



## NORGES HØYESTERETT

Den 3. mars 2009 ble det av Høyesterett, bestående av dommerne Gussgard, Flock, Stabel, Tønder og Bårdsen, i skriftlig sak

**HR-2009-00515-A, (sak nr. 2008/1132), sivil sak, anke over dom,**

Dagligvarebygg Invest AS  
Brød & Melk Eidsvoll AS

(advokat Hans Kristian Skarpholt)

mot

Eidsvoll Handel ANS

(advokat Erling Høyte)

avsagt slik

### D O M :

- (1) Saken gjelder spørsmålet om lagmannsretten har tilkjent en part mer enn det som var krevd, og dermed gått ut over partens påstand, jf. tvisteloven § 11-2 første ledd.
- (2) Den underliggende tvisten gjelder eiendomsretten til et mindre næringsareal i Sundgården i Eidsvoll kommune. Bakgrunnen er i korte trekk at Utviklingsprosjekt Holding II AS, etter hvert Dagligvarebygg Invest AS (senere for det meste omtalt som Dagligvarebygg), i 2004 kjøpte gårdsnummer 16, bruksnummer 133, seksjonsnummer 24 i Eidsvoll av Eidsvoll Handel ANS (senere for det meste Eidsvoll Handel). Skjøte ble tinglyst i september 2004. Selskapet Brød & Melk Eidsvoll AS (senere for det meste Brød & Melk) – datterselskapet til Dagligvarebygg – ble da hjemmelshaver. Forut for salget av seksjon 24 var det spørsmål om reseksjonering for å skille ut arealer som Eidsvoll Handel leide ut til Hjemmebakeriet AS (senere for det meste Hjemmebakeriet) – i leieavtalen angitt til 60,5 m<sup>2</sup>, med tillegg av forholdsmessig andel av fellesarealer. Reseksjonering ble imidlertid ikke gjennomført, og den underliggende tvisten mellom partene gjelder spørsmålet om den del av seksjon 24 som rommer Hjemmebakeriet med tilhørende andel av fellesarealer, ble overført ved avtalen i 2004, eller om Eidsvoll Handel fremdeles eier denne delen.

- (3) Eidsvoll Handel reiste sak med krav om at Brød & Melk og Dagligvarebygg pliktet å medvirke til reseksjonering. De saksøkte påsto seg frifunnet og reiste motsøksmål med krav om erstatning for tapte leieinntekter for Hjemmebakeriets arealer i seksjon 24. Ved Øvre Romerike tingretts dom 4. oktober 2007 ble Brød & Melk og Dagligvarebygg frifunnet i hovedsøksmålet og tilkjent erstatning for tapte leieinntekter med 83 000 kroner per år i motsøksmålet.
- (4) Eidsvoll Handel anket dommen i sin helhet. Ved Eidsivating lagmannsretts dom 6. mai 2008 fikk Eidsvoll Handel medhold i at selskapet fremdeles er eier av det lagmannsretten har omtalt som "bakeridelen" i seksjon 24. Det ble videre bestemt at Brød & Melk og Dagligvarebygg plikter å medvirke til reseksjonering. Som følge av dette ble Eidsvoll Handel frifunnet for kravet om erstatning for tapte leieinntekter.
- (5) Domsslutningen lyder:
- "I hovedsøksmålet:**
1. **Eidsvoll Handel ANS er eier av bakeridelen i eiendommen gnr. 16, bnr. 133, snr. 24 i Eidsvoll kommune.**
  2. **Brød og Melk Eidsvoll AS og Dagligvarebygg Invest AS tilpliktes å medvirke til reseksjonering av gnr. 16, bnr. 133, snr. 24 i Eidsvoll kommune, med sikte på at butikkdelen og bakeridelen skal bli to seksjoner.**
  3. **Hver av partene bærer sine saksomkostninger.**
- I motsøksmålet:**
1. **Eidsvoll Handel ANS frifinnes.**
  2. **Hver av partene bærer sine saksomkostninger."**
- (6) Dommen er avsagt under dissens, idet én dommer mente avtalen måtte tolkes slik at hele seksjon 24 var overdratt.
- (7) Dagligvarebygg og Brød & Melk har anket dommen for så vidt gjelder lagmannsrettens saksbehandling, bevisbedømmelse og rettsanvendelse. Høyesteretts ankeutvalg ga samtykke til behandling av anken over saksbehandlingen, men da slik at samtykket ble begrenset til spørsmålet om lagmannsretten hadde gått ut over partenes påstander, jf. tvisteloven § 11-2 første ledd. Det ble samtidig besluttet skriftlig behandling, jf. tvisteloven § 30-10 fjerde ledd.
- (8) Ankende parter – *Dagligvarebygg Invest AS og Brød & Melk Eidsvoll AS* – har i korte trekk gjort gjeldende at når man sammenholder slutningens punkt 1 med premissene i dommen, har lagmannsretten tilkjent Eidsvoll Handel eiendomsretten både til bakeriets arealer og til inngangspartiet. Lagmannsretten har nemlig i dommen identifisert "bakeridelen" som den del av seksjon 24 som ikke dekkes av Norgesgruppens leiekontrakt med Eidsvoll Handel, den såkalte butikkdelen. Eidsvoll Handel krevde imidlertid ikke eiendomsrett til mer enn de arealene som er omhandlet i leiekontrakten mellom Eidsvoll Handel og Hjemmebakeriet – altså 60,5 m<sup>2</sup>, med tillegg av 6 m<sup>2</sup> (10%) stipulert andel av fellesarealer. Når lagmannsretten har tilkjent Eidsvoll Handel eiendomsrett til seksjon 24 med unntak for det som utgjør butikkdelen, er det avsagt dom for noe mer enn det parten selv krevde. Dette er i strid med tvisteloven § 11-2 første ledd.

