



UNIVERSITETET I TROMSØ
Det juridiske fakultet

JUR-2503 – SKRIFTLIG SKOLEEKSAMEN
3. AVDELING MASTER VÅREN 2006

Praktisk oppgave, torsdag 1. juni 2006 kl 09.00 – 17.00

I

Lillevik Bilsenter AS drev bruktbilomsetning av dyre tyske og svenske biler. Peder Ås var eneaksjonær og daglig leder i selskapet. Lillevik Kredittbank AS hadde finansiert selskapet i alle år, og hadde sikkerhet for sitt engasjement i selskapets varelager.

Etter å ha drevet godt i mange år, fikk selskapet alvorlige økonomiske problemer høsten 2003. Peder Ås henvendte seg til sin bankforbindelse med en forespørsel om å få ytterligere kreditt, men dette ble avslått.

I et desperat forsøk på å redde bedriften solgte Peder Ås i perioden oktober 2003 til mars 2004 til sammen 10 av bilene som inngikk i varelageret. Kjøpere av bilene var ansatte i selskapet, samt noen familiemedlemmer. Det ble inngått skriftlige kjøpsavtaler og overdragelsene ble registrert i motorvognregisteret. Kjøpesummene for bilene lå under det som var antatt å være markedsprisen for bilene. Bilkjøpene ble finansiert ved låneopptak i Factoring Finans AS, som utbetalte lånene direkte til selger. Som sikkerhet for lånene ble det avtalt salgspant mellom Factoring Finans AS og den enkelte bilkjøper. Avtalene om salgspant ble tinglyst i Løsøreregisteret, jf. panteloven § 3-17 tredje ledd.

I forholdet mellom Lillevik Bilsenter AS og kjøperne var det avtalt at kjøperne ikke skulle betale renter og avdrag på lånene. Kjøperne fikk overlevert bilene til seg, men skulle ikke benytte seg av disse med mindre det var helt nødvendig. Selskapet skulle fortsatt forsøke å selge bilene, og for det tilfellet at bilene ble solgt til en pris som oversteg lånet på bilene, var det avtalt at selskapet skulle beholde gevinsten. Factoring Finans AS var ikke kjent med de underliggende avtalene mellom selger og kjøper.

Driften av selskapet stod imidlertid ikke til å redde, og Lillevik Bilsenter AS ble tatt under konkursbehandling ved Lillevik tingretts kjennelse av 3. juni 2004. Bostyrer abandonerte varelageret kort tid etter konkursåpningen, og bobehandlingen ble senere innstilt etter konkursloven § 135.

Låneforpliktelsene ble misligholdt og Factoring Finans AS begjærte bilene tilbakelevert, jf tvangsfullbyrdsloven kap. 9. Begjæringene ble bestridt av varelagerpanthaveren som hevdet at bilene var omfattet av bilfirmaets varelager. Det ble ikke tatt noen avgjørelse på dette spørsmålet, men kjøretøyene ble solgt i regi av namsmannen, og det samlede salgsvederlaget ble lagt i bero hos namsmannen.

Det oppstod tvist mellom Factoring Finans AS og Lillevik Kredittbank AS om hvem som var berettiget til salgsvederlaget. Factoring Finans AS hevdet prinsipalt at det forelå et reelt salg, og at de som salgspanthaver har rett til salgsvederlaget. Dette bestred Lillevik Kredittbank AS.

Subsidiært hevdet Factoring Finans AS at de ikke kjente til den underliggende avtalen mellom kjøper og selger, og at de heller ikke kunne bebreides for å ikke ha kjent til den. Factoring Finans AS viste til at de hadde stolt på at opplysningene i motorvognregisteret var reelle. De viste i den forbindelse til bestemmelsen i avtaleloven § 34 og til reglene i godtroervervsloven. Lillevik Kredittbank AS mente at det var uten betydning om Factoring Finans AS kunne bebreides eller ikke for ikke å ha kjent til avtalene.

II

Per Haug hadde på midten av 90-tallet noen store oppdrag for Statens vegvesen. Disse oppdragene ga store overskuddsmasser som Haug benyttet til å fylle ut sjøarealet utenfor eiendommen sin, gnr 100 bnr 9, som lå nede ved Storfjorden. Utfyllingen førte til at Haug fikk et tilleggsareal på 5 mål som han brukte til parkering og lagring av gravemaskiner og den øvrige maskinparken sin. I 1999 oppførte Haug en stålhall på ca 75 kvadratmeter på det utfylte området. Stålhallen ble benyttet som verksted og lager.

Naboeiendommen, gnr 100 bnr 2, som var et lite umoderne gårdsbruk, tilhørte Anders Bakke. Bakke ble uførepensjonert i 1997 etter å ha vært utsatt for et trafikkuhell, og han var ved dårlig helse. I tilknytning til Haugs utfylling av sjøarealet i 1999 ble det ikke sendt nabovarsel verken til Bakke eller noen av de øvrige naboene. Det var heller ingen annen form for kontakt mellom Bakke og Haug vedrørende utfyllingen. I 2000 flyttet Bakke på aldersheim. Eiendommen hans ble fra dette tidspunkt liggende ubrukt.

I 2002 døde Anders Bakke. Eiendommen ble på skifte overtatt av hans brorsønn Bernt Krohg. Bernt Krohg, som i 2002 var blitt 60 år, hadde de siste 30 årene bodd i USA. Han hadde ikke vært i Storfjord siden 1980. I barneårene hadde han imidlertid vært mye på eiendommen til sin onkel Anders. Krohg hadde i løpet av årene i USA blitt mangemillionær etter å ha drevet stort i eiendomsbransjen. Han ønsket nå å bosette seg på eiendommen, og ville bygge nytt hus, brygge og naust. Tanken var at han skulle roe ned etter mange travle år i USA. Han skulle anskaffe sjark og drive småfiske i Storfjorden og ellers leve av kapitalinntekter.

Krohg reagerte på utfyllingen som Haug hadde foretatt. Han mente den gikk inn på hans eiendom og var til hinder for de planer han hadde. De to eiendommene grenset til hverandre innerst i en bukt med relativt svak krumming (se vedlagte skisse). Bnr 9 var delt fra bnr 2 i 1967. I skylddelingsforretningen fra 1967 stod det at grensen i nord fulgte grensen mot bnr 3, som var naboeiendommen, og gikk deretter i sørlig retning. Videre stod det at grensen gikk

fra kors i fjell i sørvestlig retning 40 meter til kors i fjell ved sjøen ”og fortsatte utover i sjøen så langt privat eiendomsrett går”.

Haug hadde fylt ut langs forlengingen av grensen i samme retning som på land, slik at 1,5 mål av det utfylte arealet lå over på bnr 2 sin side av midtlinjen mellom de to eiendommene, regnet fra den opprinnelige strandprofilen. Av dette lå 0,5 mål innenfor marbakken og 1 mål utenfor marbakken. Stålhallen lå på den delen av utfyllingen som lå på bnr 2 sin side av midtlinjen og delvis innenfor og delvis utenfor marbakken.

Krohg mente at grensen mellom eiendommene gikk etter midtlinjen og sendte i januar 2006 et brev til Per Haug med krav om at han måtte fjerne den delen av utfyllingen som overskred midtlinjen. Alternativt tilbød han seg å overta området mot å betale det utfyllingen ville ha kostet i dag.

Haug avviste alt dette. Han mente at han hadde eiendomsrett til hele det utfylte området. Han avviste at det gjaldt noen regel om at grensen går etter midtlinjen og mente formuleringen i skylddelingsforretningen i alle fall måtte bety at grensen gikk videre utover sjøen i samme retning som på land. Det var denne tolkningen han hadde lagt til grunn da han fylte ut området.

Bernt Krohg mente at formuleringen i skylddelingen ikke gav grunnlag for å fravike den vanlige regelen om at grensen mellom eiendommer på samme strandside skal trekkes etter midtlinjen. Den betydde ikke annet enn at sjøgrunnen også skulle følge med ved fradelingen av bnr 9.

Per Haug gjorde gjeldende at han i alle fall måtte ha eiendomsrett til den delen av det utfylte området som lå utenfor marbakken, som var yttergrensen for privat eiendomsrett i dette tilfellet. Krohg var enig i at yttergrensen gikk ved marbakken, men mente dette ikke kunne ha noe å si, fordi han hadde eneretten til utfylling utenfor sin eiendom, også utenfor eiendomsgrensen. Denne eneretten måtte gjelde fram til midtlinjen mellom eiendommene også utenfor yttergrensen for eiendomsretten. Haug hadde dessuten ikke noe grunnlag for sin påstand om å være eier av arealet utenfor marbakken på hans side av grensen.

Drøft og avgjør hvem som er eier av de omstridte delene av det utfylte området.

III

Trebåtsnekkeriet AS var et gammelt ærverdig firma fra Risør som hadde spesialisert seg på bygging av tresnekker. "Trebåtsnekkeri-båtene" var berømte og ble ansett som tresnekkenes Rolls-Royce. Firmaet var heleid av tømrmester Otto Robsham, som også ledet firmaets drift. Han hadde for 25 år siden overtatt båtbyggerfirmaet av sin far, Knut Robsham. Foruten Otto var det tre ansatte i firmaet; en kontorassistent, en faglært båtbygger som hadde arbeidet der i fire år og en hjelpegutt. I de siste årene hadde Otto på grunn av sviktende helse tatt mindre del i selve båtbyggingen. Liten etterspørsel etter spesiallagde kostbare tresnekker gjorde at firmaet stadig gikk dårligere. Den 6. januar 2005 begjærte Otto selv firmaet konkurs. Konkurs ble åpnet i selskapet 16. januar 2005. Otto falt helt sammen etter dette og han ble uføretrygdet. Etter en tids overveielser ble det besluttet at virksomheten skulle drives videre for boets regning. Den faglærte båtbyggeren skulle nå stå alene for båtbyggingen.

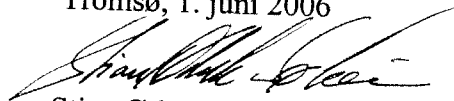
Boet ga derfor 7. februar 2005 beskjed til kunden Erik Soller om at det ville bygge den båten han hadde bestilt i oktober 2004 etter å ha forhandlet med Otto. Arbeidet ville som avtalt bli påbegynt medio mars 2005 og båten skulle være ferdig i god tid før avtalt leveringstid 1. august 2005. Prisen var høy, fordi det dreide seg om et krevende oppdrag, og boet så muligheten til å tjene penger.

Soller mente boet ikke kunne tre inn i avtalen han hadde inngått med Otto. Uansett anså han seg ubundet fordi han hadde forhandlet inn en klausul i avtalen om at "konkurs regnes som hevningsgrunn". Bobestyreren mente boet kunne tre inn i avtalen.

* * *

Ved sensuren vil det bli lagt til grunn at del I og II teller 40 prosent hver og at del III teller 20 prosent.

Tromsø, 1. juni 2006



Stian Ørbeck Sørheim
Leder av tredjeavdelingsutvalget

Sensuren faller **torsdag 22. juni 2005 kl 12.00** og offentliggjøres ved oppslag på tavla utenfor fakultets ekspedisjonen. Kandidater som er forhindret fra å møte opp selv, kan få opplysninger om sitt eksamensresultat ved å ringe ekspedisjon tlf.nr. 77644197, 77646876 eller 77646923 mellom kl 10.00 og 15.00. **Husk at kandidatnummer må oppgis.** Samtidig blir det gitt opplysninger om sensors telefonnummer og treffetid.

VEDLEGG