



OSLO BYFOGDEMBETE

KJENNELSE

Avsagt: 07.09.2015 i Oslo byfogdembete
Sak nr.: 15-063701TVA-OBYF/2
Dommer: Dommer Steinar Iversen
Saken gjelder: Tvangsoppløsning av sameie

Nils Martin Sønderland

mot

Lars Rune Føleide

KJENNELSE

Oslo byfogdembete mottok 20 04 15 begjæring fra Nils Martin Sønderland om oppløsning av sameie i eiendommen gnr 149 bnr 160 i Oslo. Begjæringen er rettet mot Lars Rune Føleide.

Saksøkte Føleide har 08 06 inngitt tilsvare (prosesskriv), og det er senere utvekslet ytterligere prosesskriv i saken.

Sønderland har i det vesentlige anført:

Selv om Føleide av særlige grunner har grunnbokshjemmel til eiendommen, eies den reelt av Føleide med 2/3 og Sønderland med 1/3. Det foreligger derfor et sameie, og det kan det føres bevis for. De 3 opprinnelige eierne, Sønderland, Føleide og Rincon, er alle inntatt som parter i kjøpekontrakt og oppgjørsskjema, og Rincon har senere overdratt sin tredjepart til Føleide. Sønderland og Føleide er begge ansvarlige for boliglånet. Føleide har i ettertid, etter kjøpet, nektet å undertegne sameieavtale. Sønderland har som medeier medvirket til å betale lånerenter og utgifter i 10 år. Føleide har unndratt seg sine økonomiske forpliktelser for eiendommen.

Føleide har i det vesentlige anført:

Føleide eier eiendommen alene, slik grunnboken viser. Det foreligger intet sameie. Sønderland ble etter eget ønske medansvarlig for boliglånet i 2014. Det har foreligget avdragsfrihet for lånet, og avdrag er derfor aldri betalt. Etter kjøpet er det Føleide alene som har rådet rettslig over eiendommen, jf særlig at han i 2010 inngikk avtale med tidligere eier om kjøp av snekkerverkstedet. Sønderland har unndratt seg sine økonomiske forpliktelser for eiendommen.

Rettens vurdering

Dersom det foreligger et sameie har hver av sameierne etter sameieloven §15 rett til å få sameiet oppløst. Dersom sameieeggenstanden ikke kan deles uten skade, noe som oftest vil bli ansett å være tilfelle for fast eiendom, skal den tvangsselges. Begjæring om tvangssalg kan tas til følge *"når det ikkje er gjort motmæle mot kravet eller motmælet klart er grunnlaust"*.

I denne saken er det tatt til motmæle. Spørsmålet blir derfor om motmælet er tilstrekkelig "klart grunnlaust" til at oppløsning av sameie og gjennomføring av tvangssalg kan foretas. Lovkravet og rettspraksis innebærer at det skal mye til for at innsigelser etter §15 skal anses klart grunnløse. Det stilles altså relativt små krav for at en begjæring skal kunne forkastes etter denne vurderingen.

Av lovforarbeidene, jf Otprp nr 13 1964-65 side 48, følger at adgangen til tvangssalg/tvangsauksjon for oppløsning av sameie uten at det foreligger tvangsgrunnlag for oppløsning (eksempelvis dom/kjennelse), er tilsiktet å skulle være begrenset hvis det er tvist mellom partene. I rettspraksis og juridisk teori er det lagt til grunn at dersom det kreves ytterligere bevisføring eller vurdering av de faktiske eller rettslige forhold som innsigelsene bygger på, og disse ikke klart kan avvises som uholdbare, skal begjæringen ikke tas til følge.

Oppløsning etter §15 forutsetter at det foreligger et sameie. Eierspørsmålet, nærmere bestemt spørsmålet om hvorvidt eiendommen ligger i sameie eller eneeie, er omstridt, og det er ved avgjørelsen et åpenbart behov for ytterligere bevisføring og vurderinger.

Begge parter har anført forhold som kan være av betydning ved avgjørelsen. Føleides innsigelser fremstår ikke som klart grunnløse, og gjelder et sentralt spørsmål. Begjæringen om oppløsning kan derfor ikke tas til følge av byfogdembetet, og eierspørsmålet må først behandles i tingretten etter allmennprosessen.

Sakskostnader er ikke påstått.

SLUTNING

Oppløsningsbegjæringen tas ikke til følge

Retten hevet

Steinar Iversen

Rettledning om ankeadgangen i sivile saker vedlegges.