

HR-1992-59-A - Rt-1992-770

INSTANS:	Høyesterett - Dom.
DATO:	1992-06-04
DOKNR/PUBLISERT:	HR-1992-59-A - Rt-1992-770
STIKKORD:	(Osvold) Entrepriserett. Panterett.
SAMMENDRAG:	Spørsmål om en entreprenør i kraft av avtale eller alminnelige rettsregler har eiendomsrett eller tilbakeholdsrett i bygning han har oppført. Byggherren hadde stilt garanti for kontraktsummen som ble betalt ved ferdigstillelsen. Byggherren hadde ansett seg uforpliktet til å stille garanti for prisstigningstillegget, og entreprenøren nektet å overlevere bygget før tillegget var betalt. Byggherren åpnet kort tid etter gjeldsforhandling. Høyesterett la til grunn at det ikke var avtalt eiendomsrettsforhold eller tilbakeholdsrett. Bemerkninger om reglene om salgspant i panteloven av 8. februar 1980 nr. 2, jfr. § 3-22 sammenholdt med § 3-19, § 3-18, annet ledd og § 3-14, og herunder spørsmålet om avtalen ville være ugyldig dersom nevnte bestemmelser ikke ble anvendt analogisk, jfr. panteloven § 1-2, annet ledd, jfr. § 1-1, første ledd. - Uttalt at det ikke følger noen tilbakeholdsrett av § 7-2 i dekningsloven av 8. juni 1984 nr. 59.
SAKSGANG:	Høyesterett HR-1992-59-A, Lnr 59/1992, nr 141/1991.
PARTER:	A/S Veidekke (Advokat Tor Vale - til prøve) mot Harald O Osvolds insolvente administrasjonsbo (Advokat Knut Ro).
FORFATTER:	Skåre, Halvorsen, Gussgard, Backer og Justitiarius Smith.

Side 771

Dommer Skåre: Saken gjelder spørsmålet om en entreprenør i kraft av avtale eller alminnelige rettsregler har eiendomsrett eller tilbakeholdsrett i en bygning han har oppført, og derved kan fremtvinge fullt oppgjør fra byggherren og hans gjeldsforhandlingsbo.

Mellom Harald O Osvold som byggherre og A/S Veidekke som entreprenør, ble det i 1987 inngått avtale om oppførelse av et forretningsbygg i Rygge kommune - Bredsandsenteret. Det ble opprettet skriftlig byggekontrakt som henviser til NS 3401, men som avviker fra 3401 på en del viktige punkter. Byggherren skulle ikke betale noe av kontraktsummen under byggearbeidenes gang, men beløpet forfalt i sin helhet til betaling den dag bygget ble overtatt. Byggherren skulle stille bank- eller forsikringsgaranti for hele kontraktsummen.

I avtalen ble kontraktsummen satt til 26 millioner kroner, og Osvold stilte sikkerhet for beløpet. Etter en særskilt bestemmelse skulle imidlertid prisstigning "fra 15. august 86 til byggestart...avregnes etter SSBs totalindeks for boligblokk når byggestart er kjent". Kort etter byggestart beregnet Veidekke prisstigningstillegget til ca 2 millioner kroner, og Osvold ble bedt om å stille sikkerhet for beløpet. Osvold bestred at Veidekke hadde rett til tillegget og hevdet at han i hvert fall ikke hadde plikt til å stille sikkerhet for det. Partene kom ikke fram til enighet. Byggearbeidet fortsatte likevel, og bygget sto ferdig mai/juni 1988. Veidekke fikk utbetalt 26 millioner kroner av garantisten, men nektet å la Osvold ta bygget i bruk før også prisstigningsbeløpet ble dekket.

Osvold åpnet gjeldsforhandling 19 juli 1988. Det ble deretter inngått avtale om at bygget skulle overleveres mot at et beløp som dekket pristillegget ble satt på sperret konto. Dette beløp skulle tilfalle Veidekke hvis Veidekke i forhold til gjeldsforhandlingsboet hadde rett til å holde bygget tilbake for å fremtvinge full dekning av tillegget. Veidekke reiste deretter søksmål ved Moss byrett med sikte på å få avgjort dette spørsmål.

Da bygget ble igangsatt hadde Osvold ikke hjemmel til byggegrunnen, men han hadde en makeskifteavtale med Rygge kommune som ga ham rett til byggetomten mot at kommunen overtok 4 eiendommer fra Osvold. Det er uklart hvorfor hjemmelsforholdet ikke ble ordnet før byggestart. Veidekke hevder at den manglende hjemmel er et forhold av betydning i saken. Dette skal jeg komme tilbake til.

Byretten avsa 22 juni 1989 dom med slik domsslutning:

- "1. A/S Veidekke har tilbakeholdsrett i nyoppført byggverk på eiendommen gnr. 67 bnr. 112 (nå bnr. 137) i Rygge inntil restkjøpesummen kr 1.968.538,- - kroneremillionnihundreogsekstiåttetusenfemhundreogtrettiåtte 00/100 - med tillegg av 15 - femten - prosent årlig rente fra 4. juli 1988 er betalt eller tilstrekkelig sikker er stillet.
2. Harald O. Osvold under gjeldsforhandling betaler som massegjeld beløpet under pkt. 1 samt saksomkostninger for Moss byrett kr 70.410,50 - kronersyttitusenfirehundreogti 50/100.
3. Oppfyllelsesfristen er 2 - to - uker fra forkynnelsen av denne dom."

Side 772

Osvold påanket byrettens dom til Eidsivating lagmannsrett, som 25 januar 1991 avsa dom med slik domsslutning:

- "1. Harald O. Osvold under gjeldsforhandling v/ advokat Knut Ro frifinnes.
2. I saksomkostninger for byretten og lagmannsretten betaler A/S Veidekke til Harald O. Osvold under gjeldsforhandling v/ advokat Knut Ro 83.600 -åttitretusensekshundre- kroner innen 2 -to- uker fra dommens forkynnelse."

Veidekke har påanket dommen til Høyesterett. Anken gjelder bevisbedømmelsen og rettsanvendelsen. I anledning anken er Osvold og to vitner avhørt ved Moss byrett. De to vitner er nye. Det er fremlagt enkelte nye dokumenter som imidlertid ikke får betydning for avgjørelsen.

I Osvolds gjeldsforhandlingsbo ble det åpnet forhandling om tvangsakkord 5 juni 1989, og akkord ble stadfestet 11 august 1989. Akkorden lyder på 25 prosent, men en del store kreditorer - "restkreditorene" - får betydelig mindre. Blir lagmannsrettens dom stående, skal det sperrede beløp deles på restkreditorene.

Den ankende part har i det vesentlige anført:

Det må anses å følge av avtalen at Veidekke skulle ha eiendomsretten til bygget inntil kontraktsummen var betalt i sin helhet. Riktignok sier NS 3401 pkt 16.1 at arbeidet blir byggherrens eiendom etter hvert som det blir utført. Men i det foreliggende tilfelle skulle ikke byggherren betale noe før bygget var ferdig, og da er det naturlig å se det slik at det tilhørte entreprenøren, og at denne i kraft av eiendomsretten kunne fremtvinge oppgjør før bygget ble stilt til rådighet for byggherren. Dette standpunkt kan bygges på såvel partenes forutsetninger som hensynet til balansen i kontraktsforholdet. Det kan ikke være noe vilkår for å gjøre et slikt krav gjeldende mot byggherrens kreditorer at kravet er tinglyst. Det er i denne forbindelse vist til at beslagsretten omfatter det debitor eier. Alternativt må man se det slik at det er avtalt tilbakeholdsrett.

