

## LB-2000-2561

---

<b>INSTANS:</b>	Borgarting lagmannsrett - Kjennelse.
<b>DATO:</b>	2000-11-16
<b>DOKNR/PUBLISERT:</b>	LB-2000-2561
<b>STIKKORD:</b>	Midlertidig forføyning, sameie. Tvangsfullbyrdelsesloven § 15-1, § 15-2 og § 15-6.
<b>SAMMENDRAG:</b>	Etter opphør av samboerskap og i forbindelse med salg av siste felles bolig krevet kvinnen midlertidig forføyning overfor mannen om at han skulle nektes å råde over salgssummen inntil spørsmålet om kvinnens eierandel i eiendommen var endelig avgjort. Kvinnen fikk medhold i namsretten. Etter mannens kjæremål stadfestet lagmannsretten namsrettens kjennelse.
<b>SAKSGANG:</b>	Ytre Follo sorenskriverembet Nr 00-00227 - Borgarting lagmannsrett LB-2000-2561 K04.
<b>PARTER:</b>	Kjærende part: A (Prosessfullmektig: Advokat Per Danielsen v/ Advokat Kristin Sandbu). Kjæremotpart: B (Prosessfullmektig: Advokat Arne Gunnar Aas).
<b>FORFATTER:</b>	Lagdommer Øystein Hermansen. Lagdommer Lars Jorkjend. Lagdommer Peter L Bernhardt.

---

Saken gjelder krav om midlertidig forføyning etter tvangsfullbyrdelsesloven kap. 15 vedrørende disponering av salgssum for eiendom. B og A inngikk samboerskap i juni 1991. Under samboerskapet, i 1993, ble det ervervet en felles boligeiendom, --veien 63, gårdsnr. --, bruksnr. -- i X. Kjøpekontrakt ble undertegnet av begge parter som kjøpere. Kjøpesummen var i henhold til kontrakten 970.000 kroner. Skjøte ble utstedt til A alene. Etter opphør av samboerforholdet, en gang i løpet av perioden 1996-1997, er det oppstått uenighet mellom partene om eiendomsretten til eiendommen. B mener at hun er eier av en halvpart. A hevder at han alene er eier av eiendommen.

B tok 11. april 2000 ut forliksklage for Nesodden forliksråd, blant annet med krav om at eiendommen er eiet av henne og A med en halvpart på hver. Samme dag sendte B begjæring om midlertidig forføyning til Ytre Follo namsrett, hvor det ble påstått at A skulle kjennes uberettiget til å få utbetalt salgsbeløpet for eiendommen før endelig fordeling med B er gjennomført. Bakrunnen for denne påstand i begjæringen var at eiendommen etter enighet mellom partene, var frembudt for salg gjennom megler. Namsretten avsa kjennelse 14. april 2000 uten forutgående muntlig forhandling, med slik slutning:

1. A kjennes å være uberettiget til å få utbetalt salgsbeløpet for gnr -- bnr -- i X kommune før endelig fordeling med B er gjennomført. Ved salg av eiendommen settes salgsbeløp inn på Ytre Follo herredsretts konto i påvente av avgjørelse i hovedsaken.
2. A tilpliktes innen 2 -to- uker fra forkynnelse av kjennelsen å betale saksomkostninger til B med kr 6.000 -kronersekstusen-.

Etter As begjæring om muntlig forhandling og rettsmøte til behandling av begjæringen, avsa namsretten 6. juli 2000 kjennelse med slik slutning:

1. Saken fremmes.
2. Ytre Follo namsrett kjennelse av 14.04.2000 stadfestes.
3. A dømmes til å betale i saksomkostninger til B, kr 38.256,- -trettiåttetusentohundreogfemtiseks- innen 2 -to- uker fra forkynnelsen av denne kjennelse.

A har påkjært namsrettens kjennelse til Borgarting lagmannsrett. I kjæremålserklæringen datert 11. juli 2000 nedlegges slik påstand:

1. Ytre Follo namsretts kjennelse oppheves.
2. A frifinnes.
3. B tilpliktes å betale As saksomkostninger for Ytre Follo namsrett og for Borgarting lagmannsrett.

B har i kjæremålstilsvaret påstått namsrettens kjennelse stadfestet, og fremmet krav om saksomkostninger. I begynnelsen av juli 2000 solgte A eiendommen til sin sønn C uten at B medvirket til, eller visste om det. B, som bebodde og fortsatt bebor eiendommen, begjærte 24. juli 2000 ny midlertidig forføyning for Ytre Follo namsrett med påstand om forbud for C og A til å forføye rettslig over eiendommen uten hennes samtykke før endelig avgjørelse om eierforholdene foreligger. Det ble videre begjært midlertidig forføyning for å fastslå hennes borett til eiendommen, samt for C og As plikt til å tilbakeføre innbo og løsøre som er fjernet fra eiendommen. C og A tok i skriv 25. juli 2000 til namsretten til motmæle. Namsretten avsa 26. juli 2000 kjennelse uten muntlig forhandling med slik slutning:

1. C og A forbys å forføye rettslig over eiendommen --veien 63, gnr -- bnr --, i X kommune uten Bs samtykke, før endelig avgjørelse om Bs eierandel foreligger.
2. B gis eksklusiv bruksrett til hovedleiligheten i første og annen etasje på eiendommen --veien 63, gnr --, bnr --, i X kommune frem til endelig avgjørelse om Bs eierandel foreligger. For bruken skal det betales markedsleie fastsatt av en autorisert eiendomsmegler.
3. C/A gis eksklusiv bruksrett til leiligheten i underetasjen på eiendommen --veien 63, gnr --, bnr --, i X kommune frem til endelig avgjørelse om Bs eierandel foreligger. For bruken skal det betales markedsleie fastsatt av en autorisert eiendomsmegler.
4. C og A plikter å tilbakeføre alt innbo og løsøre som er fjernet fra hovedleiligheten i første og annen etasje på eiendommen --veien 63, gnr --, bnr --, i X kommune, innen syv dager fra avsigelsen av denne kjennelsen.
5. Saksomkostninger tilkjennes ikke.

Namsrettens kjennelse 26. juli 2000 er rettskraftig og er tinglyst på eiendommen. Etter det opplyste er kjennelsen 26. juli 2000 også faktisk gjennomført. Dog har A opplyst at B ikke har betalt leie for sin bruk av eiendommen, slik dette er fastsatt av namsretten i kjennelse 26. juli 2000, slutningens pkt. 2.

Om salget fra far til sønn er det i namsrettens kjennelse 26. juli 2000 ellers opplyst følgende:

Etter namsrettens kjennelse 6. juli 2000 som stadfestet Ytre Follo namsretts kjennelse av 14. april 2000, har A som formell hjemmelshaver overført hele eiendommen til sin sønn C som er saksøkt nr 2 i denne sak. Kjøpesummen er kr 2.200.000,- som er oppgjort ved gjeldsovertagelse av panteheftelser på eiendommen, samt innbetaling av overskytende på kr 20.982,- til Ytre Follo herredsrett i tråd med namsrettens kjennelse av 6. juli 2000.

Etter overføringen og innbetalingen av overskytende til Ytre Follo herredsrett ble overdragelsen tinglyst.

Opplysning om namsrettens kjennelse 26. juli 2000 ble gitt i B s kjæremålstilsvaret 21. august 2000. Etter at kjæremålssaken innkam til lagmannsretten, ble partene tilskrevet med spørsmål om partene etter denne kjennelsen, og i lys av at den faktisk var gjennomført, hadde behov for å angripe

eller påstå opprettholdt namsrettens avgjørelse 14. april 2000, stadfestet 6. juli s.å.

Begge parter har anført at kjæremålssaken må realitetsbehandles.

*Kjærende part, A*, har anført at namsrettens påkjærte kjennelse 6. juli 2000 har en selvstendig betydning ved siden av namsrettens kjennelse 26. juli 2000. I den første kjennelsen fratras A disposisjonsretten over kjøpesummen. I kjennelsen av 26. juli 2000 forbys A å forføye rettslig over eiendommen. Den andre kjennelsen bygger på den første, og namsretten foretok den 26. juli 2000 ingen ny og selvstendig vurdering, blant annet vedrørende spørsmålet om hvorvidt B hadde et krav på medeierskap, men viste til kjennelsen av 6. juli 2000. Kjæremålet opprettholdes nettopp fordi A ønsker at lagmannsretten prejudisielt skal ta stilling til hvem som eier eiendommen. Vinner A frem, vil han kunne kreve ny namsrettsbehandling basert på nytt rettsfaktum.

*Kjæremotparten, B*, har anført at hun er enig i at namsrettens kjennelse av 26. juli 2000 er tilstrekkelig til å sikre hennes eierrettigheter i forhold til eventuell videreoverdragelse av eiendommen fra A / Cs side. Imidlertid synes kjennelsen ikke å sikre B i forhold til As mulighet til å disponere over salgsbeløpet fra Cs side, som oppgjør for eiendommen. I fall C overtar forpliktelser og overfører kontantmidler til A som del av salgsbeløpet vil det være nødvendig ved namsrettens kjennelse av 6. juli 2000 og ha den sikkerhet at salgsbeløpet skal settes inn på Ytre Follo herredsretts konto i påvente av avgjørelse i hovedsaken, jf. pkt. 1 i namsrettens kjennelse av 6. juli 2000.

Når det gjelder spørsmålet om grunnlaget for begjæringen om midlertidig forføyning har partene for lagmannsretten i hovedsak gjort gjeldende de samme anførsler som for namsretten. Det vises til namsrettens kjennelse og til lagmannsrettens bemerkninger nedenfor. Partene har for lagmannsretten fremlagt en rekke nye dokumenter og inngitt flere prosesskrifter, senest den kjærende parts prosesskrift 6. november 2000. Saken står ellers i samme stilling som for namsretten.

*Lagmannsretten* skal bemerke:

Partene strides om eierskapet til eiendommen --veien 63. Det er opplyst at de i august 2000 møtte i Nesodden forliksråd, hvorfra saken etter forgjeves mekling ble henvist til retten. Lagmannsretten legger til grunn at partene forut for Bs begjæring om midlertidig forføyning 11. april 2000, var enige om at eiendommen skulle selges. Hensikten med begjæringen var å oppnå sikkerhet for at salgssummen ikke skulle kunne disponeres av A før eierforholdet til eiendommen var klarlagt. Før namsretten avgjorde begjæringen om midlertidig forføyning, solgte A eiendommen til sin sønn C. B var uvitende om salget. Så snart dette ble kjent, begjærte hun ny midlertidig forføyning overfor A og C. Namsretten tok begjæring til følge og fastslo, slik dette er fremstilt ovenfor, at far og sønn « forbys å forføye rettslig over eiendommen --veien 63, gnr -- bnr --, i X kommune uten Bs samtykke, før endelig avgjørelse om B s eierandel foreligger ». Kjennelsen ble ikke påkjært verken av A eller C og rådighetsforbudet er tinglyst på eiendommen.

Etter det som er opplyst er den kontante del av kjøpesummen i salget fra far til sønn innbetalt på den måte som er bestemt i namsrettens kjennelse 6. juli 2000.

Lagmannsretten kjenner ikke nærmere til øvrige kontraktsvilkår og - forutsetninger som måtte gjelde for overføring av eiendommen fra far til sønn.

Lagmannsretten har som omtalt ovenfor, reist spørsmålet overfor partene om behovet for en midlertidig forføyning som begjært i denne saken etter at namsretten besluttet rådighetsforbud i kjennelse 26. juli 2000. Den rettslige problemstilling vil her være om noen av partene i kjæremålssaken har rettslig interesse, jf tvistemålsloven § 54, i tvistegenstanden i kjæremålet, som gjelder rådigheten eller disposisjonsretten over det vederlag som ytes av den som kjøper eiendommen. Nå er eiendommen solgt og vederlaget er ydet, etter det opplyste dels i form av kjøpers overtagelse av gjeld og dels i form av betaling av et mindre kontantbeløp ca 21.000 kroner, innbetalt til Ytre Follo herredsrett som bestemt i namsrettens kjennelse 6. juli 2000. Med det rettskraftige rådighetsforbud som følger av namsrettens kjennelse 26. juli 2000 foreligger det etter lagmannsrettens oppfatning ingen rettslig interesse i eller behov for midlertidig forføyning i fremtiden, det vil si inntil endelig avgjørelse om B s eierandel i eiendommen foreligger. På den annen side finner lagmannsretten at begge parter i kjæremålssaken har rettslig interesse i en

avklaring av råderetten over - og friheten til å disponere i forbindelse med - det vederlag som ble ydet ved salget fra far til sønn i juli 2000. Dette er åpenbart for kontantbeløpet som uten en midlertidig forføyning i denne saken, av A kan kreves utbetalt fra Ytre Follo herredsrett. Med en midlertidig forføyning som krevet av B, vil kontantbeløpet måtte bli stående på herredsrettens konto slik dette er bestemt i namsrettens kjennelse 14. april 2000 og stadfestet i kjennelse 6. juli 2000. Når det gjelder den del av vederlaget som er gjort opp ved Cs overtagelse av pantegjeld på eiendommen, er kjæremålssaken ikke tilstrekkelig opplyst, og lagmannsretten har ikke grunnlag for å bedømme om denne del av vederlaget faktisk og rettslig vil kunne bli disponert av A i forståelse med sønnen, og på en måte som gjør at B har rettslig interesse i den midlertidige forføyning som hun krever stadfestet. Lagmannsretten behøver imidlertid ikke å ta bestemt stilling til dette, da retten finner at rettslig interesse foreligger av de grunner som er nevnt ovenfor i tilknytning til kontantdelen av vederlaget.

Lagmannsretten går etter dette over til spørsmålet om grunnlaget for den midlertidige forføyning som er krevet. Etter tvangsfullbyrdelsesloven Kap. 15 kreves det både at kravet om eierandel i eiendommen, og at en sikringsgrunn er sannsynliggjort, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 15-1, § 15-2 og § 15-6.

Lagmannsretten er kommet til det samme resultat som namsretten, og kan i det vesentlige tiltre namsrettens begrunnelse.

I kjæremålet har den kjærende part gjort gjeldende saksbehandlingsfeil og nedlagt påstand om opphevelse av namsrettens kjennelse. Hvilke saksbehandlingsfeil det i tilfelle er tale om er verken konkretisert eller underbygget av den kjærende part. Kravet om opphevelse av namsrettens kjennelse må etter dette forkastes.

For så vidt gjelder sannsynliggjøring av Bs krav om midlertidig forføyning, bemerker lagmannsretten at partene under kjæremålets behandling i lagmannsretten har fremlagt en god del nye dokumenter og at det er knyttet omfattende bemerkninger til dokumentene. Lagmannsretten kan ikke se at dette setter saken i noen vesentlig annen stilling for lagmannsretten enn for namsretten. Spørsmålet om sannsynliggjøring av kjæremotpartens eierandel i eiendommen knyttes av begge parter hovedsakelig til betydningen av at kjøpekontrakten er underskrevet av begge parter, at det senere ble utstedt en erklæring fra begge parter om at den kjærende part alene skulle stå som hjemmelshaver, foruten til bevisspørsmål om finansieringen av kjøpet og den senere betjening av gjeldsdelen av denne finansiering. Lagmannsrettens samlede vurdering av den ytterligere dokumentasjon som er fremlagt i kjæremålssaken tilsier etter rettens oppfatning at kjæremotpartens sannsynliggjøring er styrket i forhold til det som var situasjonen under namsrettens behandling og avgjørelse. Lagmannsretten legger i denne forbindelse særlig vekt på det som er fremkommet om ikke ubetydelige overføringer fra kjæremotparten til den kjærende part under samboerperioden. Retten bemerker også at den omfattende dokumentasjon som er fremlagt til godtgjørelse av at den kjærende part alene har betjent den gjeld som var en meget vesentlig del av finansieringen, ikke i og for seg er egnet til å belyse det underliggende og mer vesentlige spørsmål om hvor midlene til betjening av gjelden stammer fra. Etter en samlet vurdering av disse omstendigheter finner lagmannsretten det sannsynliggjort at kjæremotparten har bidratt til betjening av den felles gjeld som stiftet ved kjøp av eiendommen.

