



INNTRØNDELAG TINGRETT

KJENNELSE

Avsagt: 14.01.2014 i Inntrøndelag tingrett
Saksnr.: 13-161347SKJ-INTR
Dommer: Tingrettsdommer John Morten Svendgård
Saken gjelder: Innløsning av festet boligtomt

Johan Petter Sæthertrø

Advokat Carl Fredrik Hestbek

mot

Frode Hindrum

Advokat Stig Rune Østgaard

KJENNELSE

Saken gjelder spørsmål om hvorvidt skjønn etter tomtfesteloven § 37 skal nektes fremmet.

Kort om sakens bakgrunn

Andreas og Ida Sætherø inngikk i 1939 "Bygselkontrakt" med Johan Arnt Hindrum som den gang var eier av gnr 100 bnr 1 i Leksvik kommune. Kontrakten gjaldt en ca 1 da stor parsell, og kontrakten gjaldt i festernes levetid. Eiendommen ble bebygd med et bolighus i 1940/1941.

Da festerne døde i 1981, overtok arvingene boet til privat skifte. Det ble inngått ny festkontrakt datert 09.02.82 mellom John Erik Hindrum som grunneier og saksøker Johan Petter Sætherø som fester (sønner av de tidligere festere/bortfester). Festeavgiften ble satt til kr. 100, og festetiden til festernes levetid. Festekontrakten ble ikke tinglyst på eiendommen.

Festetomten ble fradelt hovedbruket i 2006, og gitt gårdsnummer 100 bnr 9. Johan Petter Sætherø fremmet krav om innløsning av festetomten ved brev av 02.05.07. Etter diskusjoner om innløsningssummens størrelse, ble innløsningskravet avvist av John Erik Hindrum v/ advokat Tore Welde, idet det ble vist til at det ikke hadde gått 30 år siden festekontrakten ble inngått jf tomtfesteloven § 32.

I brev av 14.12.12 fremmet Sætherø på nytt krav om innløsning av festetomten. I brev av 04.03.13 fra advokat Østgaard på vegne av John Erik Hindrum ble det anført at det foreligger to tinglyste pengeheftelser fra Sparebank 1 Midt Norge på hhv kr. 100.000 og kr. 1.500.000 som vanskeliggjør innløsning,. Verdien på eiendommen ble av grunneier anslått til NOK 1.000.000.

Johan Erik Hindrum overførte eiendommene til sin sønn Frode Hindrum i 2013. Frode Hindrum varslet i brev overlevert Sætherø den 03.07.13 at tomteleien ville bli økt til kr. 20.000 pr år med virkning fra og med 2013. Sætherø v/ advokat Hestbek avviste kravet i brev av 08.07.13 med henvisning til tomtfesteloven § 15.

Etter den tid har det foregått en omfattende korrespondanse mellom partenes prosessfullmektiger i brev og e-poster. Spørsmål om eierforholdet til boligen på festeeiendommen, hvorvidt festeretten er en ubrutt festekontrakt siden 1939, samt betydningen av panteheftelsene på eiendommen, ble diskutert.

I skjønnsbegjæring av 27.09.13 har advokat Hestbak pva Johan P Sætherø begjært innløsning av festetomten, og innløsningssummen fastsatt ved skjønn.

I uttalelse i skjønn, udatert men mottatt av retten den 28.10.13, har advokat Østgaard pva Frode Hindrum nedlagt påstand om at skjønnet nektes fremmet. Advokat Hestbak har uttalt seg om skjønnets fremme i prosesskriv av 13.og 14. 11.13.

I brev til begge prosessfullmektigene av 20.11.13 har retten gitt partene frist til 13.12.13 for ytterligere anførsler i saken, og opplyst at kjennelse om skjønnets fremme vil bli avsagt etter den tid uten ytterligere varsel til partene, og uten muntlige forhandlinger, med mindre noen av partene begjærer muntlige forhandlinger. Ingen av partene har uttalt seg ytterligere innen fristen.

Saksøktes anførsler knyttet til påstanden om å nekte skjønnet fremmet.

I prosesskriv av 28.10.13 har saksøkte i det vesentlig anført følgende når det gjelder fremme av skjønnet:

- Det er registrert 2 panteobligasjoner på eiendommen til fordel for Sparebanken 1 SMN, hhv på NOK 100.000 tinglyst 21.07.99 og NOK 1.500.000 tinglyst 02.08.06.
- Saksøker har henvendt seg til banken med forespørsel om sletting av panteobligasjonen, uten at saksøkte har gitt noe samtykke til at banken skulle gi opplysninger til saksøker om kundeforholdet saksøkte har i banken.
- Bankens bekreftelse til saksøker om at obligasjon vil bli slettet er ufullkommen i forhold til bankens betingelser for sletting, jf bankens e-post til saksøkte av 22.10.13.
- Festekontrakten er ikke tinglyst på eiendommen, og bankens heftelser har rettsvern foran saksøkers innløsningsrett jf tomtefesteloven § 34.
- En fastsatt innløsningssum av skjønnsretten ihh til tomtefesteloven § 37 vil være lavere enn markedspris for eiendommen. Banken vil ikke akseptere innløsning på vilkår som fastsatt i tomtefesteloven § 37. Banken behøver ikke akseptere andre vilkår med henvisning til bankens rettsvern jf tinglysningsloven § 34. Dette gir med andre ord unntak fra innløsningsretten.

Når det gjelder saksøkers tomtefestekontrakt, anføres følgende:

- Det foreligger ikke ubrutt rekke av tomtefesteforhold på eiendommen. Det forelå et oppbrudd mellom dødsfall til saksøkers foreldre og inngåelse av saksøkers tomtefestekontrakt.
- Saksøker hevder å ha overtatt eiendommen på privat skifte, noe som ikke er dokumentert.

Saksøkte har nedlagt slik påstand:

1. Skjønnen nektes fremmet
2. Saksøker betaler saksomkostnader på kr. 8.750 til saksøkte.

Saksøker har i det vesentlig gjort gjeldende når det gjelder spørsmålet om fremme av skjønnet:

- Festers innløsningsrett ihh til tomtfesteloven er i behold uavhengig av om eiendommen er påheftet pant til sikkerhet for bortfesteres lån.
- Saksøker inngikk festekontrakt i eget navn med bortfester John Erik Hindrum.
- Innløsningsretten er hjemlet i festekontrakten og tomtfesteloven § 32.
- Det er langt fra klart at bortfesteres bank har rettsvern foran festeretten/innløsningsretten. Banken var kjent med festeforholdet. Men dette spørsmål er ikke relevant for innløsningsretten. Det er også avklart med banken at det er gitt løste om å slette pantet.
- Saksøktes anførsel om at innløsningssummen vil bli fastsatt lavere enn markedspris, og at banken ikke vil akseptere en slik innløsning, fremstår som en konstruksjon som verken er riktig eller relevant.
- Saksøktes anførsel om at banken ikke vil akseptere innløsning på vilkår ihh til tomtfesteloven § 37, er heller ikke riktig og relevant. Problemstillingen ville i så fall være at fester må overta tomten med påheftet pant.
- Saksøktes anførsel om at det ikke foreligger en ubrutt rekke av tomtfesteforhold har heller ingen relevans for innløsningsspørsmålet. Saksøker vil allikevel bestride dette.

Saksøker fremmer krav på dekning av saksomkostninger med kr. 13.125 inkl mva i tilknytning til spørsmålet om fremme av skjønnet.

Saksøker har nedlagt følgende påstand:

1. Skjønnen fremmes.

Retten bemerker

Retten legger til grunn at den relevante festekontrakten som er grunnlag for innløsningskravet ble inngått i 1982 mellom saksøker Johan Peter Sætherø som fester og saksøktes rettsforgjenger John Erik Hindrum som bortfester. Hvorvidt festekontrakten av 1982 er å anse som en forlengelse av tidligere festekontrakt av 1939, er slik retten ser det ikke av relevans for spørsmålet om saksøker har innløsningsrett og om skjønnet skal fremmes. Dersom dette spørsmål har betydning for verdsettelsen, hører det i så fall inn under skjønnet.

Retten finner heller ikke saksøktes innsigelse knyttet til eierforholdene til bygningene relevant, idet skjønnet begjæres med grunnlag i festekontrakten av 1982 hvor saksøker Sætherø utvilsomt er kontraktspart/fester.

Når det gjelder spørsmålet om panteheftelsene som hviler på festetomten, legger retten til grunn at dette er pant som enten er påheftet hovedbruket før utskilling av festetomten, og/eller er påheftet den utskilte parsell av grunneier til tross for festeforholdet, og er sikkerhet stilt for bortfesters gjeldsforhold. Partene synes uenige om hvorvidt banken har bundet seg til å samtykket i sletting av dette pant ved en innløsning. Dette har etter rettens syn heller ingen relevans for spørsmålet om innløsningsretten og fremme av skjønnet. I den utstrekning banken ikke sletter dette pantet, vil dette bli et forhold mellom fester og banken i ettertid. I likhet med en tradisjonell overdragelse ved salg, taper banken ikke sin panterett kun på grunn av innløsningen. Om banken har bedre eller dårligere rettsvern enn festekontrakten, er noe retten i den forbindelse ikke trenger å ta stilling til. Dersom dette forhold har betydning for verdsettelsen av tomten i forholdet mellom bortfester og fester, er dette en del av skjønnet, og kan således ikke begrunne at skjønnet skal nektes fremmet. Retten her derfor vanskelig med å få tak i hva saksøkte mener med at forholdet til banken hindrer innløsning i henhold til tomtefesteloven § 34, og at skjønnet av den grunn på nektes fremmet. Slik retten ser det hindrer ikke panteforholdet fremme av skjønnet så lenge saksøker fastholder sitt innløsningskrav uavhengig av om pantet blir slettet eller ikke. Dette må gjelde uavhengig av om det legges til grunn at pantet har prioritet foran eller etter festekontrakten, uavhengig av om det må legges til grunn at banken var kjent med den ikke tinglyste festekontrakten ved pantsettelsen, og uavhengig av om banken med bindende virkning har forpliktet seg til å slette pantet eller ikke. Disse forhold vil eventuelt bli et forhold mellom banken og bortfester ved eventuell realisasjon av pantet.

Innløsning av festetomten kan slik retten ser det "sameinast med bortfestarens rettsgrunnlag etter lov eller avtale" jf tomtefesteloven § 34, og det foreligger intet rettsgrunnlag for å gjøre unntak fra innløsningsretten. Saksøktes prosessfullmektig synes i brev av 04.03.13 til saksøker å være av samme oppfatning, idet det der anføres at "*Jeg forstår bestemmelsen dithen at registrert pant ikke begrenser rent rettslig innløsningsretten men at den rent faktisk vil gi en begrensning i innløsningsretten da man nødvendig vil innløse eiendommen med registrert pant*". Retten kan være enig i denne betraktning både når det gjelder det rettslige og det faktiske. Men saksøker har da valgt å fastholde krav om innløsning til tross for dette pantet. Hvorfor saksøkte v/prosessfullmektigen senere da finner grunn til å påberope det samme som en rettslig hindring for innløsning er uklart for retten .

Slik retten ser det, fremstår de øvrige innsigelser som saksøkte har fremmet i korrespondanse forut for begjæringen om skjønn, og i tilsvaret, som uklare og uten relevans for spørsmålet om fremme av saken. Hvorvidt banken har brutt sin taushetsplikt om kundeforholdet med saksøkte, har selvfølgelig ingen relevans for spørsmålet om fremme av skjønnet. Alle de til dels uforståelige innsigelsene om likt og ulikt som er

fremkommet fra saksøkte selv og saksøktes prosessfullmektig knyttet til innløsningen, fremstår etter rettens syn snarere som forøk på rent faktisk å få fester til å oppgi innløsning. Bortfesters ulike utspill om verdier på tomten og uhjemlet økning av festeavgiften fremstår på samme måte.

Etter dette blir skjønnet å fremme.

Saksomkostninger

Saksomkostningsspørsmålet skal avgjøres med hjemmel i tomtefesteloven § 43 andre ledd jf skjønnsprosessloven § 43 jf tvisteloven kap 20.

Retten finner det klart at saksøker har vunnet saken når det gjelder spørsmålet om fremme av skjønnet, og må tilkjennes saksomkostninger ihh til tvisteloven § 20-2 (1). Idet det vises ti ldet som er nevnt ovenfor, legger retten til grunn at saksøkte i tillegg er å bebreide for at saken er vidløftiggjort med alle de grunnløse innsigelser mot innløsningsretten som er fremmet, noe som har betydning også for vurdering av omfanget av saksøkers omkostninger jf § 20-5 (1). Saksøkers kostander fremstår på denne bakgrunn som nødvendige og rimelige.

Etter dette tilkjennes saksøker saksomkostninger i tråd med kravet på kr. 13.125 inkl mva.

SLUTNING

1. Sak nr. 13-161347SKJ-INTR fremmes.
2. Frode Hindrum plikter innen 2 – to – uker fra forkynnelse av denne kjennelse å betale kr. 13.125 – kronertrettentusenetthundreogfemogtyve – inkl mva til Johan Petter Sætherø til dekning av sakskostnader.


Retten hevet
John Morten Svendgård

Rettledning om ankeadgangen i sivile saker vedlegges.

Rettledning om ankeadgangen i sivile saker

Reglene i tvisteloven kapitler 29 og 30 om anke til lagmannsretten og Høyesterett regulerer den adgangen partene har til å få avgjørelser overprøvd av høyere domstol. Tvisteloven har noe ulike regler for anke over dommer, anke over kjennelser og anke over beslutninger.

Ankefristen er én måned fra den dagen avgjørelsen ble forkynt eller meddelt, hvis ikke noe annet er uttrykkelig bestemt av retten.

Den som anker må betale behandlingsgebyr. Den domstolen som har avsagt avgjørelsen kan gi nærmere opplysning om størrelsen på gebyret og hvordan det skal betales.

