



# NORGES HØYESTERETT

Den 10. september 2015 ble det av Høyesteretts ankeutvalg bestående av dommerne Øie, Endresen og Arntzen i

**HR-2015-01844-U, (sak nr. 2015/1560), sivil sak, anke over kjennelse:**

A (advokat Robert Helberg)

mot

If Skadeforsikring NUF (advokat Eline Hvidsten)

avsagt slik

## K J E N N E L S E :

- (1) Saken gjelder begjæring om tvangssalg av borettslagsandel, og reiser spørsmål om det kan tas utlegg i en andel som debitor er registrert, men ikke reell, eier av.
- (2) If Skadeforsikring NUF fremmet 7. november 2013 begjæring om tvangssalg av en borettslagsandel som det var tatt utlegg i 16. september 2013, og som var tinglyst samme dag. Begjæringen var rettet mot debitor, A.
- (3) Bergen tingrett avsa kjennelse 12. desember 2014 med slik slutning:  
**"1. Retten tar begjæring om tvangssalg av org.nr. 000000000 andelsnr. 0 i X kommune til følge.  
2. Tvangssalget gjennomføres som medhjelpersalg.  
3. A skal innen to uker fra forkynnelsen av kjennelsen betale kr. 23.375.- i saksomkostninger til If Skadeforsikring Norsk Avdeling Av Utenlandsk Foretak."**
- (4) Tingretten la til grunn at det var saksøktes bror, B, som hadde kjøpt og var reell eier av andelen. Han hadde imidlertid ikke hjemmel til andelen da utlegget ble tinglyst, og manglet derfor rettsvern i relasjon til utlegget, jf. Rt. 1999 side 247.
- (5) Etter anke fra A avsa Gulating lagmannsrett kjennelse 23. juni 2015 med slik slutning:

**"1. Anken forkastes.**

2. **I sakskostnader for lagmannsretten betaler A kr 9 500 – kronernitusenfemhundre – til If Skadeforsikring NUF, innen 2 – to – uker, etter forkynnelsen av kjennelsen."**

- (6) A har påanket kjennelsen til Høyesterett. Anken gjelder lovtolkningen, og det er i korte trekk anført:
- (7) Ankende part har aldri vært reell eier av borettslagsandelen som er begjært tvangssolgt. Det dreier seg om en hjemmelsmannskonflikt. Sakene lagmannsretten viser til, Rt. 1999 side 247, Rt. 1997 side 1698 og Rt. 1995 side 1122, gjelder utlegg hvor debtors suksessor til eiendommen i forbindelse med omsetningsserverv ikke har sørget for tinglysning, og de er ikke parallelle til et tilfelle der debitor aldri har vært eier av borettslagsandelen. Det har i lang tid vært lagt til grunn at kreditor ikke kan foreta ekstinksjon i slike situasjoner, jf. Rt. 1935 side 981. Kreditorerne kan ikke bygge på debtors legitimasjon. Det er nedlagt slik påstand:

**"Prinsipal påstand:**

1. **Begjæring om tvangssalg av borettsandel med org.nr. 0000000000 andelsnr. 0 i X kommune tas ikke til følge.**
2. **A tilkjennes sakens omkostninger både for tingrett, lagmannsrett og Høyesterett.**

**Subsidiær påstand:**

1. **Lagmannsrettens kjennelse avsagt 23.06.2015 oppheves og hjemsendes til lagmannsretten til ny behandling.**
2. **A tilkjennes sakens omkostninger både for tingrett, lagmannsrett og Høyesterett."**

- (8) *If Skadeforsikring NUF* har tatt til motmæle og har anført i korte trekk:
- (9) De faktiske og rettslige vurderingene som ligger til grunn for lagmannsrettens kjennelse er korrekte. Ankende part synes å angripe underinstansenes saksfremstillinger. Borettslagsandelen synes å ha vært eiet av A før den ble overført til broren. Det er derfor tale om en dobbeltsuksjonskonflikt hvor reglene om kreditorer ekstinksjon kommer til anvendelse. Det er nedlagt slik påstand:

**"Prinsipal:**

**Anken avvises.**

**Subsidiær:**

**Anken forkastes.**

**I begge tilfelle:**

**If Skadeforsikring NUF tilkjennes omkostninger for Høyesterett."**

- (10) *Høyesteretts ankeutvalg* bemerker at det dreier seg om en videre anke hvor utvalgets kompetanse er begrenset til å prøve lagmannsrettens saksbehandling og lovtolkning, jf. tvisteloven § 30-6, jf. tvangfullbyrdelsesloven § 2-12. Anken gjelder lovtolkningen.
- (11) Lagmannsretten har lagt til grunn at det er debitor As bror, B, som var eier av borettslagsandelen da utleggspantet ble etablert og registrert. Utgangspunktet er da at utlegg ikke kan tas, jf. dekningsloven § 2-2 og tvangfullbyrdelsesloven § 7-13.
- (12) Spørsmålet er om reglene om rettsvern likevel innebærer at utlegget må opprettholdes.

- (13) Borettslagsandeler registreres i grunnboken, jf. tinglysingsloven § 1 og burettslagslova § 6-1. Etter lovens § 6-5 skal et registrert rettserverv gå foran et rettserverv som ikke er registrert. Det fremgår av forarbeidene, Ot.prp.nr. 30 (2002-2003) side 284, at paragrafen inneholder hovedreglene om prioritet mellom flere retter i andelen som springer ut fra den samme rettshaveren. Paragraf 6-13 regulerer tilfeller der noen har disponert over andelen uten å være rette eier. Av bestemmelsens første ledd tredje punktum fremgår det uttrykkelig at §§ 6-5 til 6-11 gjelder konflikt mellom flere som har utledet sin rett fra den registrerte rettshaveren.
- (14) Ved vurderingen av spørsmålet om rettsvern har lagmannsretten uttalt følgende:
- "Det er på det rene at det var A som var registrert som eier av den aktuelle borettsandelen da utlegget 16.09.2013 ble tinglyst. B hadde som følge av forannevnte ikke rettsvern for sin eierposisjon da utlegget ble tinglyst. Saken er slik sett parallell til det tilfellet som ble behandlet i Rt. 1999 s. 247, og løsningen bør derfor bli den samme. Lagmannsretten legger i tråd med dette til grunn at B, som ikke hadde rettsvern for sitt erverv av andelen, ikke vil ha rettsvern i forhold til det tinglyste utlegget."**
- (15) Det fremgår ikke av lagmannsrettens kjennelse om A på noe tidspunkt har vært eier av borettsandelen. Tingrettens kjennelse, som lagmannsretten viser til, synes å bygge på at hun aldri har vært reell eier av andelen. Dette innebærer i så fall at B ikke har utledet sin rett fra henne, og at rettsvernsreglene slik disse er anvendt i blant annet Rt. 1999 side 247, ikke kommer til anvendelse.
- (16) Kreditorerne kan ikke bygge på debitors legitimasjon alene, og det kan da ikke skje noen ekstinksjon i tilfelle hjemmelsmannskonflikt. Ankeutvalget viser til Rt. 2008 side 705, og for øvrig til Falkanger og Falkanger, Tingsrett, 6. utgave, 2007 side 645-647, Lilleholt, Allmenn formuerett, 2012 side 31-32 og 277-278 og Andenæs, Konkurs, 3. utgave, 2009 side 157-158.
- (17) Lagmannsrettens kjennelse oppheves, da det uriktig er lagt til grunn at kreditor ekstingverer eierrettighetene til B på grunn av manglende rettsvern uavhengig av om han har utledet sin rett fra A.
- (18) Ankende part har nedlagt påstand om sakskostnader. Kravet tas til følge og settes til 18 750 kroner inklusive merverdiavgift, jf. tvisteloven § 20-5 fjerde ledd. I tillegg kommer rettsgebyret med 5 160 kroner.
- (19) Det er også nedlagt påstand om sakskostnader for tingrett og lagmannsrett. Slike kostnader kan ikke tilkjennes ved en opphevelse av lagmannsrettens kjennelse, jf. tvisteloven § 20-8 tredje ledd.
- (20) Kjennelsen er enstemmig.

S L U T N I N G:

1. Lagmannsrettens kjennelse oppheves.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler If Skadeforsikring NUF til A 23 910 – tjuetretusennihundreogti – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av kjennelsen.

Clement Endresen  
(sign.)

Toril M. Øie  
(sign.)

Wenche Elizabeth Arntzen  
(sign.)

Riktig utskrift: