

Kjemper mot rettens knep

NÆRINGSEIENDOM

Oslo tingrett har godkjent knepet for alle som vil kjøpe eiendom uten å betale dokumentavgift. Konkursadvokater fortviler og tar opp kampen.

LARS-ERIK NYGAARD
OSLO

En fersk dom i Oslo tingrett gleder nervøse eiendomsinvestorer og skaper uventet trøbbel for bobestyrere og konkurskreditorer.

Oslo tingrett har slått fast at om man konstruerer en «fisjon» i et selskap, kan eiendom flyttes utenfor kreditorenes rekkevidde ved en senere konkurs.

Tidligere har slik trygghet bare vært mulig å oppnå gjennom tinglysning av skjøte på ny eier – og betaling av dokumentavgift.

– Blir dommen stående, har eiendomsbransjen fått et smutthull fra skatte- og avgiftsregler aktørene har lett etter i mange år. Prisen er det kreditorer som må betale, sier advokat Jacob S. Bjønness-Jacobsen i Advokatfirmaet Grette.

Risiko fjernet

Mange investorer har de siste årene unnlatt å tinglyse eierskapet til eiendommer de har kjøpt. Hensikten har vært å slippe unna dokumentavgift på 2,5 prosent av kjøpesummen.

– Samtidig løper investorene betydelig risiko, supplerer advokat Torgeir Myrstad i Grette.



VANT GEHØR. Kyrre Eggen fikk Oslo tingrett med på en metode for å sikre rettsvern for eiendom uten å måtte tinglyse skjøte og betale dokumentavgift.

– For uten tinglyst skjøte har eieren ikke rettsvern for sitt eierskap. Går selgeren av eiendommen konkurs, åpner loven for at bobestyrer kan ta beslag i all eiendom som står tinglyst på selgeren (se faktaboks).

– En rekke dommer har slått fast at den eneste løsningen som gir rettsvern er den som også utløser plikt til å betale dokumentavgift, sier Bjønness-Jacobsen.

Ny praksis

Men det har Oslo tingrett nå endret.

Torgeir Myrstad, assistert av advokatfullmektig Marius Svendsvoll Langnes, er bobestyrer i et knippe konkurser rundt det havarerte prosjektet «Rosenhoff Fabrikker» på Sinsen i Oslo, bestående av 133 leiligheter og ni næringsseksjoner (se egen sak). Under arbeidet fant de ut at næringsseksjoner til en verdi av 40 millioner kroner var løftet ut og i sikkerhet fra konkursboenes kreditorer.

– Vi mener at selskapene som senere gikk konkurs ble sittende igjen med mer gjeld og mindre verdier etter operasjonen, sier Myrstad.

Advokatfirmaet Grette gikk rettens vei for å få ført tilbake

RETT TIL BESLAG

■ Bobestyrere kan ta beslag i alle eiendommer som står oppført i eiendomsregisteret på et selskap eller en person som går konkurs.

■ Dette gjelder selv om eiendommen har ny eier – dersom ny eier ikke har tinglyst skjøte for eiendommen.

■ Regelen om såkalt «kreditor-ekstinksjon» er etablert for å sikre at opplysninger i eiendomsregisteret er mest mulig riktige, og for å spare domstolene for saker om eierskap til eiendommer.

■ Samme prinsipp er etablert for blant annet skip.

eiendommene til konkursboet og kreditorene som tilsammen har nærmere 370 millioner kroner til gode.

– Tilsynelatende en grei sak. Det nye eierskapet unnlot å tinglyse skjøte for å spare dokumentavgift. Vi mener derfor at konkursboet kan ta beslag i næringsseksjonene, respektere gyldig pantegjeld, og la kreditorene dele resten, sier Myrstad.

Flyttet penger

Eiendomsutviklerne Petter Linnerud og Geir Normannseth har flyttet penger, eiendommer og aksjer mellom flere selskaper de kontrollerer. De ni næringsseksjonene var ikke omsatt, men bare «utfisjonert» i et eget selskap.

Fisjonen skjedde ved at de ni næringsseksjonene ble lagt inn som kapital under stiftelsen av et nytt selskap.

– Dermed foregikk det ingen

handel eller avtale mellom to parter, hevdet Linnerud og Normannseths advokat Kyrre Eggen i retten.

– Og så lenge det ikke har foregått en overføring av eiendomsrett gjennom en avtale, er det heller ikke krav om tinglysning av skjøte for å få rettsvern mot gamle eieres kreditorer, hevdet Eggen.

Han fikk Oslo tingrett med på resonnementet. Retten mener at en «fisjon» bare er en videreføring av den opprinnelige virksomheten, og derfor noe kreditorer må finne seg i.

– Det avgjørende er at det er konstaterbart at transaksjonen har funnet sted på et angitt tidspunkt. Tinglysning er én måte å gjøre dette på. En annen måte er som loven forskriver ved fisjoner – å sende dokumenter til Brønnøysundregistrene og kunningjøre at en fisjon har funnet sted. Aksje-loven åpner i tillegg for at kreditorer kan stille betingelser for å godta fisjon. Når så ikke har skjedd, kan ikke kreditorene komme etterpå og fremme krav, sier Eggen til Dagens Næringsliv.

Anker

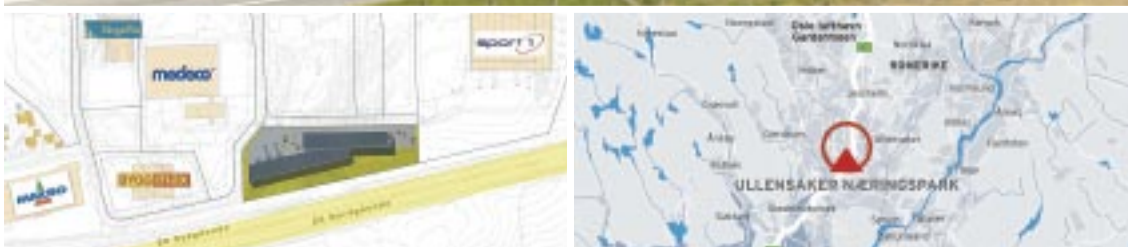
Advokatfirmaet Grette anker avgjørelsen på vegne av kreditorene.

– Retten har godkjent at verdier er sikret mot opprinnelige kreditorer, selv uten tinglysning. Det skaper en meget uoversiktlig og uholdbar situasjon for kreditorer, sier Torgeir Myrstad og Jacob S. Bjønness-Jacobsen.

lars.nygaard@dn.no



Til salgs/leie Ullensaker næringspark - næringsseiendom med unik beliggenhet langs E6



BYGGEKLAR TOMT PÅ 16 940 KVM.

Potensial ved utbygging:

- 6000-8000 kvm lager
- 3000 kvm handel
- 12 000 Kvm kontor

- En av de siste ledige tomtene igjen i Ullensaker næringspark
- Enkel adkomst fra E6 i begge retninger
- Attraktivt handelsområde
- God parkeringsdekning

Kontakt Newsec AS for mer informasjon:

Henrik Ramberg, mob. 90 58 99 87, hr@newsec.no
Terje Sch. Geirdal, mob. 97 08 03 57, tsg@newsec.no
post@newsec.no





■ **BESLAG TIL BESVÆR.**
Grette-advokatene Jacob S. Bjønn-Jacobsen (fra venstre), Torgeir Myrstad og Marius Svendsvoll Langnes kjemper for å få hånd om verdier som ble flyttet mellom selskapene som bygget ut gamle Rosenhoff Fabrikker.
Foto: Lars-Erik Nygaard

Konkurs etter boligkaos

OSLO: Rosenhoff fabrikk på Sinsen i Oslo skulle omgjøres til 133 leiligheter og ni næringsseksjoner, men endte i konkurs. Advokat Torgeir Myrstad i Grette har fått ansvaret for å rydde opp. Kravene er på 370 millioner kroner, inklusive pantegjeld.

Bak en serie selskaper står investorene og utviklerne Geir Normannseth og Peter Linnerud i Nordicgate Eiendom. De forsøkte å få i havn et prosjekt der boliger var solgt før rammetillatelse forelå, der prosjektet måtte endres for å få byggetillatelse, der leiligheter måtte bygges om underveis og der kjøpere falt fra på grunn av betalingsproblemer og at enkelte ikke kunne få det de hadde betalt for. I tillegg løp kostnadene løpsk, blant annet fordi utviklerne ville styre prosjektet selv – for å spare penger. Forhåndssalget som overbeviste banken om at byggeplan kunne

utbetales, viste seg senere å ikke være reelt.

Kaoret i Rosenhoff Fabrikker-prosjektet var bakteppet da utviklerne besluttet å skille ut næringsseksjoner og lage et eget selskap på grunnlag av eiendomsverdier bostyret i dag mener utgjør 40 millioner kroner.

– De samme folkene satt på alle sider av bordet. Vi mener at de løftet ut uforholdsmessig store verdier i forhold til gjelden, sier advokat Torgeir Myrstad som sammen med advokatfullmektig Marius Svendsvoll Langnes utgjør boteamet i advokatfirmaet Grette DA.

– Vi har også innledet rettslige prosesser mot personene bak selskapene, sier Myrstad.

– Det ønsker jeg ikke å kommentere nå, sier Geir Normannseth.

Peter Linnerud har ikke besvart DNs henvendelser

TIL LEIE



DYRSKUEVEIEN 5, KLØFTA

3.114 kvm butikk med lager ut mot E6

Maxbo Kløfta skal bli en del av nye Maxbo Stormarked på Hvam. I den forbindelse er svært attraktive lokaler med beliggenhet ut mot E6 ledige.

- Kort vei både til Oslo og Gardermoen
- Etablert industriområde med profilerte bedrifter som Felleskjøpet, Sport1, Megafis
- Meget god profilering ut mot E6
- Innarbeidede utsalgslokaler og lager i nyere bygg fra 2007



Marianne Ellila
Telefon 2301 1417
Mobil 9180 0553
E-post me@nai.no

NAI FirstPartners
Commercial Real Estate Services, Worldwide.

Dronning Mauds gt. 10 Telefon 2301 1400
Pb. 1540 Vika Telefaks 2301 1401
0117 Oslo E-post post@nai.no
www.nai.no - www.naiglobal.com