Anke til lagmannsretten over dom i tingretten

Lagmannsretten er ankeinstans for tingrettens avgjørelser. En dom fra tingretten kan ankes på grunn av feil i bedømmelsen av faktiske forhold, rettsanvendelsen, eller den saksbehandlingen som ligger til grunn for avgjørelsen.

Tvisteloven oppstiller visse begrensninger i ankeadgangen. Anke over dom i sak om formuesverdi tas ikke under behandling uten samtykke fra lagmannsretten hvis verdien av ankegjensstanden er under 125 000 kroner. Ved vurderingen av om samtykke skal gis skal det blant annet tas hensyn til sakens karakter, partenes behov for overprøving, og om det synes å være svakheter ved den avgjørelsen som er anket eller ved behandlingen av saken.

I tillegg kan anke – uavhengig av verdien av ankegjensstanden – nektes fremmet når lagmannsretten finner det klart at anken ikke vil føre fram. Slik nekting kan begrenses til enkelte krav eller enkelte ankegrunner.

Anke framsettes ved skriftlig ankeerklæring til den tingretten som har avsagt avgjørelsen. Selvprosederende parter kan inngi anke muntlig ved personlig oppmøte i tingretten. Retten kan tillate at også prosessfullmektiger som ikke er advokater inngir muntlig anke.

I ankeerklæringen skal det særlig påpekes hva som bestrides i den avgjørelsen som ankes, og hva som i tilfelle er ny faktisk eller rettslig begrunnelse eller nye bevis.

Ankeerklæringen skal angi:

- ankeinstansen
- navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger
- hvilken avgjørelse som ankes
- om anken gjelder hele avgjørelsen eller bare deler av den
- det krav ankesaken gjelder, og en påstand som angir det resultatet den ankende parten krever
- de feilene som gjøres gjeldende ved den avgjørelsen som ankes
- den faktiske og rettslige begrunnelse for at det foreligger feil
- de bevisene som vil bli ført
- grunnlaget for at retten kan behandle anken dersom det har vært tvil om det
- den ankende parts syn på den videre behandlingen av anken

Anke over dom avgjøres normalt ved dom etter muntlig forhandling i lagmannsretten. Ankebehandlingen skal konsentreres om de delene av tingrettens avgjørelse som er omtvistet og tvilsomme når saken står for lagmannsretten.

Anke til lagmannsretten over kjennelser og beslutninger i tingretten

Som hovedregel kan en *kjennelse* ankes på grunn av feil i bevisbedømmelsen, rettsanvendelsen eller saksbehandlingen. Men dersom kjennelsen gjelder en saksbehandlingsavgjørelse som etter loven skal treffes etter et skjønn over hensiktsmessig og forsvarlig behandling, kan avgjørelsen for den skjønnsmessige avveiningen bare angripes på det grunnlaget at avgjørelsen er uforsvarlig eller klart urimelig.

En *beslutning* kan bare ankes på det grunnlaget at retten har bygd på en uriktig generell lovforståelse av hvilke avgjørelser retten kan treffe etter den anvendte bestemmelsen, eller på at avgjørelsen er åpenbart uforsvarlig eller urimelig.

Kravene til innholdet i ankeerklæringen er som hovedregel som for anke over dommer.

Etter at tingretten har avgjort saken ved dom, kan tingrettens avgjørelser over saksbehandlingen ikke ankes særskilt. I et slikt tilfelle kan dommen isteden ankes på grunnlag av feil i saksbehandlingen.

Anke over kjennelser og beslutninger settes fram for den tingretten som har avsagt avgjørelsen. Anke over kjennelser og beslutninger avgjøres normalt ved kjennelse etter ren skriftlig behandling i lagmannsretten.

Anke til Høyesterett

Høyesterett er ankeinstans for lagmannsrettens avgjørelser.

Anke til Høyesterett over *dommer* krever alltid samtykke fra Høyesteretts ankeutvalg. Slikt samtykke skal bare gis når anken gjelder spørsmål som har betydning utenfor den foreliggende saken, eller det av andre grunner er særlig viktig å få saken behandlet av Høyesterett. – Anke over dommer avgjøres normalt etter muntlig forhandling.

Høyesteretts ankeutvalg kan nekte å ta til behandling anker over *kjennelser og beslutninger* dersom de ikke reiser spørsmål av betydning utenfor den foreliggende saken, og heller ikke andre hensyn taler for at anken bør prøves, eller den i det vesentlige reiser omfattende bevisspørsmål.

Når en anke over kjennelser og beslutninger i tingretten er avgjort ved kjennelse i lagmannsretten, kan avgjørelsen som hovedregel ikke ankes videre til Høyesterett.

Anke over lagmannsrettens kjennelse og beslutninger avgjøres normalt etter skriftlig behandling i Høyesteretts ankeutvalg.