



KRISTIANSAND TINGRETT

DOM

Avsagt: 20.11.2017 i Kristiansand tingrett, Kristiansand S

Saksnr.: 17-058894TVI-KISA/29

Dommer: Dommerfullmektig Andreas Heldal

Saken gjelder: Tvist om rettigheter til parkeringsplass

Linnegrøvan 12 AS

Advokat Jakob Bakka

mot

Søgne Industriselskap AS

Advokat Asbjørn Breistein

DOM

Saken gjelder tvist om rettigheter til parkeringsplass på eiendommene gnr. 18 bnr. 25 og gnr. 18 bnr. 378 i Søgne kommune.

Framstilling av saken

Saksøker Linnegrøvan 12 AS (heretter saksøker/Linnegrøvan) eier gnr 18 bnr. 315. Eiendommen er en næringsseiendom som er bebygget med et bygg for produksjon, verksted og lager på ca. 1500 kvm og et kontorbygg i to etasjer på ca. 240 kvm. Eiendommen ligger tvers over veien for 18/378.

Saksøkte Søgne Industriselskap AS (heretter saksøkte/Industriselskapet) kjøpte i 2012 eiendommene 18/25 og 18/378 av Øgrey Holding AS. 18/378 er ubebygget. Det var Einar Øgrey som eide aksjene i Øgrey Holding AS og i Linnegrøvan 12 AS på tidspunktet for signering av kontrakten. I 2014 ble aksjene i Linnegrøvan 12 AS solgt til Sør Tre AS fra Høllen Øgrey Invest AS, T.Ø Gill Invest AS og I.H Øgrey Invest AS.

I kjøpekontrakten av 7. desember 2012 fremgår følgende i pkt. 7:

«Kjøper er kjent med at GB 18/378 er benyttet som parkeringsareal for GB 18/315 Linnegrøvan 12. Kjøper skal etter overtakelse av 18/378 fortsatt kunne leie dette ut som en parkeringsplass til andre, men når ny vei i Linnegrøvan anlegges over dette arealet, skal kjøper ved tinglyst erklæring sikre eier av 18/315 et antall parkeringsplasser på 18/25 som er nødvendig for å oppfylle kravet til p-plasser på 18/315.»

Dersom det ikke skulle bli noe av bygging av ny vei i Linnegrøvan over GB 18/378, skal kjøper tilbakeføre dette bruksnummeret vederlagsfritt til selger. Tinglyst veirett/adkomst over 18/378 inn til GB 18/25 skal ved slik tilbakeføring fortsatt hvile som heftelse på 18/378.»

Partene er uenige om forståelsen av pkt. 7 i kontrakten. Partene er videre uenig om saksøker har en aktuell rettslig interesse i å få avgjort kravet nå.

Saksøkerens påstandsgrunnlag

Linnegrøvan 12 AS ble sikret tilsammen 10 parkeringsplasser på 18/378 og 18/25 gjennom kontrakten. Kontrakten skulle sikre det antall parkeringsplasser som forsvant når det skulle bygges vei over parkeringstomten 18/378. Styrevedtaket av 09.10.2012 fra Industriselskapet underbygger denne forståelsen. Kontrakten viser til det behov som oppstår ved utvikling av eiendommen og da etter ny reguleringsplan som er trådt i kraft i

2014. Kontrakten må tolkes mot den part som hadde en oppfordring til å uttrykke seg klarere, nemlig Industriselskapet. Det er utarbeidet en mulighetsstudie for utnyttelse og parkeringsdekning for Linnegrøvan 12 AS der alternativ c gir et behov på 74 plasser.

Linnegrøvan 12 AS har overtatt selgers krav på tilbakeføring av 18/378 i henhold til kontraktens punkt 7 andre avsnitt. Avtalen må utfylles med en tidsbegrensning på mellom 5 og 10 år etter at reguleringsplanen ble vedtatt i 2014.

Linnegrøvan 12 AS har en klar og aktuell rettslig interesse i å få klarlagt omfanget av parkeringsrettighetene på 18/378 og 18/25, samt hvilken tidshorisont som skal gjelde før 18/378 skal tilbakeføres vederlagsfritt. Det er nødvendig å kunne planlegge hvordan eiendommen skal utnyttes, herunder hvilket utbyggingspotensiale som ligger i eiendommen.

Saksøkerens påstand

1. Kjøpekontraktens pkt 7 om «*når ny vei i Linnegrøvan anlegges over dette arealet, skal kjøper ved tingslyst erklæring sikre eier av 18/315 et antall parkeringsplasser på 18/25 som er nødvendig for å oppfylle kravet til p-plasser på 18/315*» skal forstås slik at 18/315 skal sikres til sammen 10 parkeringsplasser på 18/378 og 18/25 ved tinglyst erklæring.
2. Søgne Industriselskap AS plikter å tilbakeføre eiendommen 18/378 vederlagsfritt til Linnegrøvan 12 AS dersom det ikke er bygget ny vei i henhold til reguleringsplanen for Linnegrøvan Næringsområde over 18/378 innen en frist som fastsettes ved rettens skjønn.
3. Søgne Industriselskap AS erstatter Linnegrøvan 12 AS sine sakskostander.

Saksøktes påstandsgrunnlag

Saken skal avvises da saksøker ikke har rettslig interesse i å få avgjort kravet om antall parkeringsplasser, jf. tvl. § 1-3 annet ledd. Tvist om parkeringsrettigheter på 18/25 aktualiseres først når ny vei bygges over 18/378. Veien er ikke bygget i dag. Saksøkers krav om fastsettelsesdom for når 18/378 skal tilbakeføres kreves avvist. Det foreligger ingen rettslig interesse da selger i kontrakten er Øgrey Holding AS.

Subsidiært bestrides at kontrakten sikrer Linnegrøvan 12 AS 10 parkeringsplasser på 18/378 og 18/25. Ordlyden tilsier at Linnegrøvan 12 AS skal sikres p-plasser i henhold til offentligrettslige krav dersom det bygges en ny vei over 378 og det ikke er nok p-plasser på egen grunn. Det bestrides at kjøpekontrakten skulle ta hensyn til reguleringsplanen av 2014. En reguleringsplan får heller ingen virkning på lovlig bruk av et bygg og det er per i dag ikke krav til parkering på eiendommen. Etter gjeldende parkeringsnorm er kravet om

parkeringsplasser på egen eiendom innfridd. Det er ikke grunnlag for å innfortolke en alternativ utnyttelse av eiendommen som medfører økt krav til p-plasser.

Det kan ikke innfortolkes en tidsbegrensning for når tilbakeføring av eiendom skal skje i kontraktens punkt 7 andre avsnitt. Dette er i strid med ordlyden, samt i strid med formålet og bakgrunnen for kontrakten, som var å sikre areal til vegformål. Når det nå er regulert vei i området er muligheten til å kreve eiendommen tilbakeført bortfalt. Det er ikke mulig å fastsette en bestemt tidsfrist da det kan ta lang tid før reguleringsplanen er gjennomført.

Saksøktes påstand

1. Prinsipalt: Saken avvises.
2. Subsidiært: Søgne Industriselskap AS frifinnes
3. For både prinsipal og subsidiær påstand: Søgne Industriselskap AS tilkjennes sakens omkostninger.

Retten vurdering

Retten skal ta stilling til om saksøker har en rettslig interesse i å få avgjort krav om parkeringsplasser og tidsbegrensning i punkt 7 i kontrakten av 7. desember 2012. Dersom saksøker har en rettslig interesse skal retten ta stilling til om saksøker har krav på til sammen 10 plasser på eiendommen 18/25 og 18/378 og om kontrakten pkt. 7 andre avsnitt skal suppleres med en tidsbegrensning for når overføring av eiendom 18/378 skal skje.

Saksøkers påstand nummer 1 – antall parkeringsplasser

Retten skal ta stilling til om Linnegrøvan 12 AS, når ny vei anlegges, skal sikres til sammen 10 parkeringsplasser på eiendommene 18/25 og 18/378, på bakgrunn av kontrakten av 7. desember 2012 pkt. 7 første avsnitt. Dette har også sammenheng med kravet til rettslig interesse i kravet.

Den aktuelle bestemmelsen lyder:

«Kjøper er kjent med at GB 18/378 er benyttet som parkeringsareal for GB 18/315 Linnegrøvan 12. Kjøper skal etter overtakelse av 18/378 fortsatt kunne leie dette ut som en parkeringsplass til andre, men når ny vei i Linnegrøvan anlegges over dette arealet, skal kjøper ved tinglyst erklæring sikre eier av 18/315 et antall parkeringsplasser på 18/25 som er nødvendig for å oppfylle kravet til p-plasser på 18/315.»

Saksøker har anført at ordlyden i seg selv er uklar og det er nærliggende å se kontrakten slik at den viser til behovet som oppstår ved utvikling av eiendommen og da etter ny

reguleringsplan. Kravet til parkering kan da bli omfattende. Det vises til alternativ C i mulighetsstudien som innebærer et krav om 74 plasser. Saksøker anfører at kontrakten skulle sikre 18/315 det antall parkeringsplasser som ville forsvinne ved bygging av ny vei. 18/315 har plass til 10 parkeringsplasser og det er dette antall plasser som Linnegrøvan 12 AS skulle sikres gjennom avtalen. Ordlyden er i kontrakten er uklar og en må se til andre faktorer for å fastslå innholdet

Retten oppfatter saksøkers anførsel slik at det antall parkeringsplasser som 18/315 skulle sikres er uavhengig av behovet på 18/315 og uavhengig av hvilken reguleringsplan som gjelder.

Saksøkte har vist til at ordlyden er klar og at «kravet til p-plasser» skal forstås som et offentligrettslig krav til p-plasser på tidspunktet for avtalen, samt at kravet kun utløses dersom Linnegrøvan 12 AS ikke har tilstrekkelig med plasser på egen tomt.

Retten legger til grunn at en kontrakt mellom profesjonelle parter som utgangspunkt skal tolkes objektivt og at kontraktens ordlyd må tillegges betydelig vekt. Subjektive tolkningsmomenter er også relevante. Retten viser til avgjørelsen i Rt-2012-1729 med videre henvisning til Rt-2002-1155.

Retten viser til at ordlyden i kontraktens punkt 7 knytter retten til et antall parkeringsplasser på 18/25 til det som er «nødvendig for å oppfylle kravet til p-plasser på 18/315». Dette gjelder når ny vei i Linnegrøvan anlegges over 18/378. Ordlyden eller kontrakten for øvrig sier ingen ting om hvilket krav det siktes til, eller hvordan antallet parkeringsplasser skal beregnes.

Retten finner at ordlyden i seg selv taler mot at kontrakten skulle gi 18/315 et ubetinget krav på de parkeringsplasser det er plass til på 18/378. Samtidig er pkt. 7 uklar på hva som ligger i «kravet til p-plasser». Ordlyden er i seg selv ikke tilstrekkelig til å fastslå hvor mange parkeringsplasser som 18/315 har krav på. Retten har også sett pkt. 7 første ledd i sammenheng med andre ledd, som kommenteres nærmere nedenfor, men finner at ordlyden ikke gir et svar på hva partene har ment.

Tolkingen av kontraktens punkt 7 må suppleres med andre tolkingsfaktorer.

Giertsen «Avtaler» 3. utg. (2014) s. 117 tar ved avtaletolking utgangspunkt i hva som var partenes felles forståelse da avtalen ble inngått:

«Hvis partene ved avtaleinngåelsen var enige på det punktet hvor det senere oppstår tvist, vil denne enigheten bli lagt til grunn ved tolkingen av avtalen. Bakgrunnen for dette er at hvis partene ved avtaleinngåelsen var enige om innholdet av sine

rettigheter og plikter, er avtalen inngått med dette innholdet. Avtaler skal som kjent holdes som de er inngått.»

I Rt-1993-564 uttaler Høyesterett:

«Det primære formål ved all kontraktstolkning er å finne ut hva partene har ment».

I Rt-2011-1553 avsnitt 48 uttaler Høyesterett:

«Dersom det er klart at partene hadde en felles forståelse av teksten i et avtaledokument, kan den vanligvis legges til grunn uten at det er nødvendig å gå nærmere inn på tolkingen av ordlyden. Men det må - særlig i forretningsforhold mellom profesjonelle parter - kreves nokså klare holdepunkter for at partene har en omforent forståelse som avviker fra ordlyden.»

