en tinglyst forkjøpsrett. Retten mener at forkjøpsretten ikke er til hinder for at det høyeste budet fra Håkon Risanger-Pettersen stadfestes, basert på to selvstendige grunnlag:

- Tvfl § 11-23 uttrykker at *«en forkjøpsrett som ikke er satt til side etter § 11-21 annet ledd, kan gjøres gjeldende når stadfestelseskjennelsen er rettskraftig.»* Etter sin ordlyd innebærer bestemmelsen at forkjøpsrett ikke kan gjøres gjeldende som innsigelse forut for stadfestelsen. I kommentaren til tvfl (Falkanger mfl 4. utg bind II) side 760 siste avsnitt bekreftes denne forståelsen:
«Første punktum forutsetter at forkjøpsretten ikke kan gjøres gjeldende under tvangssalget. Forkjøpsretteshaveren har ikke noen særrett til å få sitt bud stadfestet, eller noen rett til å tre inn i bud avgitt av en annen.»
- Uavhengig av tvfl § 11-23 er rettens syn at forkjøpsretten som påberopes ikke kan benyttes i den aktuelle saken. Forkjøpsretten som foreligger er tatt inn i et skjøte datert 21.11.1942, der selger er Nils Hellevik Fosen - eier av den aktuelle eiendommen (på dette tidspunkt betegnet som gnr 49 bnr 1 i daværende Avaldsnes kommune, som nå er en del av Karmøy). Fosen overdro i skjøtet en hyttetomt til Larsen, Jørgensen og Carlsens rettsforgjenger Ingjerd Carlsen. I skjøtets siste avsnitt heter det:
«For det tilfelle at selgeren ønsker å selge yderligere tomter som grenser til den herved solgte tomt, har kjøperen forkjøpsrett til disse.»
Retten finner det lite tvilsomt at meningen med forkjøpsretten som ble etablert her var å tilgodese kjøperen av hyttetomten, slik at hun fikk adgang til å kjøpe evt nye utskilte tomter, for å kunne utvide eget areal og/eller hindre at andre bygget fritidsbolig rundt henne. Det har all formodning mot seg at meningen var å sikre en innehaver av en fritidseiendom forkjøpsrett til hele hovedbruket. Følgelig er rettens oppfatning at forkjøpsretten ikke kan gjøres gjeldende.

Retten presiserer at Larsen, Jørgensen og Carlsen står fritt til å få prøvd sin anførsel om forkjøpsrett, men dette må altså skje etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig.

Høyeste foreliggende bud er følgelig avgitt av Håkon Risanger-Pettersen med kr. 700.000,-. Budgiveren er bundet til 06.10.2020. Det er fremlagt finansieringsplan for budet, jf. tvangsfullbyrdslovens § 11-25 annet ledd.

Ved brev av 01.09.2020 til retten har medhjelperen opplyst at saksøkeren har begjært det høyeste budet stadfestet. Vedlagt brevet fulgte også utkast til fordelingskjennelse. Brevet er sendt partene, kjente rettighetshavere og budgiveren, med opplysninger som nevnt i tvangsfullbyrdslovens § 11-29 bokstav a – f, og med opplysning om at innsigelse mot at budet blir stadfestet eller mot utkastet til fordelingskjennelse, må settes frem for retten innen to uker fra brevet ble sendt.

Fristen er nå utløpt. Retten har ikke mottatt ytterligere innsigelser, hverken til begjæringen om stadfestelse eller utkastet til fordelingskjennelse.

I salgsoppgaven fra medhjelper er prisantydningen satt til kr. 500.000,-. Budet som foreligger er altså over prisantydningen, som igjen er basert på anvisning fra konsesjonsmyndigheten.

