

LE-1994-641

INSTANS:	Eidsivating lagmannsrett - Kjennelse.
DATO:	1994-06-07
DOKNR/PUBLISERT:	LE-1994-641
STIKKORD:	Tinglysning. Tinglysningsloven § 19.
SAMMENDRAG:	Lagmannsretten stadfestet byrettens kjennelse om tinglysning av dødsboets stevning i sak mot avdødes samboer, som hadde hjemmelen til en fast eiendom som boet hevdet tilhørte avdøde. Krav om sikkerhetsstillelse ikke tatt til følge.
SAKSGANG:	- Oslo byrett Nr. 451-94 - Eidsivating lagmannsrett LE-1994-641 K.
PARTER:	Den kjærende part: B (Prosessfullmektig: Advokat Per Danielsen). Kjæremotpart: A, (A) hans dødsbo (Prosessfullmektig: Advokat Johnny Melnæs).
FORFATTER:	1. Lagmann Jørgen Wilberg, formann, 2. Lagdommer Sissel Rydman Langseth, 3. Lagdommer Hans Kristian Bjerke.

Det ble avsagt slik kjennelse:

Saken gjelder krav om tinglysning av stevning eller et utdrag av stevningen, jf tinglysningsloven § 19.

A skiftet kort tid før han døde 6. august 1993 navn til A. I det følgende vil begge navn bli brukt.

As dødsbo har ved stevning av 18. januar 1994 til Oslo byrett anlagt søksmål mot avdødes samboer B med krav om fastsettellesdom for at boet er eier av gnr 40, bnr. 1316 i Asker med påstående bygninger. Eiendommen består av en boligtomt på Nesøya med en enebolig under oppføring. I stevningen er det videre under henvisning til tinglysningsloven § 19 krevet tinglysning på eiendommens grunnboksblad av boets stevning eller av et utdrag av påstanden.

Oslo byrett avsa 24. januar 1994 kjennelse i saken med slik slutning:

Stevningen i saken kan tinglyses.

B har i rett tid påkjært byrettens kjennelse til Eidsivating lagmannsrett. Hun har i det vesentlige anført:

Boet har ikke sannsynliggjort sin rett eller stillet sikkerhet, jf tinglysningsloven § 18 annet ledd. Det bestrides at registreringen av den kjærende part som hjemmelshaver var i strid med de reelle forhold.

Det er riktig at avdøde hadde en kriminell bakgrunn. I forbindelse med at han 7. januar 1992 ble siktet for heleri og import av et meget stort kvantum sprit fra Spania og Tyskland, besluttet forhørsretten heftelse i eiendeler tilhørende A og/eller hans samboer for inntil 70 millioner kroner for å sikre betalingen av bot og inndragning. A ble imidlertid frifunnet for det forhold som skulle begrunne inndragning av vinning. Sammen med sin samboer krevet han erstatning for det tap de hadde lidt som følge av hefte- og beslagsbeslutningene under straffesaken. Påtalemyndigheten svarte med å avvise kravet, samt å sette B under tiltale for overtredelse av bl.a. straffeloven § 320 nr. 1 ved å ha latt registrere i sitt navn eiendeler tilhørende A, "for å sikre denne en ved en forbrytelse ervervet økonomisk fordel", herunder at hun 25. november 1991 lot den eiendom den foreliggende sak gjelder, skjøte over til seg. Tiltalen er senere frafalt.

Den foreliggende stevning synes - noe overraskende - i stor grad å bygge på påtalemyndighetens tidligere arbeidshypotese om at avdøde som hovedmann for ulovlig omsetning av sprit skal ha lagt seg opp en betydelig formue, som til dels rent proforma skal være overført til hans samboer. Denne arbeidshypotese har vist seg uholdbar. Dertil kommer at avdøde i straffesaken også ble frifunnet for

trygdebedrageri og bedrageri i forbindelse med søknader om fri rettshjelp, idet byretten fant at avdødes erverv av offentlige ytelser var rettmessig.

I Gulating lagmannsretts kjennelse av 15. juni 1992 vedrørende heftelse i bankkonti som lagmannsretten fant ble disponert av A, heter det på side 4, siste avsnitt:

Det er ikke A, men hans samboer som er kjøper av en omtalt eiendom til ca kr 700.000,-. A står som kjøper på grunn av konsesjonsbestemmelser. De økonomiske interesser han har i eiendommen er et forhold mellom ham og hans samboer.

I samme kjennelse på side 7, annet og tredje avsnitt, heter det:

Det fremgår at firmaet Nordic Bungalows Ltd. synes å være et reelt aksjeselskap med virksomhet i Thailand og med forretningsforbindelser bl.a. til skandinaviske reisebyråer.

Ifølge registreringsdokumenter som er fremlagt er A aksjonær for 47 % i Nordic Bungalows Ltd. Av de øvrige aksjer eies så vidt ses 25 % av As samboer og det resterende av fem andre interessenter.

Ved sin død hadde A ikke lenger aksjonærinteresser i selskapet, slik at hans dødsbo heller ikke har eierinteresser i Nordic Bungalows Ltd.

Det er på det rene at byggeprosjektet på Nesøya er finansiert med midler fra Nordic Bungalows Ltd. Det vises til at A i rettsmøte i Bergen forhørsrett 14. november 1991 forklarte at byggeprosjektet på Nesøya "er et hus, en representasjonsbolig for Nordic hvor bl.a. siktede og Nordics aksjonærer skal bo". Han forklarte videre at flere bankkonti som påtalemyndigheten begjærte heftelse i, tilhørte Nordic, og at et byggeprosjekt innen Nordic sto i fare for å stoppe opp dersom selskapets høyrentekonto til bruk til investeringer i Norge, ble stengt. Om en annen konto som A omtaler som Nordics sjekk-/brukskonto forklarte A at den ble åpnet da byggeprosjektet ble startet forat man skulle få full oversikt. "Alt går på Nordic." Han opplyste dessuten at han risikerte å komme i økonomisk ansvar overfor aksjonærene i Nordic dersom han ikke fikk disponere sine konti.

Bs eiendomsrett til eiendommen sannsynliggjøres av at hun 27. mars 1992 utstedte omsetningsgjeldsbrev pålydende 8 millioner kroner til Nordic Bungalows Ltd. samt pantobligasjon pålydende samme beløp til samme kreditor med sikkerhet i eiendommen på Nesøya. Dokumentene fremlegges sammen med pantattest pr. 22 september 1993 for eiendommen.

Det bestrides ikke at avdøde har forholdt seg slik som det fremgår av vedlegg nr. 2-9 til stevningen. Det var også avdøde som inntil sin død organiserte byggeprosjektet og tok seg av forholdet til vare- og tjenesteleverandørene. Dette medfører imidlertid på ingen måte at han, eller nå hans dødsbo, kan anses som eier av eiendommen. Da tomten ble kjøpt, var det på det rene at B skulle være eier av tomten og det oppførte bygg, slik at hun alene skulle hefte for lånegjeld til Nordic Bungalows. Tomten ble derfor i vedlegg av 27. mai 1991 til samboeravtale av 10. oktober 1989, oppført som hennes aktivum, selv om eiendommen ved skjøte dagbøkført 23. mai 1991 formelt ble overskjøttet til A. Dette ble gjort av hensyn til konsesjonsbestemmelsene, og er nærmere redegjort for i brev av 3. april 1993 fra A til skattefogden i Oslo og Akershus. Det vises i denne forbindelse til skattefogdens vedtak om at den senere overskjøtning til B ikke var å anse som en arveavgiftspliktig gave, fordi eiendommen var kjøpt og betalt av B.

Det fremgår for øvrig av byggeregnskapet at Harald Myrvoll "har kjøpt inn varer og tjenester på vegne av A/B " og at han "har mottatt (følgende) overføringer fra A /B for å dekke de innkjøp han har gjort på deres vegne".

Den kjørende parts eiendomsrett til eiendommen på Nesøya sannsynliggjøres ytterligere av at hun er oppført som eier i felles selvangivelser for 1991 og 1992 for A og B , og står som forsikringstaker i poliser vedrørende eiendommen.

Hverken Oslo forhørsretts rettsbok av 3. juli 1992 om heftelse i en båt og en personbil eller stevningen til Oslo byrett av 14. januar 1994, som gjelder eiendomsretten til 52 aksjer i Welhavens gt 36 A/S i Bergen, beviser noe av betydning for den foreliggende sak. Anførlene i den nevnte stevning synes å bygge på at ervervet av aksjene hadde direkte sammenheng med et pengelån som A har ydet den tidligere eier av aksjene, C, og at dødsboet foreløpig anser det mest sannsynlig at A beholdt aksjene - som var tatt i pant - mot at C fikk utlevert et omsetningsgjeldsbrev knyttet til lånet,

i kvittert stand. Det innrømmes i denne sammenheng at A hadde et tilgodehavende hos C men dette ble 13. mai 1991 transportert til B.

Subsidiært anmodes retten om å sette som vilkår for tinglysning av saksøkeren stiller sikkerhet, jf Rt-1957-60 . Sikkerheten må dekke det tap som kan tenkes å oppstå for den kjærende part fordi hun hindres i sine disposisjoner av det tinglyste. Eiendommen er påheftet hennes gjeld til Nordic Bungalows Ltd. på 8 millioner kroner. Hun forestår byggearbeidene på eiendommen med sikte på ferdigstillelse og senere salg med delvis innfrielse av gjelden til selskapet. Tinglysningen av stevningen hindrer hennes gjeldsinnfrielse, slik at hun i det minste lider et tap tilsvarende de renter som påløper av det til enhver tid skyldige beløp, som forrentes med 18 % p. a. Omsetningsverdien for eiendommen slik den står i dag antas minst å tilsvare omkostningene, som utgjør ca 2.750.000 kroner. Rettssaken med ankebehandling antas å kunne ta to-tre år. På dette grunnlag stipuleres rentetapet til minst 990.000 kroner. I tillegg kommer omkostningene ved å sikre bygningen ved å fullføre byggingen utvendig, alternativt den verdiforringelsen som må påregnes dersom byggearbeidene nå innstilles. Etter dette antas sikkerhetsbeløpet å burde utgjøre minst 1.090.000 kroner.

B har nedlagt slik påstand:

Prinsipalt

1. Tinglyst stevning kan slettes.

Subsidiært

2. Saksøker stiller sikkerhet.

I begge tilfeller

3. Kjæremotparten tilpliktes å betale kjærende parts saksomkostninger.

Kjæremotparten, As dødsbo, har i tilsvar tatt til gjenmæle mot kjæremålet. Boet har i det vesentlige anført:

Den kjærende part bygger sitt kjæremål i hovedsak på resultatet av den strafferettslige forfølgning mot avdøde. Dette kan ikke føre frem. De mange fremlagte straffesaksdokumenter underbygger at avdøde var eier av eiendommen. Det bemerkes i denne forbindelse at den uttalelse på side 3 i Gulating lagmannsretts kjennelse som den kjærende part påberoper seg, finnes i gjengivelsen av As anførsler, ikke i rettens egne bemerkninger. Opplysningen står for øvrig i strid med As forklaring til Bergen forhørsrett om at byggeprosjektet er representasjonsbolig for Nordic Bungalows Ltd.

De fremlagte gjeldsbrev beviser svært lite. Hittil har ikke Nordic Bungalows Ltd., som har anmeldt krav i dødsboet, vært i stand til å sannsynliggjøre det underliggende gjeldsforhold.

Stevningen med bilag sannsynliggjør at avdøde var eier, idet det var han som utøvet alle eierbeføyelser. Det fremgår også av stevningen med bilag at avdøde selv betraktet seg som eier. Utover det tinglyste skjøte til B foreligger det ikke noe som sannsynliggjør at hun er den reelle eier.

Da eiendommen ble overskjøtet til den kjærende part, var avdøde siktet for omfattende straffbare forhold med risiko for inndragning av betydelige formuesposter. Samboeravtalen av 27. mai 1991, som politiet har betegnet som ikke reell, kan også være antedatert. Det vises til at den båt som er oppført i avtalen som tilhørende B, ifølge kjøpekontrakten for båten først ble ervervet 12. juni 1991.

Dersom lagmannsretten skulle komme til at eiendommen lå i sameie mellom avdøde og B, må tinglysningen av stevningen opprettholdes.

Selv om det ikke er av avgjørende betydning, påpekes at den kjærende part ikke har opplyst eller sannsynliggjørt at hun er i en slik stilling at hun evnet å eie alt det som ifølge samboeravtalen er oppført på henne. Opplysningene om konsesjonsregler og de fremlagte forsikringsdokumenter er av mindre betydning, og underbygger bare i svært liten grad den kjærende parts påstand om eiendomsrett.

Det bestrides ikke at retten kan sette som vilkår at dødsboet skal stille sikkerhet. Dette er imidlertid unødvendig, idet B ikke hindres i å slutføre byggearbeidet eller selge eiendommen, noe dødsboet vil kunne medvirke til.

Dødsboet har nedlagt slik påstand:

1. Oslo Byretts kjennelse av 24. januar 94 stadfestes.
2. Kjæremotparten tilkjennes sakens omkostninger i kjæremålet kr 11.400,-.

Byretten har ved meddelelse av kjæremålstilsvaret gitt den kjærende part frist for mulige bemerkninger. Partene har deretter inngitt nye prosesskrifter som i det vesentlige inneholder ytterligere utdypning av de anførsler som fremgår av kjæremålserklæring og -tilsvar.

I prosesskrift av 14. mars 1994 har B bl.a. bemerket at sikkerhetsstillelse ikke kan avverges ved at dødsboet medvirker til salg av eiendommen. Hvis forutsetningen for dette er at kjøpesummen skal settes på konto, vil hennes tap likevel være betydelig.

I samme prosesskrift har den kjærende part vist til at A s dødsbo er insolvent, og således presumptivt vil være ute av stand til å betale eventuelle ilagte saksomkostninger. Det anføres på denne bakgrunn at bobestyreren, som også er dødsboets prosessfullmektig, må gjøres personlig ansvarlig for saksomkostningene, jf Rt-1980-1666 , Rt-1984-406 og Rt-1985-1192 . Påstandens punkt 3 er på dette grunnlag endret til:

3. Prinsipalt:

Advokat Johnny Melnæs tilpliktes å betale B s saksomkostninger i kjæremålet med oppfyllelsesfrist på 14 dager.

Subsidiært:

A (A), hans dødsbo v/ advokat Johnny Melnæs tilpliktes å betale Bs saksomkostninger i kjæremålet med oppfyllelsesfrist på 14 dager.

Dødsboet har i prosesskrift av 24. mai 1994 bestridt relevansen av den rettspraksis motparten har vist til som grunnlag for å rette saksomkostningskravet mot bobestyreren. Det er vist til at eventuelle idømte saksomkostninger vil inngå som massekrav i boet. Dødsboet har fastholdt sin påstand, med den endring at beløpet i saksomkostningspåstanden er endret til 15.900 kroner.

Den kjærende part har også inngitt prosesskrift 31. mai 1994, hvor det bl.a. opplyses at en kjennelse av Oslo namsrett som dødsboet har påberopt seg til støtte for sitt syn på eierforholdet, er påkjært til lagmannsretten.

Lagmannsretten er kommet til det samme resultat som byretten, og bemerker:

Vilkåret for at tinglysning av en stevning eller utdrag av en stevning kan besluttes med hjemmel i tinglysningsloven § 19, er ifølge rettspraksis og teori at saksøkeren enten sannsynliggjør sin rett eller at han stiller sikkerhet. Det vises til Rt-1957-60 og til Austenå/Harbak/Solem: Tinglysningsloven (1990), side 164. I den foreliggende sak finner lagmannsretten at dødsboet har sannsynliggjort sin eiendomsrett til den eiendom saken gjelder, og kan i det vesentlige slutte seg til dødsboets anførsler i kjæremålstilsvaret.

Når grunnvilkåret om sannsynliggjøring av dødsboets rett er oppfylt, er det overlatt til rettens vurdering om tinglysning bør skje. Lagmannsretten finner at det her er grunn til å sikre dødsboet mot eventuelle disposisjoner fra hjemmelshaverens side som kan tenkes å gi en godtroende erverver rettigheter i den omtvistede eiendommen til fortrensel for boets sannsynliggjorte rett. Det vises særlig til at B planlegger å ferdiggjøre eiendommen for å selge den.

Lagmannsretten finner det tvilsomt om sikkerhetsstillelse kan settes som vilkår for tinglysning etter tinglysningsloven § 19 i et tilfelle som det foreliggende, hvor retten er kommet til at saksøkerens rett er tilstrekkelig sannsynliggjort. Det er imidlertid unødvendig å ta stilling til dette spørsmål, idet retten finner at krav om sikkerhet ikke bør stilles i dette tilfelle.

Kjæremålet har etter dette vært forgyeves. Lagmannsretten har vurdert om saksomkostningsspørsmålet bør utstå til den dom eller kjennelse som avslutter hovedsaken, men er

kommet til at B i overensstemmelse med hovedregelen i tvistemålsloven § 180 første ledd bør erstatte As dødsbo omkostningene ved kjæremålssaken, som i prosesskrift av 24. mai 1994 er oppgitt til 15.900 kroner. Oppgaven legges til grunn.

Kjennelsen er enstemmig.

Slutning:

1. Byrettens kjennelse stadfestes.
2. I saksomkostninger for lagmannsretten betaler B innen 2 - to - uker fra forkynnelsen av denne kjennelse 15.900,- - femtensusenihundre 00/100 - kroner til As dødsbo v/ advokat Johnny Melnæs.