Det kreves nokså klare holdepunkter for at partene hadde en omforent forståelse, jf. Rt-2011-1553 avsnitt 48.

Spørsmålet blir om avtalepartene hadde en felles forståelse av at kontrakten skulle sikre 18/315 det antall parkeringsplasser som ville forsvinne ved byggingen av vei på 18/378, slik at 18/315 var sikret til sammen 10 plasser på 18/378 og 18/25. Dette uavhengig av reguleringsplan eller behov for parkering på 18/315. En slik felles forståelse vil gå foran ordlyden i kontrakten, jf. Rt-2002-1155 (s. 1159).

Styreleder i Industriselskapet, Jahn A. Stray, skrev kontrakten og har signert den sammen med Åse R. Severinsen og Gerhard Aamodt. Einar Øgrey signerte avtalen for Øgrey Holding AS. Det var Per Christian Øgrey som forhandlet frem avtalen for Øgrey Holding AS.

Retten finner at det er flere holdepunkter i bevisførselen som kan tale for at det forelå en slik felles oppfatning.

Retten viser til styrevedtaket av 9. oktober 2012 der det fremgår følgende:

«Styret mener det er viktig å sikre seg den aktuelle eiendommen sammen med GB 18/378 for å kunne sikre adkomsten til den planlagte utvidelsen av næringsområdet i Linnegrøvan. Styret er innforstått med å måtte garantere eier av 18/378 og få igjen tilsvarende parkeringsareal når dagens p-areal forsvinner. Videre forutsettes det at dagens leieavtale for Linnegrøvan 9 overføres Søgne Industriselskap AS. Det må settes opp en skriftlig avtale som regulerer disse forhold.

Styret har fattet følgende enstemming vedtak.

Styret vedtar å kjøpe GB 18/25, Linnegrøvan 9 samt GB 18/378 i Søgne for kr. 2 mill. eventuelt med tillegg av dokumentavgift og tinglysningsgebyr. Styret forutsetter at eiendommen overskjøtes fri for pantheftelser og at leieavtale for eiendommene kan overføres til Søgne Industriselskap.

Styret er innforstått med å måtte skaffe tilsvarende parkeringsareal til nåværende eier av GB 18/378 når dette arealet tas i bruk til veiformål eller annet.»

Vedtaket sier noe om hva Industriselskapet har oppfattet av selgers behov.

Retten viser videre til ordlyden i kontrakten punkt 7 andre avsnitt som er gjengitt ovenfor. Det fremgår av ordlyden, at dersom det ikke bygges noen vei over 378 så skal arealet tilbakeføres uten vederlag til selger, det vil si til Øgrey Holding AS. Retten bemerker at det etter det opplyste var Einar Øgrey som eide aksjene i både Øgrey Holding AS og Linnegrøvan 12 AS på det aktuelle tidspunktet. Det fremgår ingen begrensinger i arealet som skal tilbakeføres knyttet til behov for parkering eller lignende. Etter rettens syn kan innholdet tas til inntekt for at kontrakten var ment å sikre selger et parkeringsareal tilsvarende arealet på 18/378, og at dette var partenes felles oppfatning.

Retten viser også til at Øgrey Holding AS fikk et bud på kr. 2 millioner for 18/25 fra en privat part, men at Industriselskapet fikk kjøpe 18/25 samt 18/378 til samme pris. Per Christian Øgrey har forklart at de ikke ønsket å gi vekk noe areal gratis. Dette kan tyde på at selger ønsket å bli sikret et tilsvarende areal som på 18/378. I følge Stray var kontrakten ment å begrense retten til parkering til behovet på 315 på avtaletidspunktet, og at dette behovet allerede var dekket slik at 315 ikke hadde krav på noen ytterligere plasser på 315. Slik retten ser det fremstår det aktuelle kontraktsvilkåret som unødvendig dersom Stray sitt synspunkt legges til grunn.

Retten finner likevel etter en helhetsvurdering at det ikke er sannsynliggjort at partene hadde en felles forståelse i strid med ordlyden.

Retten viser til Stray sin forklaring om at det var behov for en begrensning ut fra hensynet til utnyttelsen av 18/25. Slik retten ser det innebærer ordlyden i punkt 7 en begrensning i antall parkeringsplasser knyttet opp mot et ikke spesifisert «krav». Retten legger til grunn at Industriselskapet og Øgrey hadde flere møter og at det forelå flere avtaleutkast. Retten viser til forklaringen til Stray på dette punkt. Ved å ta med en begrensning i ordlyden har Stray, etter retten vurdering, gjort kontraktsmotparten oppmerksom på at Industriselskapet ikke aksepterte en ubetinget rett til et antall parkeringsplasser. Etter rettens syn taler dette klart mot at det forelå en felles forståelse av avtalen i tråd med anførselen fra saksøker.

Retten viser videre til at Per Christian Øgrey er en profesjonell part og at han forhandlet kontrakten på vegne av Øgrey Holding AS. Øgrey har vært daglig leder i Einar Øgrey

Industri AS siden 2000 og selskapet har omsatt for cirka 20 millioner kroner de siste årene. Øgrey hadde all grunn til å reagere mot ordlyden i kontrakten dersom han ikke ville akseptere en slik løsning. Øgrey har i retten sagt at han skumleste kontrakten. Kontrakten er signert av Einar Øgrey for Øgrey Holding AS. Retten finner at Øgrey Holding AS uansett ikke kan høres med eventuell uvitenhet om avtalevilkåret som følge av at kontrakten ikke ble lest skikkelig.

Konklusjonen er at det ikke er sannsynliggjort en felles forståelse av kontrakten i tråd med påstanden fra saksøker.

Saksøker har anført at kontraktens punkt 7 må tolkes mot den part som burde ha formulert seg klarere, nemlig Industriselskapet ved styreleder Jahn A. Stray.

I Høgberg, Kontraktstolkning, 2006 fremgår følgende:

«Uklarhetsregelen er en tolkningsregel som sier at kontrakten ved uklarhet skal tolkes mot den som burde uttalt seg klarere.»

I Giertsen, Avtaler, 3. utgave, s. fremgår følgende:

«Ettersom det gjerne er den ressurssterke parten som utformer avtaleteksten eller som har de beste forutsetningene for å uttrykke seg klart, kan uklarhetsregelen bidra til å styrke ressursvake parters stilling. Men i praksis er retningslinjen også anvendt mellom profesjonelle. Regelen har sin kjerne der en næringsdrivende leverandør av en vare eller tjeneste ensidig har utarbeidet standardvilkår som er inntatt i avtalen, og verken medkontrahenten eller organisasjoner som representerer medkontrahentens interesser, har kunne påvirke disse. Uklarhetsregelen kan også få betydning utenfor standardavtaler, såfremt den annen part ikke, eller bare i liten grad, har kunnet påvirke innholdet av vilkåret som er gjenstand for tolking.»

Retten finner ikke grunnlag for å anvende uklarhetsregelen.

Retten viser til vurderingen overfor. Øgrey hadde all grunn til å få presisert kontrakten i tråd med egne forutsetninger, og han hadde alle muligheter til dette. Etter rettens syn er Øgrey selv å bebreide for den uklare situasjonen som har oppstått.

Uklarhetsregelen kan etter rettens syn ikke benyttes i et slikt tilfelle.

Det følger av det ovennevnte at saksøker ikke har sannsynliggjort at kontrakten mellom partene innebærer at saksøker skal sikres til sammen 10 parkeringsplasser på 18/378 og 18/25 når ny vei anlegges over arealet 18/378. Det er da ikke nødvendig for retten å vurdere om saksøker har en aktuell rettslig interesse i kravet.

Søgne Industriselskap AS frifinnes.

Saksøkers påstand nr. 2 – fastsettelse av frist

Saksøkte har anført at saksøker ikke har rettslig interesse i kravet da kontraktens punkt 7 annet avsnitt gir en rettighet til selger, nemlig Øgrey Holding AS, ikke Linnegrøvan 12 AS. Det er ikke er fremlagt noe bevis som viser en overdragelse av rettigheten.

Saksøker har vist til at Linnegrøvan 12 er rettighetshaver og at rettigheten fulgte med ved salget av aksjene til Sør Tre AS. Øgrey Holding AS anser at rettigheten til eiendommen er tilknyttet eiendommen, og det er vist til forklaringen til Per Christian Øgrey.

I tvisteloven § 1-3 andre ledd fremgår følgende:

«Den som reiser saken, må påvise et reelt behov for å få kravet avgjort i forhold til saksøkte. Dette avgjøres ut fra en samlet vurdering av kravets aktualitet og partenes tilknytning til det.»

Retten må ta stilling til om det er tilstrekkelig sannsynliggjort at Linnegrøvan 12 AS er eier av rettigheten som er beskrevet i kontraktens punkt 7 andre avsnitt. Bestemmelsen lyder som følger:

«Dersom det ikke skulle bli noe av bygging av ny vei i Linnegrøvan over GB 18/378, skal kjøper tilbakeføre dette bruksnummeret vederlagsfritt til selger. Tinglyst veirett/adkomst over 18/378 inn til GB 18/25 skal ved slik tilbakeføring fortsatt hvile som heftelse på 18/378.»

Partene i kontrakten er Øgrey Holding AS og Søgne Industriselskap AS. I følge punkt 7 andre avsnitt er det selger, Øgrey Holding AS, som eier retten til å få tilbakeført bruksnummer 18/378.

Retten viser til at det var Einar Øgrey, etter det opplyste, som på kontraktstidspunktet eide aksjene i Linnegrøvan 12 AS, som senere ble solgt til Sør Tre AS. Dette kan tyde på at rettigheten tilhører Linnegrøvan 12 AS, også når en leser punkt 7 første og andre avsnitt i sammenheng. Samtidig er det benyttet ulik ordlyd; i første avsnitt er retten til parkeringsplasser lagt til «eier av 18/315» mens andre avsnitt omtaler «selger», altså Øgrey Holding AS.

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon fra Øgrey Holding AS som bekrefter at rettigheten/kravet nå eies av Linnegrøvan 12 AS. Saksøker har vist til forklaringen til Per Christian Øgrey, men etter det opplyste er han daglig leder i Øgrey Industri AS. Det er ikke

opplyst om han har noen formell rolle i Øgrey Holding AS, ut over at han forhandlet den aktuelle kontrakten.

Retten finner etter en samlet vurdering at det ikke er sannsynliggjort at Linnegrøvan 12 AS nå er innehaver av rettigheten i kontraktens punkt 7 andre avsnitt.

Linnegrøvan 12 AS har ingen aktuell rettslig interesse i kravet i saksøkers påstand nr. 2 jf. tvisteloven § 1-3.

Søgne Industriselskap AS frifinnes for saksøkers krav om fastsettelse av tidsbegrensing av fristen i kontraktens punkt 7 andre avsnitt.

Saksomkostninger

Søgne Industriselskap AS har vunnet saken fullstendig og har krav på full erstatning for sine saksomkostnader fra motparten, jf. tvisteloven § 20-2 (1).

Søgne Industriselskap AS har fremlagt saksomkostnadsoppgave på totalt kr. 204 137,50 inklusive mva. Antall arbeidstimer før rettsmøtet er 75,35. Saksøker har anført at antall arbeidstimer er for høyt, og har selv ført opp 44,5 timer for samme periode.

Retten finner etter en helhetsvurdering at kostnadene har vært nødvendige og rimelige. Det vises til de spørsmål av faktisk og rettslig art som tvisten reiste, at tvisten gjaldt areal som må antas å utgjøre en ikke ubetydelig økonomisk verdi for saksøkte, samt at saksøker utvidet påstanden etter saksanlegg.

Retten har vurdert, men finner ikke grunnlag for å anvende lempingsreglene i tvl. § 20-3 (3). Dette er heller ikke anført av saksøker.

Søgne Industriselskap AS tilkjennes etter dette saksomkostninger med kr. 204 137,50 inklusive merverdiavgift.

DOMSSLUTNING

1. Søgne Industriselskap AS frifinnes.
2. Linnegrøvan 12 AS v/styrets leder dømmes til å betale saksomkostninger til Søgne Industriselskap AS med 204 137,50 – tohundreogfiretusenetthundre - ogrettisv/50 – innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse.

Retten hevet

Andreas Heldal

Rettledning om ankeadgangen i sivile saker vedlegges.

Rettledning om ankeadgangen i sivile saker

Reglene i tvisteloven kapitler 29 og 30 om anke til lagmannsretten og Høyesterett regulerer den adgangen partene har til å få avgjørelser overprøvd av høyere domstol. Tvisteloven har noe ulike regler for anke over dommer, anke over kjennelser og anke over beslutninger.

Ankefristen er én måned fra den dagen avgjørelsen ble forkynt eller meddelt, hvis ikke noe annet er uttrykkelig bestemt av retten. Ankefristen avbrytes av rettsferien. Rettsferie er følgende: Rettsferiene varer fra og med siste lørdag før palmesøndag til og med annen påskedag, fra og med 1. juli til og med 15. august og fra og med 24. desember til og med 3. januar, jf. domstoloven § 140.

Den som anker må betale behandlingsgebyr. Den domstolen som har avsagt avgjørelsen kan gi nærmere opplysning om størrelsen på gebyret og hvordan det skal betales.

Anke til lagmannsretten over dom i tingretten

Lagmannsretten er ankeinstans for tingrettens avgjørelser. En dom fra tingretten kan ankes på grunn av feil i bedømmelsen av faktiske forhold, rettsanvendelsen, eller den saksbehandlingen som ligger til grunn for avgjørelsen.

Tvisteloven oppstiller visse begrensninger i ankeadgangen. Anke over dom i sak om formuesverdi tas ikke under behandling uten samtykke fra lagmannsretten hvis verdien av ankegenstanden er under 125 000 kroner. Ved vurderingen av om samtykke skal gis skal det blant annet tas hensyn til sakens karakter, partenes behov for overprøving, og om det synes å være svakheter ved den avgjørelsen som er anket eller ved behandlingen av saken.

I tillegg kan anke – uavhengig av verdien av ankegenstanden – nektes fremmet når lagmannsretten finner det klart at anken ikke vil føre fram. Slik nekting kan begrenses til enkelte krav eller enkelte ankegrunner.

Anke framsettes ved skriftlig ankeerklæring til den tingretten som har avsagt avgjørelsen. Selvprosederende parter kan inngi anke muntlig ved personlig oppmøte i tingretten. Retten kan tillate at også prosessfullmektiger som ikke er advokater inngir muntlig anke.

I ankeerklæringen skal det særlig påpekes hva som bestrides i den avgjørelsen som ankes, og hva som i tilfelle er ny faktisk eller rettslig begrunnelse eller nye bevis.

Ankeerklæringen skal angi:

- ankeinstansen
 - navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger
 - hvilken avgjørelse som ankes
 - om anken gjelder hele avgjørelsen eller bare deler av den
 - det krav ankesaken gjelder, og en påstand som angir det resultatet den ankende parten krever
 - de feilene som gjøres gjeldende ved den avgjørelsen som ankes
 - den faktiske og rettslige begrunnelse for at det foreligger feil
 - de bevisene som vil bli ført
 - grunnlaget for at retten kan behandle anken dersom det har vært tvil om det
 - den ankende parts syn på den videre behandlingen av anken
-

Anke over dom avgjøres normalt ved dom etter muntlig forhandling i lagmannsretten. Ankebehandlingen skal konsentreres om de delene av tingrettens avgjørelse som er omvistet og tvilsomme når saken står for lagmannsretten.

Anke til lagmannsretten over kjennelser og beslutninger i tingretten

Som hovedregel kan en *kjennelse* ankes på grunn av feil i bevisbedømmelsen, rettsanvendelsen eller saksbehandlingen. Men dersom kjennelsen gjelder en saksbehandlingsavgjørelse som etter loven skal treffes etter et skjønn over hensiktsmessig og forsvarlig behandling, kan avgjørelsen for den skjønnsmessige avveiningen bare angripes på det grunnlaget at avgjørelsen er uforsvarlig eller klart urimelig.

En *beslutning* kan bare ankes på det grunnlaget at retten har bygd på en uriktig generell lovforståelse av hvilke avgjørelser retten kan treffe etter den anvendte bestemmelsen, eller på at avgjørelsen er åpenbart uforsvarlig eller urimelig.

Kravene til innholdet i ankeerklæringen er som hovedregel som for anke over dommer.

Etter at tingretten har avgjort saken ved dom, kan tingrettens avgjørelser over saksbehandlingen ikke ankes særskilt. I et slikt tilfelle kan dommen isteden ankes på grunnlag av feil i saksbehandlingen.

Anke over kjennelser og beslutninger settes fram for den tingretten som har avsagt avgjørelsen. Anke over kjennelser og beslutninger avgjøres normalt ved kjennelse etter ren skriftlig behandling i lagmannsretten.

Anke til Høyesterett

Høyesterett er ankeinstans for lagmannsrettens avgjørelser.

Anke til Høyesterett over *dommer* krever alltid samtykke fra Høyesteretts ankeutvalg. Slikt samtykke skal bare gis når anken gjelder spørsmål som har betydning utenfor den foreliggende saken, eller det av andre grunner er særlig viktig å få saken behandlet av Høyesterett. – Anke over dommer avgjøres normalt etter muntlig forhandling.

Høyesteretts ankeutvalg kan nekte å ta til behandling anker over *kjennelser og beslutninger* dersom de ikke reiser spørsmål av betydning utenfor den foreliggende saken, og heller ikke andre hensyn taler for at anken bør prøves, eller den i det vesentlige reiser omfattende bevissspørsmål.

Når en anke over kjennelser og beslutninger i tingretten er avgjort ved kjennelse i lagmannsretten, kan avgjørelsen som hovedregel ikke ankes videre til Høyesterett.

Anke over lagmannsrettens kjennelse og beslutninger avgjøres normalt etter skriftlig behandling i Høyesteretts ankeutvalg.

Fra: Camilla Erland Aarnes[Camilla.Erland.Aarnes@sogne.kommune.no] Sendt: 23.11.2017 09:17:53 Til: Postmottak Tittel: VS: Linnegrøvan 12 AS - Søgne Industrier AS [SVW-MATTERS.FID445218]
Er denne journalført? Jeg skulle meldt den opp som referatsak til formannskapet.

På forhånd takk!



Med hilsen
Camilla Erland Aarnes

Rådgiver, Søgne kommune
Kontor: +47 954 10 088 Sentralbord +47 38 05 55 55 | Postboks 1051, 4682
Søgne | Besøksadresse: Rådhuset, Rådhusveien 1, 4640 Søgne
camilla.erland.aarnes@sogne.kommune.no

Fra: Astrid Margrethe Hilde
Sendt: tirsdag 21. november 2017 09.39
Til: Postmottak; Camilla Erland Aarnes; Gustav Skretting
Kopi: Jahn A. Stray
Emne: VS: Linnegrøvan 12 AS - Søgne Industrier AS [SVW-MATTERS.FID445218]

Arkiveres under søgne industriselskap.. vet ikke helt hvordan dette ser ut i arkiv.

Så tenker jeg at saken skal som ref sak til formannskapet 29.11 , jfr samtale med Gustav i dag. (og jeg har konfr med adv Breistein nå. Hele dommen er offentlig og kan legges ut på ipad)

Mvh

Astrid

Fra: Asbjørn Breistein [<mailto:Asbjorn.Breistein@svw.no>]
Sendt: 21. november 2017 08:02
Til: Jahn A. Stray; Astrid Margrethe Hilde; Mona Mortensen
Kopi: Linn Andersen
Emne: SV: Linnegrøvan 12 AS - Søgne Industrier AS [SVW-MATTERS.FID445218]

Hei

Da får jeg gratulere dere med dommen, se vedlagt.

Med vennlig hilsen
Asbjørn Breistein
Partner - Advokat

Ansvarlig advokat:

**simonsen
vogtviig**

M +4792042707 | **T** +4738170091 | abr@svw.no | www.svw.no
Advokatfirmaet Simonsen Vogt Wiig Kristiansand DA | Org. 988 343 412 MVA
Besøksadresse: Markensgate 9,4604 Kristiansand | Postadresse: Postboks 437, 4604 Kristiansand

*Denne meldingen er kun ment for adressaten og kan inneholde konfidensielle opplysninger som ikke skal bringes videre.
Hvis du ikke er riktig mottaker, vennligst informer avsender og slett meldingen umiddelbart.*

SIMMONSEN
VOGTWING



SØGNE
kommune