Kjøpesummen fordeles slik:

1.	Rettsgebyr		kr.	12.543,-
2.	Godtgjørelse til medhjelper:			
	Godtgjørelse gammel sak	kr.	22.500,-	
	Tilleggsgodtgjørelse	kr.	35.000,-	
	Godtgjørelse for oppgjør	kr.	5.750,-	
	Godtgjørelse ifm. salg 2020	kr.	20.000,-	kr. 83.250,-
3.	Medhjelpers utlegg:			
	Grunnbok	kr.	172,-	
	Arbeid, materiell og annonsering Haugesunds Avis	kr.	23.500,-	
	Internettannonsering	kr.	1.500,-	
	Landbrukstakst	kr.	11.125,-	
	Infoland	kr.	142,-	
	Gebyr Infoland	kr.	2.005,-	
	Tinglyste eklæringer	kr.	1.204,-	
	Foto	kr.	2.034,-	
	E-prospekt	kr.	944,-	
	Infoland	kr.	1.863,-	
	Eiendomsregisteret	kr.	200,-	
	Ny grunnbok	kr.	172,-	kr. 44.861,-
4.	Haugesund Sparebank (delvis dekning)			kr. 559.346,-

	SUM			kr. 700.000,-
				=====

som stemmer med det budet som er begjært stadfestet.

Følgende får ikke dekning:

Sparebank 1 Kreditt AS
Haugesund Sparebank v/Conecto AS

Rettens vurdering

Til stadfestelsen av budet:

Vanligvis henvises til at et tvangssalg antas å ha en viss prisdempende effekt på størrelsen av budene, fordi retten til å reklamere er begrenset, budenes bindingstid er lengre enn ved frivillige salg, og at det hefter noe usikkerhet ved tidspunktet for tiltredelsen. I den aktuelle saken er konsesjonsplikten med tilhørende maksimal landbrukstakst det prisdempende elementet, og budet som foreligger til stadfestelse er klart over det som er angitt som konsesjonspris. Retten anser det følgelig for usannsynlig at fornyede salgsforsøk vil lede til større utbytte, jf. tvangfullbyrdselslovens § 11-30 bokstav a.

Budet dekker samtlige heftelser med bedre prioritet enn saksøkerens krav, jf. tvangfullbyrdselslovens § 11-30 annet ledd bokstav b. Det foreligger heller ikke andre omstendigheter som hindrer stadfestelse, jf. tvangfullbyrdselslovens § 11-30 annet ledd bokstav c – f, og budet blir å stadfeste.

Til fordelingen av kjøpesummen:

Retten har ikke bemerkninger til forslaget til fordelingskjennelse, og godkjenner dette. Kjøpesummen fordeles som foreslått av medhjelperen, jf. tvangfullbyrdselslovens § 11-36.

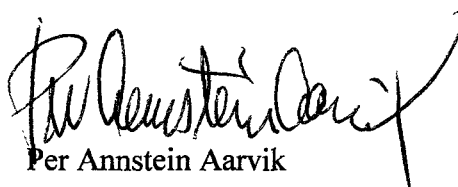
For så vidt gjelder godtgjørelse til medhjelperen, viser retten til at salgsarbeidet og avsluttende saksbehandling har vært uvanlig arbeidskrevende, med en rekke bydere og stor pågang overfor rettshjelperen. Saken har også kompliserende sider pga at objektet har vært en konsesjonspliktig landbrukseiendom. Retten aksepterer følgelig godtgjørelsen som er beregnet.

Oppgjørsdagen er 01.12.2020, jf. tvangfullbyrdselsloven § 11-27 første ledd.

Når stadfestelseskjennelsen er rettskraftig og kjøperen er blitt eier av formuesgodet, jf. tvangfullbyrdselslovens § 11-33, jf. § 11-31, kan retten på begjæring fra kjøperen overføre hjemmelen til formuesgodet.

SLUTNING

1. Budet på kr. 700.000,-, avgitt av Håkon Risanger-Pettersen ved tvangssalg av gnr. 108 bnr. 1 i Karmøy kommune, stadfestes.
2. Kjøpesummen ved tvangssalg av gnr. 108 bnr. 1 i Karmøy kommune fordeles som vist foran.



Per Annstein Aarvik

Kjennelsen kan ankes til Gulating lagmannsrett. Anke over stadfestelseskjennelsen må erklæres direkte for Haugaland tingrett innen én måned fra den dagen kjennelsen ble avsagt. Anke over fordelingskjennelsen må erklæres direkte for Haugaland tingrett innen én måned fra kjennelsen er forkynt.

I forbindelse med anken må den ankende part betale ankegebyr på kr 7032.