Det anføres at det under enhver omstendighet foreligger stansingsrett etter dekningsloven § 7-2 eller tilbakeholdsrett etter alminnelige rettsregler. Veidekkes ytelse skulle være å levere et ferdig bygg, og denne ytelse kunne holdes tilbake ved at Osvold ble nektet adgang til bygget.

Under enhver omstendighet må det være avgjørende at Osvold ikke hadde grunnbokshjemmel til den eiendom som forretningsbygget ble oppført på. Makeskifteavtalen var ikke godkjent av kommunestyret og derfor ikke bindende for kommunen.

Den ankende part har nedlagt slik påstand:

- "1. Harald O. Osvold's insolvente administrasjonsbo v/ advokat Knut Ro, betaler som massegjeld til A/S Veidekke kr 1.968.538.- med fradrag for tidligere utbetalt dividende med tillegg av 15 prosent årlig rente fra 4. juli 1988 og til betaling skjer, av det til enhver tid skyldige beløp.

2. Harald O. Osvold's insolvente administrasjonsbo v/ advokat Knut Ro, betaler som massegjeld A/S Veidekke's saksomkostninger for alle retter."

Ankemotparten har i det vesentlige anført:

Kontrakten gir ingen holdepunkter for at Veidekke gjennom avtalen

Side 773

har forbeholdt seg eiendomsrett eller tilbakeholdsrett i bygget. En slik avtalt rett måtte under enhver omstendighet regnes som salgspant i forhold til panteloven, jf definisjonen i panteloven § 3-22. Det betyr at en eventuell avtale rammes av panteloven § 3-19, eventuelt av § 3-18 annet ledd som krever tinglysning for at salgspantet skal ha rettsvern overfor erververens kreditorer. Det må under enhver omstendighet kreves tinglysning, jf tinglysningsloven § 23.

Det foreligger heller ingen tilbakeholdsrett som gir rettsvern etter dekningsloven § 7-2 eller sedvanerettslige synspunkter. Veidekke leverte sin ytelse suksessivt, og da bygget var ferdig forelå det ingen ytelse å holde tilbake. Det kan heller ikke sies at Veidekke hadde bygget i sin besittelse.

Det forhold at Osvold ikke hadde ordnet hjemmelsforholdet før avtalen ble inngått, kan ikke ha betydning i forhold til Veidekke. At kommunen ikke skulle ha godkjent makeskifteavtalen, er en ny anførsel for Høyesterett, og den er ikke godtgjort.

Ankemotparten har nedlagt slik påstand:

"1. Lagmannsrettens dom stadfestes.

2. A/S Veidekke dømmes til å betale sakens omkostninger for Høyesterett."

Jeg er kommet til samme resultat som lagmannsretten.

Innledningsbevis bemerker jeg at partene allerede før forhandlingene for Moss byrett var enige om at Veidekke hadde rett til å beregne prisstigningstillegget, men det var omtvistet både for byretten og lagmannsretten om Osvold var forpliktet til å stille garanti for dette beløpet. Både byretten og lagmannsretten kom til at slik plikt forelå. Dette spørsmål er ikke lenger omtvistet.

Det første spørsmål er om Veidekke forbeholdt seg eiendomsrett eller tilbakeholdsrett til bygget, dvs om slik rett var avtalt. Her må man ta utgangspunkt i NS 3401, som sier at arbeidet er byggherrens eiendom etter hvert som det utføres. Jeg kan ikke se at denne bestemmelse er fraveket ved bestemmelsen i kontrakten om at kontraktsummen skal betales ved overtakelse. Den betyr at Veidekke overtok funksjonen som byggelångiver, og kredittkostnadene ble innkalkulert i kontraktsummen. Jeg finner ikke holdepunkter for at partene ved avtaleinngåelsen har hatt noen oppfatning av at man ved dette opplegg fravek det alminnelige utgangspunkt i NS 3401 om at byggherren skulle være eier også i byggeperioden. En slik avvikende tolking følger heller ikke av bestemmelsens karakter. Den risiko for entreprenøren som er knyttet til avtalen er dekket inn ved bestemmelsen om garanti, og denne skulle gjelde både selve kontraktsummen og pristillegget. En sikkerhet i form av eiendomsrett synes for så vidt overflødig, og unnlattelse av å stille sikkerhet ga Veidekke rett til å heve avtalen. Man ville for øvrig få vanskeligheter ved konstruksjonen eiendomsrett dersom byggherren benyttet seg av kontraktens bestemmelse om rett til å overta deler av bygget etter hvert, mot å betale en forholdsmessig del av kjøpesummen. De forhold jeg har påpekt tilsier også at det ikke kan anses avtalt noen tilbakeholdsrett.

En avtale om eiendomsrett ville under enhver omstendighet skape problemer i forhold til panteloven, fordi det her reelt sett dreier seg om en avtalt sikkerhetsrett. Ankemotparten har anført at loven bestemmer

Side 774

om salgspant er direkte anvendelige på denne sikkerhetsrett, jf § 3-22, og at en eventuell avtale ville være uten virkning etter § 3-19, eller i hvert fall kreve tinglysning etter § 3-18 annet ledd. Det kan innvendes at § 3-14 flg gjelder salgspant i løsøre. Om man ikke anvender de nevnte bestemmelser analogisk, oppstår imidlertid spørsmålet om panteloven § 1-2 annet ledd, jf § 1-1 første ledd, fører til at avtalen blir ugyldig. Også en avtalt tilbakeholdsrett ville skape gyldighets-

eller rettsvernsproblemer. Disse spørsmål er ikke blitt slik behandlet under prosedyren for Høyesterett at jeg finner det riktig å ta standpunkt.

Jeg kan heller ikke se at tilbakeholdsrett følger av dekningsloven § 7-2, som gjelder stansings- eller tilbakeholdsrett i gjensidig bebyrdende kontraktsforhold. Ved betalingsmislighold gir bestemmelsen skyldneren rett til å holde "sin ytelse tilbake". Bestemmelsen passer imidlertid ikke her: Når bygget er ferdig foreligger ikke noen ytelse å holde tilbake - ytelsen finner i disse tilfeller sted suksessivt. Bestemmelsen bygger for øvrig på de alminnelige regler om tilbakeholdsrett som tidligere er utviklet i teori og rettspraksis. Heller ikke der finner jeg holdepunkter for at det her skulle gjelde en tilbakeholdsrett.

Etter min mening er Osvolds manglende grunnbokshjemmel til byggetomten uten betydning for resultatet. Veidekke var uten kunnskap om forholdet, og tok ikke på noe tidspunkt opp spørsmålet om å få tinglyst de særlige sikkerhetsrettigheter som selskapet i hvert fall i ettertid har ment skulle ligge i avtalen. Den omstendighet at Osvold ikke hadde hjemmel, skapte problemer for garantiselskapet som ikke fikk sin panterett tinglyst på den eiendom som ble bebygget. Men dette fikk ingen konsekvenser for Veidekke. Heller ikke for øvrig er det noen sammenheng mellom den manglende hjemmel og Veidekkes krav som tilsier at selskapet skal få rettigheter som ikke følger av avtalen eller vanlige rettsregler for det normale tilfelle - at byggherren har hjemmel. Jeg tilføyer at jeg ikke finner det godt gjort at Rygge formannskap har opptrådt for kommunen uten hjemmel i kommunestyreloven.

Etter det resultat jeg er kommet til må Veidekke betale saksomkostninger også for Høyesterett. I samsvar med oppgave settes beløpet til 67.915 kroner. Av dette er 1.315 kroner utgifter.

Jeg stemmer for denne dom:

1. Lagmannsrettens dom stadfestes.
2. I saksomkostninger for Høyesterett betaler A/S Veidekke til Harald O Osvolds insolvente administrasjonsbo 67.915 - sekstisjutusennihundreogfemten - kroner innen 2 - to - uker fra forkynnelsen av denne dom.

Sist oppdatert 15. mai 2011