



BUSKERUD TINGRETT

KJENNELSE

Avsagt: 03.04.2025

Sak nr.: 22-162089TVA-TBUS/TNES
23-008220TVA-TBUS/TNES

Dommer: Dommerfullmektig m.a.f Kristin Leistad

Saken gjelder: Stadfestelse av bud og fordeling av kjøpesum etter
tvangssalg ved medhjelper

Sparebank 1 Hallingdal Valdres
Mybank ASA

Modhi Norge AS
Advokat Anders Melgaard

mot

Berent Friele

Advokat Christian Grahl-Madsen

KJENNELSE

Etter begjæring fra Sparebank 1 Hallingdal Valdres i 22-162089TVA-TBUS/TNES og fra Mybank ASA 23-008220TVA-TBUS/TNES besluttet Buskerud tingrett tvangssalg av gnr. 86 bnr. 2 i Hol kommune, gnr. 85 bnr. 1 og gnr. 47 bnr. 51* i Hol kommune og at salget skal gjennomføres ved bruk av medhjelper, jf. tvangsfullbyrdelsesloven §§ 11-9 og 11-12.

Om eiendommene:

- Hovedeiendommen, "Eivindplass Fjellgard", har gnr. 85 bnr. 1 i Hol kommune og adresse Eivindplassvegen 30 m.fl.
- Gnr. 47 bnr. 51, «Tiurteigen», er innmarken som ligger inn under hovedbølet. Eiendommen har ingen adresse.
- Gnr. 86 bnr. 2 er en setereiendom/«Osestølen» og har adresse Bjordalen 6, 7 og 8.

Den oppnevnte medhjelperen Dialog Eiendomsmegling AS har lagt ut eiendommen for salg. Høyeste bud er gitt av Tore Rygh Gard og Ole-Christian Gard med kroner 35 000 000 + omkostninger. Budet er bindende til 11. april 2025. Det er framlagt finansieringsplan for budet, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-25 annet ledd. Budet er avgitt under forutsetning om at eiendommene selges samlet.

Saksøkerne har begjært det høyeste budet stadfestet. Medhjelperen har i brev 7. mars 2025 oversendt utkast til fordelingskjennelse. Brevet er sendt til retten, partene, kjente rettighetshavere og budgiver, med opplysninger som nevnt i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-29 første ledd bokstav a – f og annet ledd. I brevet er det opplyst om at innsigelser mot stadfestelse av budet, eller mot utkastet til fordelingskjennelse, må være kommet fram til tingretten innen to uker fra brevet ble sendt.

Det foreligger en takst datert 28. september 2023 fra Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering as. I følge denne er markedsverdien anslått til kroner 38 000 000.

Fristen er utløpt.

Retten har den 21. mars 2025 mottatt innsigelser til stadfestelse av budet og utkastet til fordelingskjennelse fra saksøktes prosessfullmektig advokat Grahl-Madsen. Retten vil her bare ta stilling til begjæringen om stadfestelse.

Med henvisninger til forskjellige grunnlag anføres det i hovedsak følgende:

- (i) Sakene om tvangssalg som behandles av tingretten ikke skulle vært behandlet samlet.
- (ii) Eiendommene skulle av forskjellige årsaker ikke vært solgt samlet.
- (iii) Det er uklar hvem som er budgiver og hva som er bindingstiden for budet.
- (iv) Fornyet salgsforsøk vil lede til større utbytte.

(i)

Det anføres at forening av saker på generelt grunnlag har hjemmel i tvisteloven § 15-6 og at den gjelder for tingrettens saksbehandling jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 6-1, med henvisning til at tingretten i brev av 25. februar 2025 opplyste om at sakene 22-162089TVA og 23-008220TVA er forent i domstolens systemer.

Hva gjelder årsaken til at sakene behandles samlet så er det tvangsfullbyrdelsesloven § 11-11 som regulerer tilfeller med flere begjæringer. Det følger av bestemmelsens annet ledd at saksøkeren i et senere besluttet tvangssalg kan kreve å tre inn som saksøker i et tidligere besluttet salg. Dette er tilfellet i herværende sak og tvangssalget er derfor behandlet i samsvar med dette.

(ii)

Det anføres at budets vilkår – om at eiendommene selges samlet – er i strid med tvangsfullbyrdelsesloven § 11-19 første ledd første punktum og at ingen av unntakene bestemmelsen ellers viser til er aktuelle for denne saken.

Det følger av den nevnte bestemmelsen at hovedregelen (i første ledd første punktum) er at de formuesgoder som dekningsbegjæringen omfatter, skal selges enkeltvis. Forutsetningen for regelen er at det dreier seg om selvstendige formuesgoder: En bedrift kan f.eks. ha sine anlegg (produksjonsanlegg, lager, kontorbygg, parkeringsplass) på flere, ofte tilstøtende bruksnummer. Økonomisk kan det imidlertid være tale om én enhet, og i så fall må tvangssalget omfatte denne enhet.

Det er altså ikke avgjørende for vurderingen om det er tale om ett eller flere bruksnummer, men om det må anses som én driftsenhet.

Rettslig medhjelper har vurdert det slik at eiendommene fremstår som én driftsenhet, og ikke som selvstendige eiendommer, til tross for at de har hver sin matrikkel. Denne vurderingen ble gjort tidligere i prosessen da det har blitt anført at driftsenheten burde deles opp og i den forlengelse at samtykke til deling ikke er nødvendig når særskilt

registrert del av eiendom er solgt på tvangssalg, med henvisning til jordlova § 12 syvende ledd. I den forbindelse har medhjelper forhørt seg med Hol kommune gjentatte ganger og kommunen har bekreftet at de vurderer at matriklene er å regne som én driftsenhet og derfor må omsettes samlet. Videre opplyser kommunen at forvaltningspraksis i Hol kommune, både på generell basis og konkret for disse eiendommen, helt klart tilsier at det ikke kan påregnes å få tillatelse til deling av en slik driftsenhet når jordlova kommer til anvendelse.

Medhjelper viste til at Gnr. 47 Bnr. 51 er innmark som ligger tilgrenset hovedbølet og ikke har egen adresse. Den er heller ikke oppmålt, og har ikke grenser, selv om det har egen matrikkel. For å kunne selge dette arealet isolert, må det rekvireres oppmålingsforretning. Det er videre få mulige kjøpere til et slikt areal, da det kun vil kunne selges som tilleggsjord til tilstøtende eiendommer. Matrikkelen vil ikke utgjøre noen verdi dersom den selges for seg selv.

Hva gjelder gnr. 86 bnr. 2 (Osestølen) viste medhjelper til at dette er en seter med tilhørende jaktterreng. Medhjelper vurderte det slik at denne eiendommen i utgangspunktet vil kunne oppnå en betydelig sum ved et separat salg, men at det vil bli en utfordring å få konsesjon for denne eiendommen da Hol kommune har 0-konsesjon og generell boplikt. Det er heller ikke vei, vann eller avløp til eiendommen, og det vil ifølge kommunen ikke bli gitt tillatelse til å etablere dette. Videre vil det måtte søkes om særskilt dispensasjon dersom man ønsker å ta seg inn til eiendommen på snøscooter. Eneste alternativet for transport i dag er ski eller til fots. Turen er opplyst å ta 2,5 timer.

Retten bemerker for øvrig at det faktisk kreves tillatelse eller beslutning for å kunne dele opp og selge de forskjellige matriklene hver for seg, underbygger at de på nåværende tidspunkt er å anse som én enhet. Videre bemerker retten at en gård med tilleggsjord og seter vanligvis er å anse som en driftsenhet, se for eksempel jordlova § 12.

På denne bakgrunn har retten kommet til at eiendommene skal selges samlet.

(iii)

Det anføres at det har vært uklarheter både med hensyn til hvem som faktisk har fremsatt budet som er begjært stadfestet og uklarheter med hensyn til bindingstiden til budet.

Budet som begjæres stadfestet ble opprinnelig fremsatt med en bindingstid på 16 dager, regnet fra 6. mars 2025. Retten samtykket i brev av 21. mars 2025 til en bindingstid på 16 dager, slik at budet var bindende til og med 22. mars 2025. Det ble i den forbindelse bedt om rettens samtykke til en bindingstid på mindre enn 6 uker. Retten ga samtykke til dette i brev av 21. mars 2025. Retten mottok prosesskriv med innsigelser fra saksøkte prosessfullmektig Grahl-Madsen senere samme kveld. Retten fikk ikke avsagt kjennelse

om stadfestelse av bud innen bindingstiden. Budet ble deretter forlenget til 11. april 2025 i e-post mottatt av retten 25. mars 2025 og som ble gjort tilgjengelig for partene i Aktørportalen samme dag. Videre har medhjelper bekreftet i e-post av 31. mars 2025 at budgiver er Tore Rygh Gard og Ole Christian Gard.

Etter dette er retten av den oppfatning at det ikke er tvil om hvem som er budgiver og at kjennelsen blir avsagt innen bindingsperioden slik at budet fremdeles er bindende for budgiver.

(iv)

Det knyttes diverse anførsler til at retten må nekte stadfestelse av budet jf. tvangsfullbyrdsloven § 11-30. Hva gjelder anførselen om at et fornyet salgsforsøk vil lede til større utbyttet så viser saksøkte i hovedsak til at eiendommene er lagt ut samlet for salg, at prosessen rundt salget har hatt dette som forutsetning, og at eiendommene representerer store verdier. Det anføres videre at det har formodningen mot seg at det kun er en interessent, og at dette må kunne tilskrives feilaktig fremstilling av salgsobjektet og salgsprosessen. Det anføres også at budet ikke er bindende etter for budgiver etter alminnelige avtalerettslige regler.

Hva gjelder det siste så finner retten at dette har blitt avklart og viser til punkt (iii).

Hva gjelder det øvrige, som i det vesentlige knytter seg til at eiendommene selges samlet, så er dette til dels redegjort for i punkt (ii). Slik retten forstår det var det medhjelpers vurdering at det verken ville være enklere å oppnå høyere pris i markedet eller å få inn bud, dersom driftsenheten ble delt opp og matriklene ble solgt hver for seg. Medhjelper har gjort en vurdering av hvordan man oppnår høyeste utbytte i denne saken, og retten legger dette til grunn.

Et tvangssalg må antas å ha en viss prisdempende effekt på størrelsen av budene, blant annet fordi retten til å reklamere er begrenset og budenes bindingstid er lengre enn ved frivillige salg. Tvangssalg gir også usikkerhet om tidspunkt for overtakelse. Retten viser også til at prosessen med tvangssalg har pågått over lengre tid, uten at det har dukket opp flere interessenter. På denne bakgrunn er retten kommet til at det ikke er sannsynlig at nye salgsforsøk vil gi større utbytte, jf. tvangsfullbyrdsloven § 11-30 annet ledd bokstav a.

Til stadfestelsen av budet:

Budet som er begjært stadfestet dekker samtlige heftelser med bedre prioritet enn saksøkerens krav, jf. tvangsfullbyrdsloven § 11-30 annet ledd bokstav b. Tatt i betraktning det ovenfor er det heller ingen andre grunner til at retten skal nekte å stadfeste

budet, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-30 annet ledd bokstav c – f. Retten beslutter derfor at budet skal stadfestes.

Når stadfestelseskjennelsen er rettskraftig og kjøperen har blitt eier av eiendommen, kan retten etter begjæring fra kjøperen overføre hjemmelen, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-33 jf. § 11-31.

SLUTNING

Budet på kr 35 000 000 + omkostninger, avgitt av Tore Rygh Gard og Ole-Christian Gard ved tvangssalg av gnr. 86 bnr. 2 i Hol kommune, gnr. 85 bnr. 1 og gnr. 47 bnr. 51* i Hol kommune, stadfestes.

Kristin Leistad

Avgjørelsen kan ankes til lagmannsretten. Anke over stadfestelseskjennelsen må framsettes for Buskerud tingrett innen 1 – én – måned fra den dagen kjennelsen ble avsagt. Anke over fordelingskjennelsen må framsettes for Buskerud tingrett innen 1 – én – måned fra kjennelsen er forkynt eller meddelt. Vi viser til vedlagte veiledning om anke i sivile saker.

Den som anker må betale ankegebyr på kr 7.884.

Dokument i samsvar med original
Grethe Tyribakken Andersen
førstekonsulent

**rettet i medhold av tvisteloven § 19-8 første ledd.*

***Rettet i medhold av tvisteloven § 19-8.*

Dommerfullmektig m.a.f. Kristin Leistad 8. april 2025