



BORGARTING LAGMANNSRETT

KJENNELSE

Avsagt: 01.11.2011

Saksnr.: 11-172913ASK-BORG/04

Dommere:

Lagdommer
Lagdommer
Lagdommer

Svein Kristensen
Hedda Remen
Rakel Surlien

Ankende part

Anne-Karina Hyggen
Amland

Ankemetpart

Poppe & Co.
Eiendomsmegling AS, dets
Konkursbo

Advokat Erling Keyser
v/advokatfullmektig
Julie Randgaard
Schive

Ingen begrensninger i adgangen til offentlig gjengivelse

Saken gjelder tvangssalg av fast eiendom.

Poppe & Co Eiendomsmegling AS fremsatte 5. mai 2011 begjæring om tvangssalg av eiendommen gnr. 41 bnr. 114 i Bærum. Eiere er Petter Frode og Anne-Karina Hyggen Amland.

Tvangsgrunnlag for begjæring om tvangssalg er tre utleggsforretninger. Den første utleggsforretningen er av 12. januar 2010, tinglyst på eiendommen 18. januar 2010.

Tvangsgrunnlaget ved denne begjæringen var dom fra Oslo tingrett av 18. juni 2009. Den andre utleggsforretningen er av 2. juli 2010, tinglyst på eiendommen 5. juli 2010.

Tvangsgrunnlaget ved denne begjæringen var kjennelse avsagt av Borgarting lagmannsrett 2. desember 2009 og kjennelse avsagt av Høyesterett 23. mars 2010. Den tredje utleggsforretningen er av 27. september 2010, tinglyst på eiendommen 1. oktober 2010.

Tvangsgrunnlag ved denne begjæringen var kjennelse avsagt av Borgarting lagmannsrett 8. juli 2010. Samlet sikrer utleggene hovedkrav for 91 782,09 kroner. I tillegg kommer renter og omkostninger, slik at kravet ved begjæringen utgjorde 104 619,09 kroner.

Oslo tingrett avsa 15. august 2011 kjennelse med slik slutning:

1. Retten tar begjæringen om tvangssalg av ideell andel av gnr. 41 bnr. 114 i Bærum kommune til følge.
2. Tvangssalget gjennomføres som medhjelpersalg.

Anne-Karina Hyggen Amland har 13. september 2011 anket avgjørelsen til Borgarting lagmannsrett. Poppe & Co Eiendomsmegling AS, dets konkursbo, har inngitt anketilsvar datert 24. oktober 2011. Det er opplyst i tilsvaret at dette er meddelt den ankende part.

Den ankende part, **Anne-Karina Hyggen Amland**, har i hovedtrekk gjort gjeldende:

Det var en saksbehandlingsfeil at tingretten ikke videresendte ankemotpartens prosesskriv av 5. august 2011 til den ankende part. Det er vist til EMK art. 6, SP art. 14 og straffeloven § 110.

Det er videre en feil at bare forliksrådets leder undertegnet Oslo forliksråds kjennelse av 21. januar 2009 hvor den ankende part ble pålagt å betale 39 688 kroner i sakskostnader. Tingretten har i denne forbindelse tolket tvangsfullbyrdelsesloven § 4-2 første ledd bokstav a feil. Det er også vist til at kjennelsen i forliksrådet er truffet i strid med EMK art. 6, SP art. 14 og tvangsfullbyrdelsesloven § 19-2 første ledd og § 19-4 annet ledd.

Saken skulle vært avvist fra forliksrådet etter tvisteloven §§ 85, 93 og 191 fordi saksøker manglet tilstrekkelig tilknytning til tvistegjenstanden.

Det var også en feil at Frode Amland var ført opp som part i saken for tingretten.

Borgarting lagmannsretts kjennelse av 2. desember 2009 er ikke signert av de dommere som deltok. Det er vist til tvisteloven § 19-2 første ledd og § 19-4 annet ledd, samt til domstolsloven § 160 første ledd.

Poppe & Co Eiendomsmegling AS er konkurs og saken er derfor stanset, jf. tvisteloven § 6-16 første ledd bokstav c.

Den ankende part har nedlagt slik påstand:

1. EMK art. 6 er krenket.
2. Asker og Bærum tingretts kjennelse av 15. august 2011 oppheves.
3. Frode Amland fjernes som part i saken.
4. Begjæring om tvangssalg tas ikke til følge.
5. Tvangsforretninger 180110 (dagbok nr. 37469), 050710 (dagbok nr. 500133) og 011010 (dagbok nr. 749610) oppheves, jf. tvfl § 6-4, og slettes fra grunnboken.
6. Torkildsen, Tennøe & Co AS og Poppe & Co Eiendomsmegling AS dømmes in solidum til å betale sakens omkostninger.

Ankemetparten, **Poppe & Co Eiendomsmegling AS, dets konkursbo**, har i det vesentlige gjort gjeldende:

Det er riktig at Poppe & Co Eiendomsmegling AS er slått konkurs, men saken skal likevel ikke stanses eller utsettes.

Den ankende part fikk tilsendt ankemetpartens prosesskriv av 5. august 2011 direkte fra ankemetparten.

Begjæringen om tvangssalg bygger på tre ulike utlegg tinglyst i Hyggen Amlands ideelle andel av hennes og ektemannens eiendom på Snarøya. Tvangsgrunnlagene er tvangskraftige og kan realiseres. Det vises til tvangsfullbyrdelsesloven § 11-1 første ledd. Det vises også til § 11-9 første ledd. Bestemmelsen medfører at saken var ferdig forberedt da Hyggen Amland hadde uttalt seg om begjæringen om tvangssalg.

Det var ikke feil å føre opp Petter Frode Amland som part siden han er hjemmelsinnehaver til eiendommen.

Det foreligger ikke feil ved rettsanvendelsen i tingrettens avgjørelse.

Ankemothparten har nedlagt slik påstand:

1. Anke vedrørende Anker og Bærum tingretts kjennelse i sak 11-044469TVA-AHER/2 forkastes.
2. Poppe & Co Eiendomsmegling AS, dets konkursbo, tilkjennes sakens omkostninger for lagmannsretten med kr. 21 125,-

Lagmannsretten bemerker:

Det er opplyst at Poppe & Co Eiendomsmegling AS er konkurs. Saken er likevel ikke stanset etter tvisteloven § 16-16 første ledd bokstav c. Dette følger av at bestemmelsen ikke kommer til anvendelse i saker etter tvangsfullbyrdelsesloven, jf § 6-1 første ledd.

Lagmannsretten legger til grunn at ankemothpartens prosesskriv av 5. august 2011 ble sendt den ankende part direkte selv om dette ikke fremgår av prosesskrivet. Det er derfor ikke en saksbehandlingsfeil at tingretten ikke videresendte prosesskrivet. Det vises til anketilsvaret hvor dette er sagt. Plikten til å sende prosesskriv direkte gjelder etter tvisteloven § 12-3 annet ledd bare saker hvor begge parter er representert ved advokat, men det er ikke en feil at det gjøres på denne måten også i saker hvor en part ikke er representert ved advokat, jf. Schei, *Tvisteloven kommentarutgave*, side 571.

Når det gjelder anførselen om at det var en feil at bare forliksrådets leder undertegnet forliksrådets hevingskjennelse av 21. januar 2009, vises til lagmannsrettens tidligere kjennelse av 2. desember 2009 hvor dette er behandlet og hvor lagmannsretten uttalte følgende:

Lagmannsretten bemerker at det ikke er noen saksbehandlingsfeil at bare forliksrådets leder deltok ved behandlingen av hevingskjennelsen. Kjennelse om heving av en sak anses ikke å høre til pådømmelsen av saken. Etter tvistemålsloven § 166 hadde forliksrådets leder kompetanse til å treffe avgjørelsen, og herunder fastsette sakskostnadene, jf. Schei: *Tvistemålsloven* (2. utgave) side 537. Bestemmelsen er for øvrig videreført i tvisteloven § 19-2 annet ledd, jf. Schei: *Tvisteloven – kommentarutgave* side 763, jf. side 765.

Denne lagmannsrett slutter seg til uttalelsen. Det foreligger med andre ord ingen saksbehandlingsfeil på dette punktet.

Den ankende part har anført at forliksrådet, i stedet for å heve saken, skulle ha avvist den på grunn av manglende rettslig interesse. Det er imidlertid ikke gjort rede for hvorfor slik interesse mangler, heller ikke i den ankende parts skriv av 30. juni 2011. Lagmannsretten legger til grunn at tilstrekkelig rettslig interesse forelå. Det vises for øvrig til tingrettens bemerkning om at også en avvisningskjennelse ville medført ansvar for sakskostnader for den ankende part.

Det fremgår av tingrettens kjennelse av 15. august 2011 at både Anne-Karina Hyggen Amland og Petter Frode Amland er ført opp som saksøkte. De to er ektefeller. Mannen har hjemmel til eiendommen som er begjært tvangssolgt. Begjæringen om tvangssalg, som tingretten tok til følge, gjelder imidlertid bare den ankende parts ideelle andel. Det følger av tvangsfullbyrdelsesloven § 11-8 annet ledd at ektefelle som bor på eiendommen som begjæres tvangssolgt, skal gis underretning etter § 11-7. Lagmannsretten kan ikke se at det er en saksbehandlingsfeil at ektefellen er ført opp som saksøkte på forsiden i tingrettens kjennelsen. Feilen har uansett ikke hatt innvirkning på resultatet, jf. tvisteloven § 29-21 første ledd.

Når det gjelder innsigelsen om at lagmannsrettens kjennelse av 2. desember 2009 er en forfalskning og en nullitet, kan heller ikke denne føre frem. På dette punkt nøyer lagmannsretten seg med å vise til tingrettens begrunnelse som er dekkende for lagmannsrettens syn.

Anken blir etter dette forkastet.

Poppe & Co Eiendomsmegling AS, dets konkursbo, har vunnet saken og har krav på sakskostnader for lagmannsretten i medhold av hovedregelen i tvisteloven § 20-2 første ledd, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 6-1 første ledd, idet lagmannsretten ikke kan se at noen av unntakene i § 20-2 tredje ledd kommer til anvendelse. I anketilsvaret er sakskostnadskravet oppgitt til 16 900 kroner. Med tillegg av merverdiavgift blir beløpet 21 125 kroner. Kravet tas til følge.

Kjennelsen er enstemmig.

SLUTNING

1. Anken forkastes.
2. I sakskostnader for lagmannsretten betaler Anne-Karina Hyggen Amland 21 125 – tjuentusenettthundreogtjuefem – kroner til Poppe & Co Eiendomsmegling AS, dets konkursbo, innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av kjennelsen.

Svein Kristensen

Hedda Remen

Rakel Surlien

Bekreftes for første lagmannen: