



OSLO TINGRETT

DOM

Avsagt: 2. juni 2010 i Oslo tingrett

Saksnr.: 10-006909TVI-OTIR/03

Dommer: Tingrettsdommer Jonas Petter Madsø

Saken gjelder: Spørsmål om ekstinksjon av eiendomsrett i medhold av tinglysningsloven § 23

Trondheimsveien Næring 139 AS

Advokat Kyrre Eggen

mot

Trondheimsveien 139 AS, dets
konkursbo

Advokat Jacob Sverdrup Bjønness-
Jacobsen

DOM

Saken gjelder spørsmål om et konkursbo kan ta beslag i 9 næringsseksjoner. Det omtvistede spørsmål er om tinglysningsloven § 23 gir hjemmel for ekstingvere eiendomsretten som er overført ved fisjon når det ikke har funnet sted en hjemmelsoverføring til det overtakende selskap.

Framstilling av saken

Konghellegaten Eiendom ANS solgte eiendommen gnr. 83, bnr. 160 i Oslo kommune til Trondheimsveien 139 AS. For å unngå betaling av dokumentavgift ble hjemmelen til eiendommen ikke overført til Trondsheimveien 139 AS. I stedet utstedte Konghellegaten Eiendom ANS en generalfullmakt datert 10. august 2006 til Trondheimsveien 139 AS. Fra generalfullmakten hitsettes:

”Denne fullmakt er gitt av Konghellegaten Eiendom ANS, Org.nr.881 104 202, som hjemmelshaver til eiendommen gnr. 83, bnr. 160, i Oslo kommune. Fullmakten gis til Trondheimsveien 139 AS, org.nr.989 987 585. Fullmakten er gyldig fra dato for undertegning og uten tidsbegrensning. Fullmakten kan ikke tilbakekalles.

Trondheimsveien 139 AS, org.nr:989 987 585 gis ugjenkallelig fullmakt til å råde over eiendommen gnr. 83, bnr. 160, i Oslo kommune, inkludert selge, herunder motta kjøpesum, begjære fradeling av og/eller seksjonering av hele eller deler av eiendommen samt undertegne alle dokumenter i forbindelse med salg, pantsettelse eller seksjonering, herunder undertegne skjøter for tinglysning.

Fullmakten kan transporteres til andre uten samtykke innhentelse fra oss.”

Formålet med generalfullmakten var å sørge for at den som til enhver tid var reell eier av eiendommen også kunne disponere rettslig over den.

Styret i Trondheimsveien 139 AS fremmet den 17. oktober 2006 en fisjonsplan hvor nærmere angitte deler av Trondheimsveien 139 AS skulle utfisjoneres til et selskap som ble stiftet med foretaksnavnet Trondheimsveien Næring 139 AS. Samme dag ble det også utarbeidet en felles redegjørelse om fisjonsplanen til generalforsamlingen i Trondheimsveien 139 AS og til stiftelsesmøte i Trondheimsveien Næring 139 AS hvor det i punkt 1 blant annet sto:

”Ved fisjonen overdras fra Trondheimsveien 139 AS til Trondheimsveien Næring 139 AS næringsdelen av virksomheten som angitt i fisjonsplanen. Aksjeeierne i

Trondheimsveien 139 AS mottar 1000 aksjer, hver aksje pålydende NOK 111,21,- i Trondheimsveien Næring 139 AS som vederlag for innskuddet."

I redegjørelsens punkt 3 sto det videre at:

"Delingen av Trondheimsveien 139 AS bygger på skatteloven § 11-8 hvor aksjekapital skal deles i samme forhold som den delingen av verdiene som foretas (basert på reelle verdier). Hensikten med fisjonen er som nevnt å overføre deler av virksomheten til det nystiftede selskapet Trondheimsveien Næring 139 AS. Verdivurderingene bygger på foreliggende uavhengige verdivurderinger for de faste eiendommer, men hvor det ved denne vurdering er hensyntatt eiendommens geografiske beliggenhet. Verdivurderingen av den overførte virksomheten er basert på resultatet de siste fem år.

Fisjonen innebærer at både nominell aksjekapital, virkelige nettoverdier og inngangsverdier i Trondheimsveien 139 AS ved fisjonen deles med henholdsvis 89,89 % på det overdragende selskapet og 10,11 % på det utfisjonerte selskapet i samsvar med fordelingen av de reelle verdier på selskapene."

Generalforsamlingen i Trondheimsveien 139 AS vedtok enstemmig fisjonsplanen den 17. oktober 2006 og fisjonen ble senere kunngjort den 21. oktober 2006.

Eiendommen gnr. 83, bnr. 160 i Oslo kommune var omfattet av næringsdelen av virksomheten i Trondheimsveien 139 AS som ble utfisjonert til det nystiftede selskapet Trondheimsveien Næring 139 AS. Ved en feil ble generalfullmakten imidlertid ikke overført til Trondheimsveien Næring 139 AS etter at fisjonen var gjennomført, og denne ble derfor liggende i Trondheimsveien 139 AS. Konghellegaten Eiendom ANS sto for øvrig fortsatt oppført som hjemmelshaver til den aktuelle eiendommen.

Den 29 september 2008 ble den aktuelle eiendom seksjonert i 9 næringsseksjoner (gnr. 83, bnr. 160, snr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 og 10).

Ved Oslo byfogdembetes kjennelse av 3. desember 2009 ble det åpnet konkurs i Trondheimsveien 139 AS. Advokat Trogeir Myrstad ble oppnevnt som bostyrer. Den 11. desember 2009 benyttet konkursboet generalfullmakten av 10. august 2006 til å overføre hjemlene til de 9 næringsseksjonene til boet.

Ved brev av 14. desember 2009 til Shop In Holding AS, som er eier av aksjene i Trondheimsveien Næring 139 AS, opplyste bobestyrer Myrstad at konkursboet hadde tatt beslag i de 9 næringsseksjonene. I brevet ble det vist til at hjemlene til de 9 næringsseksjonene ikke var blitt tinglyst på ny kjøper, og at hjemlene hadde blitt liggende i Konghellegaten Eiendom ANS. Under henvisning til tinglysningsloven § 23 gjorde

bobestyrer Myrstad videre gjeldende at eiendommen var gjenstand for kreditorekstinksjon ettersom nåværende eier (Trondheimsveien Næring 139 AS) ikke hadde tinglyst sitt erverv.

På vegne av Shop In Holding AS bestred advokat Stian Fagervold i brev av 16. desember 2009 at konkursboet hadde grunnlag for ekstingvere eiendomsretten til Trondheimsveien Næring 139 AS. Det ble i denne forbindelse gjort gjeldende at bestemmelsen i tinglysningsloven § 23 var uanvendelig ved fisjon. Det var videre ytterligere korrespondanse mellom partenes advokater uten at dette førte til noen enighet.

Trondheimsveien Næring 139 AS v/advokat Kyrre Eggen tok den 7. januar 2010 ut stevning med krav om at hjemlene til de 9 næringsseksjonene blir overført til Trondheimsveien Næring 139 AS.

Trondheimsveien 139 AS, dets konkursbo v/advokat Jacob Bjønness-Jacobsen tok til motmæle ved tilsvaer av 19. februar 2010 med påstand om frifinnelse.

Hovedforhandling ble avholdt 26. mai 2010. Det ble ikke avhørt noen parter eller vitner, men foretatt slik bevisførsel som fremgår av rettsboken. Partenes prosessfullmektiger holdt hovedinnlegg etter tvisteloven § 9-15 tiende ledd.

Saksøkeren har i det vesentlige gjort gjeldende

Tinglysningsloven § 23 gir ikke hjemmel for kreditorekstinksjon ved fisjon. Bestemmelsen gjelder kun i forhold til ” en rett som er stiftet ved avtale”.

Andre ervervsmåter enn avtale står seg som hovedregel overfor avhenders konkursbo uten tinglysning. Fisjon omfattes ikke av ordlyden i tinglysningsloven § 23. Fisjoner besluttes ved ensidige disposisjoner, jf. aksjeloven § 14-6.

Ved fisjon er det heller ikke tale om noen formuesoverføring ut av debtors formuessfære, og det foreligger således ikke noe rettserverv (ingen rett som er stiftet). Kontinuitetsprinsippet, som gjelder ved fisjon, innebærer at det ikke skjer noen overgang av eierbeføyelsen.

Kreditorenes interesser er ivaretatt gjennom reglene om fisjon. Ved fusjoner og fisjoner sikres notoritet med hensyn til disposisjonen ved at generalforsamlingens vedtak meddeles til foretaksregisteret, jf aksjeloven § 13-14 og § 14-7. I tillegg sikres notoritet med hensyn til disposisjonens innhold ved reglene om revisorbekreftelse, jf. aksjeloven § 13-6 første ledd og § 14-4 første ledd. Videre skal det utarbeides en redegjørelse for fusjonsplanen som skal fylle kravene etter aksjeloven § 2-6 (verdsettelse av eiendeler mv.) som også skal revisorbekreftes, jf. aksjeloven § 13-10 og § 14-4 tredje ledd. Interessene til kreditorene i

det tidligere ikke-fisjonerte selskap sikres i tillegg gjennom regler om meldeplikt til foretaksregisteret og påfølgende adgang for kreditorene til å gjøre innsigelser gjeldende, jf. aksjeloven § 13-15 og § 14-7. Aksjeloven har også regler som gjelder dersom det skulle være uklart hvem som skal hefte (solidaransvar) og dersom det selskap som er tilordnet en forpliktelse ikke kan gjøre opp (solidaransvar tilsvarende den nettoverdi som er mottatt), jf. aksjeloven § 14-11.

Rettstekniske hensyn tilsier videre at regler om kreditorekstinksjon ikke får anvendelse ved fisjon. Det fremgår også av juridisk teori at det ikke er grunnlag for regler om kreditorekstinksjon verken ved fisjon eller fusjon. Det finnes heller ikke spor i øvrig juridisk teori eller i forarbeidene til aksjeloven for at kreditorene i det overdragende selskap skulle være gitt en særlig posisjon i forhold til det overtakende selskap. De dommer som konkursboet har påberopt gjelder helt andre problemstillinger.

Tinglysningsloven § 23 er uanvendelig og konkursboet har ingen ekstinksjonsadgang. Konkursboets anvendelse av generalfullmakten og beslutningen av næringsseksjonene er derfor uberettiget.

Saksøkerens påstand

1. Trondheimsveien 139 AS, dets konkursbo, har ikke adgang til å ekstingvere eiendomsrett til gnr. 83 bnr. 160 snr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 og 10 i Oslo kommune.
2. Trondheimsveien 139 AS, dets konkursbo, dømmes til innen to uker fra dommens forkynnelse å overføre hjemlene til gnr. 83 bnr. 160 snr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 og 10 i Oslo kommune til Trondheimsveien Næring 139 AS, alternativt til et annet selskap eller fysisk person utpekt av Trondheimsveien Næring 139 AS.
3. Trondheimsveien 139 AS, dets konkursbo, dømmes til å betale sakens omkostninger med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.

Saksøkte har i det vesentlige gjort gjeldende

Partene er enige om faktum. Problemstillingen er om tinglysningsloven § 23 omfatter fisjon. Hvis dette besvares med ja, vil saksøkers erverv ikke ha rettsvern overfor konkursboet som da må frifinnes.

Overdragelse av eiendom gjennom fisjon må anses å være ”en rett som er stiftet ved avtale”, og konkursboet hadde derfor adgang til å ekstingvere eiendomsretten til næringsseksjonene i medhold av tinglysningsloven § 23. En naturlig forståelse av ”rett som er stiftet” er at dette omfatter en endring, overgang eller overføring. Det motsatte av dette er statisk/uforandret. ”Stiftet ved avtale” må videre forstås slik at dette omfatter å vedta,

bestemme, beslutte eller komme til enighet. Det motsatte av dette er påtvunget/ufrivillig. Det kan med andre ord ikke oppstilles noe formelt krav om at det må dreie seg om en tosidig disposisjon mellom to forskjellige parter slik saksøker anfører. I utkast til ny tinglysningslov er uttrykket "frivillig stiftet rett" benyttet, og dette er ment å være innholdsmessig tilsvarende som i någjeldende § 23, jf. NOU 1982:17 side 152. Det vises også til at det i Rt-1998-268 er lagt til grunn at uttrykket "frivillig stiftet rett" i sjøloven § 25 svarer til uttrykket "stiftet ved avtale" i tinglysningsloven § 23.

Kontinuitetsprinsippet ved fisjon innebærer heller ikke at bestemmelsen i tinglysningsloven § 23 er uanvendelig slik saksøker anfører. Det følger riktignok av rundskriv G 06/2005 at det ved fisjon ikke utløses dokumentavgift som følge av kontinuitetsprinsippet, men det er like fullt nødvendig med tinglysning av skjøte for å oppnå rettsvern for eiendomservervet overfor konkursboet. Unntaket fra dokumentavgift er uansett ikke anvendelig i nærværende sak ettersom det utfisjonerende selskap (Trondheimsveien 139 AS) ikke var hjemmelshaver til næringsseksjonene.

Det fremgår av rettspraksis og juridisk teori at det ikke er grunnlag for noen innskrenkende fortolkning av tinglysningsloven § 23. Begrunnelsen for rettsvernsregelen er at faren for kreditorsvik er så stor at bevis- eller tolkningsregler om eiendomsretten ikke strekker til. Ved fast eiendom har vi tinglysningsordningen som gjør det enkelt å gi disposisjonen den nødvendige notoritet.

Saksøkers anførsel om at notoritetshensynet er tilstrekkelig ivaretatt gjennom aksjelovens bestemmelser kan ikke føre frem. Rettsvernsregelen i tinglysningsloven § 23 er absolutt, jf. Rt-1997-1050. Det er ikke grunnlag for ulovfestede unntak fra rettsvernsreglene. Aksjelovens bestemmelser gir dessuten ingen forsvarlig notoritet. Styrets redegjørelse for fusionsplanen inneholder en meget uklar definisjon av hva som egentlig overdras.

Saksøktes påstand

1. Trondheimsveien 139 AS, dets konkursbo frifinnes.
2. Trondheimsveien 139 AS, dets konkursbo tilkjennes sakens omkostninger med forfall 14 dager etter dommens forkynnelse.

Rettsens vurdering

Innledningsvis bemerkes at konkursboet etter hovedregelen i dekningsloven § 2-2 kan ta beslag i ethvert formuesgode som tilhørte Trondheimsveien 139 AS på beslagstiden. Det er imidlertid uomtvistet at det er Trondheimsveien Næring 139 AS som var reell eier av de 9 næringsseksjonene, og ikke Trondheimsveien 139 AS.

Det eneste spørsmålet som retten skal ta stilling til i saken er derfor om konkursboet hadde rett til å ekstingvere eiendomsretten til næringsseksjonene i medhold av tingslyningsloven § 23 første ledd første punktum som lyder slik:

”For at en rett som er stiftet ved avtale skal kunne stå seg overfor konkurs, må rettsstiftelsen utenfor de tilfeller som er nevnt i § 21 tredje ledd og § 22 være innført i dagboken senest dagen før konkursåpningen.”

Den aktuelle næringseiendom ble innfisjonert i Trondheimsveien Næring 139 AS, og det omtvistede spørsmål er om fisjon dekkes av bestemmelsen som angir at det må dreie seg om ”en rett som er stiftet av avtale”.

Etter fisjonsbestemmelsene i aksjeloven kapittel 14 kan en deling av det overdragende selskap skje på to måter. I nærværende sak er fisjonen gjennomført ved spalting, jf. aksjeloven § 14-2 første ledd. Det overdragende selskaps eiendeler, rettigheter og forpliktelser ble her fordelt mellom det overdragende selskap på den ene side (Trondheimsveien 139 AS), og ett nystiftet og overtakende selskap på den annen side (Trondheimsveien Næring 139 AS). Det andre fisjonsalternativet i aksjeloven § 14-2 annet ledd er fisjon ved oppløsning hvor det overdragende selskaps eiendeler, rettigheter i sin helhet fordeles mellom to eller flere overtakende selskaper, samtidig som det overdragende selskap oppløses, men dette er altså ikke situasjonen her.

Retten bemerker at fisjonen i dette tilfellet ensidig ble besluttet av generalforsamlingen i Trondheimsveien 139 AS i tråd med bestemmelsen i aksjeloven § 14-6 første ledd. Fisjonen bygger følgelig ikke på noen avtale mellom to eller flere selskaper. Det vises i denne forbindelse til Aarbakke m.fl, Kommentartutgave til aksjeloven og allmennaksjeloven (2004), side 433:

”I motsetning til situasjonen ved fusjon, trenger ikke en fisjon involvere mer enn ett eksisterende selskap – det overdragende selskap (dvs det selskapet som skal deles). Dette har sammenheng med at det eller de overtakende selskapene kan stiftes i anledning fisjonen, jf. § 14-3 annet ledd. I slike tilfeller vil fisjonen ikke bygge på en avtale mellom to eller flere selskaper, men ha sitt grunnlag i en ensidig beslutning av det overdragende selskaps organer.”

Etter rettens syn taler derfor en naturlig forståelse av ordlyden i tinglysningsloven § 23 mot at ekstinksjonsreglen kan komme til anvendelse i dette tilfellet. I juridisk teori synes det også å være lagt til grunn at andre ervervs måter enn avtale som hovedregel står seg overfor konkurs. Det vises blant annet til Andenæs, Konkurs 3. utgave (2009), side 253. At det etter tinglysningsloven § 23 må dreie seg om rettigheter som er bestemt ved avtale underbygges etter rettens syn også av avgjørelsen i Rt-2008-586 hvor det i avsnitt (32) står følgende:

”Når det ses bort fra de lovbestemte unntak, fastslår § 23 første ledd første punktum generelt at avtalebestemte rettigheter må tinglyses senest dagen før åpning av konkurs for å kunne gjøres gjeldende ved konkurs.”

Det bemerkes at konkursboet likevel har gjort gjeldende at tinglysningsloven § 23 må tolkes slik at bestemmelsen omfatter alle frivillige stiftede disposisjoner som innebærer en endring, overføring eller overdragelse av en eiendomsrett, og konkursboet har i denne forbindelse blant annet vist til faren for kreditorsvik (notoritetshensynet).

Etter rettens vurdering kan det imidlertid verken ved fisjon eller fusjon innfortolkes et krav om formell hjemmelsoverføring for at det overtakende selskap skal ha rettsvern i forhold til det overdragende selskaps kreditorer.

Fusjon og fisjon blir gjennomført på grunnlag av regler i aksjeloven som bygger på kontinuitetsbetraktninger. Synspunktet her er at fusjon og fisjon innebærer en fortsettelse av det overdragende selskap, som kreditor må finne seg i uten å kunne påberope seg at det har funnet sted et debitorskifte. Det vises til Andenæs, Aksjeselskaper og allmennaksjeselskaper (2006), side 603 og 614.

Retten viser også til Justisdepartementets rundskriv G 06/2005 som omhandler den tinglysmessige fremgangsmåten når fast eiendom blir overført i forbindelse med fusjon, fisjon og omdanning. Justisdepartementet har i rundskrivet lagt til grunn at det ved fusjoner og fisjoner, som bygger på kontinuitetsbetraktninger i aksjeloven, ikke er nødvendig med noen formell overskjøting fra det overdragende til det overtakende selskap, men at det er tilstrekkelig at fusjonen eller fisjonen blir registrert i grunnboken ved notering av bekreftelse fra Foretaksregisteret om at foretaket er innfusjonert/innfisjonert i et annet. Om fusjon står det videre i rundskrivet at:

”Siden det i disse tilfellene ikke foreligger noen hjemmelsoverføring, skal det ikke betales tinglysningsgebyr og dokumentavgift. Bakgrunnen er at slike fusjoner blir gjennomført på grunnlag av selskapsrettslige regler som bygger på kontinuitetsbetraktninger – det overdragende foretaket anses for å fortsette i det overtakende foretaket.”

Om fisjon står det videre i rundskrivet at:

”Etter Justisdepartementets oppfatning bør alle fusjoner, fisjoner og omdanninger som bygger på kontinuitetsbetraktninger, behandles på samme måte i forhold til tinglysningsreglene. De hensynene som tilsier at det ikke bør stilles krav om formell overskjøting ved lovregulerte fusjoner, tilsier at det heller ikke bør stilles et slikt krav ved lovregulerte fisjoner og omdanninger.”

Som påpekt av saksøkerens prosessfullmektig inneholder aksjeloven også egne bestemmelser som er ment å ivareta hensynet til kreditorene i det overdragende selskap.

Etter det opplyste foreligger det for øvrig ingen rettsavgjørelser som omhandler den aktuelle problemstillingen i nærværende sak. At overføring av fast eiendom ved lovregulerte fusjoner og fisjoner ikke omfattes av bestemmelsen i tinglysningsloven § 23 underbygges imidlertid av juridisk teori. Det vises til Andenæs, Aksjeselskaper og allmennaksjeselskaper (2006), side 601. Videre viser retten til Aarbakke m.fl, Kommentirutgave til aksjeloven og allmennaksjeloven (2004), side 832 note 1.1 hvor det står:

”At formelle posisjoner overføres etter alminnelige regler, innebærer f.eks at fordringer må overføres ved transport; aksjer må overføres ved melding til selskapet som angitt i § 4-12, jf. Augdahl s 396. Tidligere gjaldt dette også for fast eiendom, som derfor måtte overføres ved skjøte. Med grunnlag i Justisdepartementets rundskriv G-37/90 betraktes imidlertid nå en fusjon etter aksjeloven kapittel 13 tinglysningsmessig som en endring av foretaksnavn og ikke som en overføring av eiendomsretten til det (de) overdragende selskap(er)s faste eiendommer. Det er dermed i slike tilfeller tilstrekkelig med en anmerkning i grunnboken av en firmaattest som bekrefter at det overdragende selskap er fusjonert og avregistrert i Foretaksregisteret.”

Som retten har nevnt ovenfor har Justisdepartementet i et nyere rundskriv G 06/2005 fastslått at det heller ikke oppstilles krav til formell overskjøting ved lovregulerte fisjoner. Fra Aarbakke m.fl. side 832 note 1.2 hitsettes videre:

”Som framholdt av Andenæs s 453 er det neppe nødvendig med formell hjemmelsoverføring for at det overtakende selskap skal ha rettsvern i forhold til det overdragende selskaps kreditorer mv. Derimot vil det overtakende selskap ha behov for å skaffe seg formell hjemmel til eiendeler mv for at det selv skal kunne disponere over dem i forhold til tredjeperson.”

Både Andenæs og Aarbakke er altså av den oppfatning at det ikke er nødvendig med formell hjemmelsoverføring for at det overtakende selskap skal ha rettsvern i forhold til det overdragende selskaps kreditorer. Retten slutter seg til dette. Bakgrunnen for at det ikke er nødvendig med noen slik rettsvernsakt som oppstilles i tinglysningsloven § 23 er at fusjon og fisjon blir gjennomført på grunnlag av regler i aksjeloven som bygger på kontinuitetsbetraktninger. Synspunktet er her som tidligere nevnt at fusjon og fisjon innebærer en fortsettelse av det overdragende selskap, som kreditor må finne seg i uten å kunne påberope seg at det har funnet sted et debitorskifte.

Retten er etter dette kommet til konkursboet ikke hadde adgang til ekstingvere eiendomsretten til næringsseksjonene i medhold av tinglysningsloven § 23.

Dersom tinglysningsloven § 23 ikke er anvendelig, hvilket er rettens konklusjon, har konkursboet for øvrig ikke hatt noen innvendinger til påstanden som Trondheimsveien Næring 139 AS har nedlagt.

Når det gjelder oppfyllelsesfristen for overføring av hjemlene til næringsseksjonene, anser retten at rettsmiddelfristen vil gi tilstrekkelig tid til å oppfylle pålegget, jf. tvisteloven § 19-7 annet ledd. Det anses derfor ikke nødvendig å fastsette en særskilt oppfyllelsesfrist i domslutningen.

Sakskostnader

Trondheimsveien Næring 139 AS har vunnet saken, og har da etter hovedregelen i tvisteloven § 20-2 første ledd krav på full erstatning for sine sakskostnader. Retten har vurdert unntaksbestemmelsen i § 20-2 tredje ledd, men kan ikke se at det foreligger tungtveiende grunner som gjør det rimelig å fritta saksøkte for erstatningskravet.

Advokat Kyrre Eggen har fremlagt en sakskostnadsoppgave på kr. 176 900, hvorav kr. 176 400 utgjør salær og kr. 500 utgjør utlegg.

Advokat Jacob Sverdrup Bjønness-Jacobsen har reist innvendinger mot sakskostnadsoppgaven til advokat Eggen, idet det gjøres gjeldende at salærutgiftene som kreves dekket går utover det som kan anses som nødvendig og rimelig.

Retten bemerker at det ved nødvendighetsvurderingen av de sakskostnader som kreves dekket av motparten skal legges vekt på om det ut fra betydningen av saken har vært rimelig å pådra dem, jf. tvisteloven § 20-5 første ledd. Nærværende sak dreier seg om ekstinksjon av eiendomsrett til 9 næringsseksjoner, og det er således ikke tvil om at saken har hatt stor økonomisk betydning for Trondheimsveien Næring 139 AS. Advokat Eggen holdt videre et konsentrert og informativt hovedinnlegg. Partene var imidlertid enige om faktum. Retten anser derfor at 21 timers arbeid (kr. 54 600) frem til inngitt stevning og ytterligere 33 timers arbeid (kr. 99 000) frem til hovedforhandling samlet sett går utover det som kan anses å være rimelige og nødvendige utgifter i saken.

Etter en samlet vurdering finner retten at erstatning for nødvendige salærutgifter i saken passende kan settes til kr. 120 000. I tillegg kommer kr. 500 for utlegg og rettsgebyr med kr. 4 300. Når det gjelder renter av tilkjente sakskostnader vises det til tvangsfullbyrdsloven § 4-1 tredje ledd.

SLUTNING

1. Trondheimsveien 139 AS, dets konkursbo, har ikke adgang til å ekstingvere eiendomsrett til gnr. 83 bnr. 160 snr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 og 10 i Oslo kommune.
2. Trondheimsveien 139 AS, dets konkursbo, dømmes til å overføre hjemlene til gnr. 83 bnr. 160 snr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 og 10 i Oslo kommune til Trondheimsveien Næring 139 AS, alternativt til et annet selskap eller fysisk person utpekt av Trondheimsveien Næring 139 AS.
3. Trondheimsveien 139 AS, dets konkursbo, betaler 124 800 – etthundreogtjuefiretusentelehundre – kroner i sakskostnader til Trondheimsveien Næring 139 AS innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse.

Retten hevet


Jonas Petter Madsø

Rettledning om ankeadgangen i sivile saker vedlegges.