Lagmannsretten finner at sannsynliggjøringen ikke svekkes nevneverdig av det forhold at kjæremotparten i sin tid, og sammen med den kjærende part, undertegnet en erklæring til den som skulle utstede skjøtet om at hjemmelshaver til eiendommen skulle være den kjærende part alene. Hjemmelsforholdet til en eiendom er i seg selv intet avgjørende bevis for hva som er de reelle eierforhold. Lagmannsretten har i denne sammenheng også lagt vekt på at kjøpekontrakten vitterlig oppførte begge parter som kjøpere av eiendommen. Denne omstendighet trekker klart i retning av at eiendommen ble ervervet av partene i fellesskap, og det er et spørsmål for seg hvilken betydning - om noen - en felles erklæring om det formelle hjemmelsforhold avgitt overfor tredjemann kan få. Passusen i erklæringen om at den kjærende part alene skulle stått som hjemmelshaver « som følge av at eiendommen er anskaffet med midler fra A », fremstår som overflødig i forhold til advokat Prøven som mottok erklæringen. Ytterligere er det et spørsmål for seg om denne passus etter sitt eget innhold er egnet til å frata kjæremotparten den eierandel i eiendommen som måtte være etablert ved

kjøpekontrakten.

Det er ikke nødvendig for lagmannsretten å ta bestemt stilling til disse spørsmål, som formodentlig vil stå sentralt i den tvist som er reist om kjæremotpartens eierandel. En foreløpig vurdering av spørsmålene svekker etter lagmannsrettens oppfatning ikke sannsynligheten for at B har en eierandel i eiendommen.

Lagmannsretten finner etter dette at det mest sannsynlige er at B har en eierandel i eiendommen.

Når det gjelder kravet til sikringsgrunn, kan lagmannsretten også slutte seg til namsrettens begrunnelse. Lagmannsretten vil tilføye at den kjærende parts salg av eiendommen til sønnen på det tidspunkt dette fant sted, styrker lagmannsretten oppfatning av at sikringsgrunnen er sannsynliggjort. Det er vanskelig å oppfatte salget som annet enn et forsøk på å komplisere situasjonen for kjæremotparten. Det fremstår som tvilsomt om salget er skjedd til markedspris, og oppgjøret av kjøpesummen fremstår som udokumentert for så vidt gjelder Cs overtagelse av pantegjeld på eiendommen. Far og sønn vil etter lagmannsrettens oppfatning ikke kunne « omgjøre » dette uhindret av den midlertidige forføyning som lagmannsretten nå stadfester. Skulle de for eksempel bli enige om at deler av pantegjelden likevel ikke skal overtas av sønnen, vil det i prinsippet måtte utløse ytterligere betaling av kontante midler fra sønnen som kjøper til faren som selger. Den midlertidige forføyning som lagmannsretten nå stadfester, medfører at A i en slik situasjon vil måtte betale de ytterligere kontante midler som han mottar inn på herredsrettens konto.

Lagmannsretten finner det sannsynliggjort at sikringsgrunn foreligger, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 15-2 b.

Namsrettens kjennelse vil etter dette bli å stadfeste, idet lagmannsretten også er enig i namsrettens saksomkostningsavgjørelse.

Kjæremålet har ikke ført frem og den kjærende part må tilpliktes å erstatte kjæremotparten hennes saksomkostninger for lagmannsretten, jf. tvistemålsloven § 180 første ledd. Advokat Aas har i prosesskrift 1. november 2000 krevet saksomkostninger med 27 000 kroner. Beløpet legges til grunn.

Kjennelsen er enstemmig.

#### *Slutning:*

- 1. Namsrettens kjennelse stadfestes.*
- 2. I saksomkostninger for lagmannsretten betaler A til B 27.000 -syvogtyvetusen- kroner innen 2 -to- uker fra forkynnelse av lagmannsrettens kjennelse.*