Det er også vist til tvisteloven § 19-6 syvende ledd, for så vidt som domsslutningen ikke er så klar og entydig som loven krever.

- (9) Feilen må tillegges virkning etter tvisteloven § 29-21, idet den åpenbart har hatt betydning for lagmannsrettens avgjørelse.
- (10) For den del av anken som er tillatt fremmet til behandling i Høyesterett, har ankende parter lagt ned slik påstand:
- ”1. **Eidsivating lagmannsretts dom av 6. mai 2008 oppheves og hjemvises til ny behandling for lagmannsretten.**
  2. **Brød & Melk Eidsvoll AS og Dagligvarebygg Invest AS tilkjennes saksomkostninger av Eidsvoll Handel ANS for Høyesterett, med tillegg av lovens forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 først ledd første punktum fra forfall til betaling skjer.”**
- (11) Ankemotparten – *Eidsvoll Handel ANS* – har i korte trekk gjort gjeldende at domsslutningens punkt 1 og 2 må ses i sammenheng og tolkes i lys av domsgrunnene og de påstander som ble nedlagt for lagmannsretten. Disse forhold tilsier at lagmannsretten ved sin dom ikke har tatt stilling til den nye seksjonens omfang og nærmere utforming. Tvistetema i saken var eiendomsretten til bakeridelen av seksjon 24, og det er dette lagmannsretten har avgjort. Lagmannsretten har derfor ikke gått utenfor sin kompetanse etter tvisteloven § 11-2 første ledd.
- (12) Ankemotparten har lagt ned slik påstand:
- ”1. **Anken forkastes.**
  2. **Eidsvoll Handel ANS tilkjennes sakens omkostninger for så vel tingrett, lagmannsrett og Høyesterett.”**
- (13) *Høyesterett bemerker* at spørsmålet i ankesaken er om lagmannsrettens dom må oppheves fordi retten har gått ut over sin kompetanse etter tvisteloven § 11-2 første ledd – altså de rammer som følger av det såkalte *disposisjonsprinsippet*. Bestemmelsens første og annet punktum lyder:
- ”Retten kan bare avgjøre de krav som er reist i saken. Avgjørelsen må ligge innenfor rammen av de påstander partene har nedlagt, og retten kan bare bygge på de påstandsgrunnlag som er påberopt.”**
- (14) Hovedsaken gjelder, som nevnt, eiendomsretten til den såkalte bakeridelen i seksjon 24, og spørsmålet om plikt til å medvirke til reseksjonering slik at bakeridelen skilles ut. Det er også disse krav lagmannsretten har behandlet og avgjort, jf. domsslutningen punkt 1 og 2. Begrensningen i § 11-2 første ledd første punktum om at retten ikke kan avgjøre *andre krav* enn de som er reist i saken, aktualiseres derfor ikke. Spørsmålet er derimot om lagmannsretten har gått utenfor rammen av Eidsvoll Handels påstand ved å tilkjenne *mer* enn det som var krevd, jf. første ledd annet punktum.
- (15) Høyesterett peker på at avgjørelsen av dette spørsmålet beror på en sammenligning av hva parten har krevd i sin påstand for lagmannsretten, og hva lagmannsretten har tilkjent i dommen. Siden rettskraften knytter seg til domsslutningen, er det denne som utgjør utgangspunktet for sammenligningen. Domsslutningen må likevel tolkes i lys av partenes

påstander, domsgrunnene og sakens øvrige ramme og sammenheng. Tolkningen må skje i lys av kompetansebegrensningen i tvisteloven § 11-2, ettersom det i tvilstilfeller er grunn til å velge den forståelse av dommen som harmonerer med nevnte bestemmelse. I grensetilfellene kan det være marginale forskjeller mellom det å tolke dommen slik at den faller innenfor § 11-2, og det å oppheve den så langt den tilkjenner noe mer enn det som er krevd.

- (16) Domsslutningens punkt 1 slår fast at Eidsvoll Handel er eier av den såkalte bakeridelen. Punkt 2 slår fast at Brød & Melk og Dagligvarebygg har plikt til å medvirke til reseksjonering. Selve domsslutningen, lest for seg, tar altså ikke direkte stilling til omfanget av bakeridelen, slik ankende parter gjør gjeldende.
- (17) Høyesterett peker videre på at slutningens punkt 1 er identisk med Eidsvoll Handels påstand for lagmannsretten. Punkt 2 er derimot noe avvikende. I den korresponderende påstanden var det krevd dom for *en bestemt allokering* av bakeridelen – reseksjoneringen skulle foretas ”slik som følger av begjæring om reseksjonering utformet av Eidsvoll Handel ANS”. I begjæringen er allokeringen nærmere beskrevet og illustrert gjennom tegningsmateriale. I lagmannsrettens domsslutning er Brød & Melk og Dagligvarebygg pålagt å medvirke til reseksjonering, men *uten* at slutningen også tar uttrykkelig stilling til hvordan bakeridelens arealer skal allokere i denne forbindelse. Lagmannsretten har begrunnet dette slik:

”Flertallet er dermed kommet til at Eidsvoll Handel ANS må gis medhold i sin påstand om å være eier av bakeridelen av seksjon 24, jf. påstandens post I. ”Bakeridelen” må i denne forbindelse oppfattes som den delen av seksjon 24 som ikke dekkes av NorgesGruppens leiekontrakt. Hvilket område som dekkes av leiekontrakten går fram av tegning nr. A-010, rev. J 01.12.00, framlagt som vedlegg 1 i saken.

Dette betyr også at Eidsvoll Handel ANS må gis medhold i kravet om at ankemotpartene skal tilpliktes å medvirke til reseksjonering av seksjon 24, slik at den seksjonen Brød og Melk Eidsvoll AS har hjemmel til, får en avgrensning tilsvarende det arealet som dekkes av NorgesGruppens leiekontrakt. Ankemotpartenes innvendinger basert på at en slik deling vil være i strid med eierseksjonslovens bestemmelser, er ikke til hinder for å ta påstanden til følge. Hvorvidt reseksjoneringsbegjæringen skal tas til følge eller ikke, er det ikke opp til retten å avgjøre i denne omgang.

Når det gjelder den nærmere utformingen av slutningen på dette punktet, mener flertallet at denne bør være så fleksibel at tilpasninger som kommunen måtte kreve lar seg foreta innenfor rammen av lagmannsrettens dom. Hovedsaken er å få gjort butikkdelen og bakeridelen til ulike seksjoner. Med butikkdelen forstås den del av seksjon 24 som dekkes av NorgesGruppens leieareal, slik dette er angitt på tegningen nevnt ovenfor. Domsslutningen er formulert med dette for øyet.”

- (18) Høyesterett er enig med de ankende parter i at lagmannsrettens dom ikke er helt klar. Slik Høyesterett leser dommen – slutningens punkt 1 og 2 sett i sammenheng med domsgrunnene – slår den imidlertid med tilstrekkelig presisjon fast at Eidsvoll Handel fremdeles er eier av bakeridelen, at det skal finne sted reseksjonering, og at den nye seksjonen ikke skal beskjære butikkdelen, slik denne kan identifiseres gjennom Norgesgruppens leiekontrakt 30. januar 2001 med Eidsvoll Handel. Høyesterett fremhever i denne forbindelse at leiekontrakten omfatter selve *butikklokalene* og tilhørende *andel av fellesarealer*, samlet angitt til 799 m<sup>2</sup>. Lagmannsretten har stipulert butikklokalene til ca. 759 m<sup>2</sup>. Det resterende er butikkdelens andel av fellesarealer i seksjon 24, herunder i inngangspartiet, som også disponeres av Hjemmebakeriet.

- (19) For så vidt gjelder nøyaktig størrelse og allokering av bakeridelen innenfor de rammer som er angitt ovenfor, er lagmannsrettens dom ikke fullt ut avklarende. Detaljene er latt stå åpne av hensyn til eventuelle krav fra reguleringsmyndighetene. Slik saken ligger an, fremstår dette som forsvarlig.
- (20) Lagmannsretten har etter dette ikke gått utenfor sin kompetanse etter tvisteloven § 11-2. Ut fra partenes prosessopplegg og sakens karakter er slutningen også tilstrekkelig presis til å tilfredsstille kravene i tvisteloven § 19-6 sjuende ledd.
- (21) Anken må etter dette forkastes.
- (22) Ankemotparten har krevd sakskostnader for Høyesterett med 51 750 kroner. Høyesterett ser ikke grunn til å fravike hovedregelen om kostnadsansvar etter tvisteloven § 20-2. Kravet er imidlertid vesentlig for høyt i forhold til det som kan anses nødvendig, jf. tvisteloven § 20-5 første ledd. Det er heller ikke inngitt kostnadsoppgave, jf. § 20-5 fjerde ledd. Kostnadsansvaret settes til 15 000 kroner, uten merverdiavgift.
- (23) Dommen er enstemmig.

#### DOMSSLUTNING :

1. Anken forkastes.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler Dagligvarebygg Invest AS og Brød & Melk Eidsvoll AS én for begge og begge for én til Eidsvoll Handel ANS 15 000 – femtentusen – kroner innen to uker fra forkynnelse av denne dom.

Riktig utskrift bekreftes: