



## Borgarting lagmannsrett - LB-2016-19869

Instans	Borgarting lagmannsrett - Kjennelse.
Dato	2016-03-08
Publisert	LB-2016-19869
Stikkord	Pengekrav. Tvangssalg. Foreldelse av avgiftskrav. Tvangsfullbyrdelsesloven § 11-2. Foreldelsesloven § 3. Panteloven § 6-3.
Sammendrag	Begjæring om tvangssalg av fast eiendom. Kravet gjaldt avgift for merforbruk av vann og avløp. Tvist om hel eller delvis foreldelse av fordringen, eventuelt om legalpanteretten var falt bort. Lagmannsretten la til grunn at det var rettslig og praktisk mulig for kommunen å inndrive gebyr for vann og avløp basert på det reelle forbruket hvert år. Dette forutsetter at måleren leses av ved årets slutt. Foreldelsesfristen regnes således fra 31. desember det året vannet var forbrukt, jf. foreldelsesloven § 3. Når det gjaldt panteretten bortfaller den to år etter at kravet «skulle ha vært betalt», jf. panteloven § 6-3. Lagmannsretten anså at dette i utgangspunktet vil være ved forfall for første termin året etter forbruket. Dette innebar at kravet for ett år ikke var foreldet, og at panteretten heller ikke var bortfalt. Lagmannsretten ga på denne bakgrunn medhold i begjæring om tvangssalg.
Saksgang	Moss tingrett TMOSS-2015-28742 - Borgarting lagmannsrett LB-2016-19869 (16-019869ASK-BORG/04).
Parter	Moss kommune (Moss kemnerkontor) mot Gimleveien 15 Moss AS
Forfatter	Lagdommer Mette D. Trovik, lagdommer Bjørn E. Engstrøm, lagdommer Kristin Robberstad.

---

Saken gjelder begjæring om tvangssalg av fast eiendom. Tvisten gjelder om kravet begjæringen er begrunnet i helt eller delvis er foreldet, eventuelt om legalpanteretten er falt bort.

Moss kommune v/kemnerkontoret innga 12. februar 2015 begjæring til Moss tingrett om tvangssalg av eiendommen gnr. 1 bnr. 1111, seksjonsnummer 1-26 i Moss kommune. Saksøkt etter begjæringene var Gimleveien 15 Moss AS.

Kommunen opplyste at saken gjaldt skyldig kommunale gebyr, termin 1 for 2013. Kravet ble oppgitt til 418 997 kroner. Dette var inklusive renter, gebyrer mv. og med fradrag av det som var angitt som innbetalt.

Tvangsgrunnlaget ble oppgitt slik:

«Legalpantrett i eiendommen med hjemmel i:

- Pantelovens § 6-1, 2b, jfr. Brann og eksplosjonsvernloven, lov av 14.06.2002 nr 20 § 28
- Kommunale Vass- og avløpsanleggloven, lov av 16.03.12 nr. 12 § 6
- Forurensingsloven, lov av 13.03.1981 nr 6, § 34
- Eiendomsskatteloven, lov av 06.06.1975 nr 9 [skal være nr. 29, Lovdatas anm.] § 27»

Gimleveien 15 Moss AS reiste i brev 20. mars 2015 til tingretten innsigelser mot begjæringen og tvangsgrunnlaget. Det ble vist til at store deler av tidligere tilsendt faktura gjaldt overforbruk av vann i perioden 22. juni 2007 til 31. desember 2012. Det ble anført at dette i det vesentlige var et foreldet krav, jf. foreldelsesloven § 2. Gimleveien 15 Moss AS viste videre til at legalpant foreldes to år etter forfall på siste termin, jf. panteloven § 6-3.

Moss kommune v/kemnerkontoret ga i brev 9. april 2015 til tingretten en nærmere redegjørelse for kravet og beregnet overforbruk av vann. Det heter her:

«Vannmåler ble montert 22.06.2007 og stod på 0 m3.

Det står i vår Forskrift om kommunale vann- og avløpsgebyrer § 11h.

Eier forplikter seg til å sende vannmåleravlesning til kommunen innen fristen som fastsettes av Bystyret. (og det er 31.12)

Vannmåler er ikke avlest og Moss kommune tvangsavleste vannmåleren 31.12.2012.

Sivilombudsmannens uttalelse legges til grunn og vannforbruket pr. år blir:

Forbruk vann/kloakk fra vannmåleren ble montert 22.06.2007. til den ble tvangsavlest til 21797 m3 pr. 31.12.2012 og utgjør et snittforbruk pr. år på 3942 m3.

Eiendommen Gimleveien 15 har betalt et antatt forbruk på 1656 m3 pr. år.

$(3942 - 1656) \text{ m}^3 = 2286 \text{ m}^3 \text{ pr. år i merforbruk vann/kloakk enn det er betalt for.}$

Merforbruk vann kloakk 3 år tilbake utregnet etter prisene i de aktuelle år.

År 2010 =  $(2286 \times 29,90) = \text{kr } 68351,40$

År 2011 =  $(2286 \times 30,60) = \text{kr } 69951,60$

År 2012 =  $(2286 \times 30,90) = \text{kr } 70637,40$

Merforbruket utgjør for 3 år kr 208940,40

+Mva kr 52235,10 = kr 261175,50

+ 1. termin som ikke er betalt = kr 84184,70

Hovedstol uten renter og omkostninger = kr 345360,20 pr. 20.03.2013

Det anmerkes: Renter og omkostninger er ikke tatt med i ovenfor nevnte beløp.

(6. termin 2014 kommunale avgifter kr 32286,- er ikke betalt og står til rest.)

(1. termin 2015 kommunale avgifter kr 40372,- er ikke betalt og står til rest.)»

Moss tingrett ba i brev 5. mai 2015 Moss kommune om ytterligere kommentarer. Tingretten viste blant annet til at det av begjæringen fremgikk at kravet delvis var betalt. Det ble bedt om en oversikt over hvilke deler av kravet som var betalt.

Moss kommune opplyste i brev 12. mai 2015 at ingen del av kravet var betalt, men det som sto som innbetalt var et beløp på 231 210 kroner som ble kreditert etter klage fra Gimleveien 15 Moss AS. Kommunen opplyste at etter spesifiseringen i brevet 9. april 2015, hadde kommunen ytterligere redusert kravet med 8 349 kroner i forhold til begjæringen. Kommunen presiserte for øvrig at kravet gjelder skyldige eiendomsavgifter for 1. termin 2013 med forfall 20. mars 2013.

Moss tingrett avsa 12. november 2015 kjennelse med slik slutning:

1. Begjæring om tvangssalg av gnr. 1 bnr. 1111 snr. 1-26 i Moss kommune tas ikke til følge

Tingretten la til grunn at kravet for forbruksgebyr for årene 2010 og 2011 var foreldet, og at panteretten for kravet fra 2012 ble foreldet 20. januar 2015, slik at panteretten for hele kravet var foreldet da begjæringen innkam tingretten 12. februar 2015.

Moss kommune v/ordføreren har anket kjennelsen. Gimleveien 15 Moss AS ved Ragnar Andreas Wormdahl har tatt til motmæle.

### **Moss kommune v/ordføreren har i det vesentlige anført:**

Et tvistetema i saken er hvorvidt deler av kravet er foreldet. Tingretten har vist til uttalelse fra Sivilombudsmannen i sak 2011/627 [SOM-2011-627] hva gjelder foreldelse av kravet. Den saken gjaldt et krav som en kommune hadde mot en privatperson. I denne saken er saksøkte et firma, og uttalelsen fra Sivilombudsmannen kan derfor ikke automatisk legges til grunn. Det vises til ombudsmannens uttalelse om at det i lov og instruks er fastsatt at ombudsmannens oppgave er å sikre at det i den offentlige forvaltning ikke øves urett mot den enkelte borger.

I Enhetsregisteret fremkommet det at selskapet Gimleveien 15 Moss har som formål «eiendomsdrift herunder utleie av leiligheter». Det må stilles større krav til en profesjonell part enn til privatpersoner. I kommunens forskrift om kommunale vann- og avløpsgebyrer står det i § 11 bokstav h at eier av eiendommen plikter å sende inn vannmåleravlesning til kommunen innen den frist som fastsettes av bystyret. Det har ankemotparten ikke gjort. For et firma som har som formål å drive med utleie av leiligheter, fremstår det som spekulativt. Kommunenes gebyrer for vannforbruk er basert på selvkostprinsippet. Når en profesjonell aktør som Gimleveien 15 Moss AS ikke sender inn vannmåleravlesning, men spekulerer i å slippe å betale for reelt forbruk, betyr dette i praksis at kostnadene veltes over på kommunens øvrige eiendommer.

Kommunen er enig med tingretten i at det er panteloven § 6-3 som er utgangspunkt for foreldelse av lovbestemt pant, men er uenig i tingrettens beregning av når pantet foreldes. Avlesningen ble foretatt 31. desember 2012. Avregningen av overforbruket tas med i neste års første termin som hadde forfall 20. mars 2013. I og med at det er flere terminer per år, vil det være slik at fristen for foreldelse starter å løpe når siste termin har forfall, det vil si 20. januar 2014. Foreldelse inntreder derfor ikke før 20. januar 2016.

Dersom Sivilombudsmannens uttalelse legges til grunn, vil det lovbestemte pantet for det beregnede overforbruket i år 2010 foreldes 20. mars 2014, mens det lovbestemte pantet for overforbruket i 2011 foreldes 20. mars 2015. Det betyr at det lovbestemte pantet for overforbruket i 2011 ikke var foreldet da begjæringen ble sendt. Det er derfor uansett feil når tingretten har lagt til grunn at også det beregnede overforbruket for 2011 var foreldet.

Skyldner har hele tiden hatt anledning til å betale inn det de selv mener er riktig beløp, men det har de ikke gjort. Etter vass- og kloakkavgiftsloven § 4 skal slike avgifter innkreves etter reglene om innkreving av skatt. Etter skattebetalingsloven § 10-1 skal skatte- og avgiftskrav betales ved forfall med de beløp som opprinnelig er fastsatt selv om fastsettingen er påklaget eller brakt inn for domstolene. Skyldneren skulle således ha betalt inn kravet, selv om de hadde til hensikt å klage på kravets størrelse.

Moss kommune v/ ordføreren har lagt ned slik påstand:

Primær påstand:

Moss kommune anser ikke noe av kravet som foreldet, slik at hele kravet i begjæringen må legges til grunn. Kjennelse i Moss Tingrett den 12.11.2015 må derfor oppheves, og begjæring om tvangssalg av gnr 1, bnr 1111, snr 1-26 tas til følge. Moss kommune tilkjennes omkostningene ved å anke.

Subsidiær påstand:

Moss kommune mener at dersom uttalelsen fra Sivilombudsmannen legges til grunn for vurderingen er det lovbestemte pantet for det beregnede forbruket i år 2011 ikke foreldet når begjæringen sendes. Kjennelse i Moss Tingrett den 12.11.2015 må allikevel oppheves, og begjæringen om tvangssalg av gnr 1, bnr 1111, snr 1-25 må tas til følge for den del av kravet som ikke var foreldet. Moss kommune tilkjennes omkostningene ved å anke.

## **Gimleveien 15 Moss AS har i det vesentlige anført:**

Kommunen fremholder at foreldelse ikke gjelder selskap på samme måte som privatpersoner. Fristen i lov om foreldelse gjelder uavhengig av om skyldneren er en privatperson eller et selskap. Sivilombudsmannens tolking må derfor kunne legges til grunn uavhengig av om skyldneren er en virksomhet eller en privatperson.

Tingrettens tolking av panteloven er utvilsomt riktig.

Gimleveien 15 Moss AS har ikke lagt ned noen formell påstand, men lagmannsretten forstår det som er anført slik at anken kreves forkastet.

## **Lagmannsretten bemerker:**

Lagmannsretten er kommet til et annet resultat enn tingretten og finner at begjæring om tvangssalg skal tas til følge.

Vass- og avløpsanleggslova § 3 har bestemmelser om kommunale vann- og avløpsgebyr, og lovens § 5 forutsetter at kommunene i forskrift fastsetter størrelsen på gebyrene og gir nærmere regler for gjennomføring av gebyrvedtak og innkreving av gebyr. Etter forskrift 10. desember 1985 om kommunale vann- og avløpsgebyrer for Moss kommune § 8 skal det betales årsgebyr for vann og/eller avløp. Årsgebyret består av en fast del med et grunnbeløp for hver eiendom og en variabel del fastsatt etter målt vannforbruk. Det følger av forskriften § 11 at det for alle eiendommer skal installeres vannmåler. Vannmåleren gir grunnlag for den variable delen av årsgebyret for vann og avløp.

Kommunens begjæring om tvangssalg er begrunnet med merforbruk for vann og kloakk som fremgikk av kommunens måling 31. desember 2012. Slik lagmannsretten forstår kommunens redegjørelse i brev 9. april 2015, ble det ved målingen i 2012 målt forbruk tilbake til 2007. Kommunen har vist til at det målte forbruket viste et snittforbruk per år på 3 942 m<sup>3</sup>. Lagmannsretten antar at det kan legges et snittforbruk til grunn som sannsynlig forbruk. Retten viser til at det også fra Gimleveien 15 Moss AS har vært fremholdt at det ikke hadde vært noen hendelser på eiendommen som tilsa at overforbruket ikke hadde oppstått jevnt fordelt i hele perioden.

Gimleveien 15 Moss AS har betalt et antatt forbruk på 1 656 m<sup>3</sup> pr. år. Det innebærer at selskapet har hatt et forbruk av vann/kloakk på 2 286 m<sup>3</sup> mer per år enn det er betalt for. Kommunen har beregnet pris på dette merforbruket etter prisene for årene 2010, 2011 og 2012. Lagmannsretten legger til grunn at utregningen ikke er omtvistet.

Spørsmålet for lagmannsretten er om kravet for årene 2010, 2011 og 2012 helt eller delvis er foreldet. Det er også spørsmål om legalpanteretten er falt bort.

Foreldelsesloven § 3 regulerer foreldelsesfristens utgangspunkt ved foreldelse av fordringer. Bestemmelsens første ledd lyder:

«Foreldelsesfristen regnes fra den dag da fordringshaver tidligst har rett til å kreve oppfyllelse.»

Lagmannsretten legger til grunn at kommunens krav på forbruksgebyr, er en fordring som reguleres av bestemmelsen.

Spørsmålet blir derfor når kommunen tidligst hadde rett til å kreve betaling av forbruksgebyr for overforbruk.

Lagmannsretten anser at det er rettslig og praktisk mulig for kommunen å inndrive gebyr basert på det reelle forbruket hvert år. Dette forutsetter at måleren leses av ved kalenderårets avslutning. Lagmannsretten finner at bestemmelsens ordlyd «har rett til å kreve oppfyllelse», klart taler for at fristen løper fra dette tidspunktet. Etter rettens syn vil det i utgangspunktet ikke være i samsvar med bestemmelsen dersom foreldelsesfristen for forbruksgebyret først begynner å løpe når avlesningen rent faktisk skjer. Lagmannsretten viser også til Sivilombudsmannens uttalelse 6. mai 2011, SOM-2011-627. At eieren av eiendommen har primæransvar for slik avlesning, kan ikke avgjørende tale mot en slik forståelse av bestemmelsen. Det er uomstridt at også kommunen har rettslig og faktisk adgang til avlesning. Lagmannsretten tar ikke stilling til om forhold på skyldnerens side kan gi grunn til å fravike utgangspunktet. I denne saken er det uansett ikke opplysninger om forhold som tilsier at utgangspunktet skal fravikes. At forbrukeren ikke har fulgt plikten til avlesning fastsatt i forskriften, kan som nevnt ikke alene være tilstrekkelig. At forbrukeren er et selskap, og ikke en privatperson, kan slik saken her er opplyst, heller ikke gi grunn til et annet utgangspunkt for foreldelsesfristen.

Lagmannsretten legger således til grunn at foreldelsesfristens utgangspunkt her regnes fra 31. desember i det året vannet er forbrukt. Dette er tidspunktet fordringshaver tidligst kan kreve oppfyllelse. Hvilken frist innbetalingskravet ville vært gitt, kan i relasjon til foreldelsesloven § 3 ikke få betydning.

Dette innebærer at kravet om avgift for merforbruk av vann og avløp for 2010 foreldes 31. desember 2013. Krav om avgift for merforbruk for 2011 foreldes 31. desember 2014. Krav om avgift for merforbruk for 2012 foreldes 31. desember 2015.

Lagmannsretten er således enig med tingretten i at det alene er kravet om avgift for merforbruket for 2012 som ikke var foreldet da begjæringen om tvangssalg ble inngitt.

Etter det som er opplyst fra Moss kommune i brevet 9. april 2015, utgjør ubetalt avgift for merforbruk i 2012; 70 637,40 kroner. I tillegg kommer merverdiavgift. Lagmannsretten finner det sannsynliggjort at dette representerer avgiften for merforbruket for 2012. Som nevnt er utregningen ikke omtvistet.

Lagmannsretten drøfter så om avgiften, inklusive merverdiavgift, for merforbruket for 2012 var sikret med legalpant da begjæring om tvangssalg ble inngitt.

Etter vass- og avløpsanleggslova § 6 er forfalt krav på årsgebyr etter loven sikret med legalpant i eiendommen etter panteloven § 6-1.

Lovbestemt pant faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet «skulle ha vært betalt» innkommer begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning, jf. panteloven § 6-3. Lagmannsretten presiserer for ordens skyld at om den lovbestemte panteretten faller bort, faller ikke dermed fordringen panthaver måtte ha mot den personlige ansvarlige debitor bort. Om fordringen er sikret ved legalpant er et annet spørsmål enn om fordringen består. Panteloven § 6-3 gir hjemmel for selvstendig foreldelse av legalpant. At fordringen er sikret ved pant i eiendommen er imidlertid en forutsetning for en begjæring om tvangssalg.

Lagmannsretten legger som nevnt til grunn at avgiften for merforbruket for 2012 tidligst kunne beregnes og kreves 31. desember 2012. Lagmannsretten anser at merforbruket for 2012 tidligst «skulle ha vært betalt» sammen med første termin for 2013. Lagmannsretten er således ikke enig med tingretten at merforbruket skulle ha vært betalt sammen med siste termin i 2012.

Fra kommunen er det opplyst at første termin har forfall 20. mars. Lagmannsretten legger således til grunn at merforbruket for 2012 tidligst skulle ha vært betalt innen 20. mars 2013. Panteretten for kravet faller bort to år senere; 20. mars 2015. Kravet for meravgift for 2012 var således sikret ved legalpant da begjæring om tvangssalg ble innlevert 12. februar 2015. Det er etter dette ikke nødvendig for lagmannsretten å ta stilling til om deler av avgiften først ville forfalt ved siste termin, jf. panteloven § 6-3 andre ledd.

Det foreligger etter dette tvangsgrunnlag for kravet, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-2 bokstav c. Det er ikke bestridt at øvrige vilkår for tvangssalg er oppfylt.

Vilkårene for tvangssalg er etter dette til stede.

Moss kommune har fått medhold i sin begjæring om tvangssalg. Lagmannsretten anser etter dette at kommunen i det vesentlige har vunnet saken, selv om den ikke har fått fullt medhold. Kommunen har da i utgangspunktet krav på full erstatning for sine sakskostnader fra motparten, jf. tvisteloven § 20-2 første ledd, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 3-3. Lagmannsretten kan ikke se at det foreligger tungtveiende grunner som gjør det rimelig å fritta motparten for erstatningsansvaret, jf. tvisteloven § 20-2 tredje ledd.

Moss kommune har krevet dekket omkostningene ved å anke. Det er ikke opplyst hva omkostningene beløper seg til. Lagmannsretten viser til at det er skrevet en ankeerklæring i saken. Erklæringen er på under tre sider. Tilsvaret som er oversendt kommunen, var på under én side. Lagmannsretten fastsetter skjønsmessig omkostningene ved utarbeidelse av anke med mer til 4 000 kroner, jf. tvisteloven § 20-5 første ledd. Retten legger til grunn at det ikke er benyttet ekstern advokat, og at det ikke skal beregnes merverdiavgift av beløpet. I tillegg kommer ankegebyret for lagmannsretten som ved anke over kjennelse i 2015 utgjør 5 160 kroner. Kommunens kostnader ved anken utgjør etter dette 9 160 kroner.

Gimleveien 15 Moss AS skal etter dette betale 9 160 kroner til Moss kommune i erstatning for sakskostnader for lagmannsretten.

Kjennelsen er enstemmig.

#### *Slutning*

- 1. Begjæring om tvangssalg av gnr. 1 bnr. 1111 snr. 1-26 i Moss kommune tas til følge*
- 2. I sakskostnader for lagmannsretten skal Gimleveien 15 Moss AS betale 9 160 - nitusenetthundreogseksti - kroner til Moss kommune v/ ordføreren innen to uker etter forkynnelsen av denne kjennelsen.*