



Karina Hyggen Amland  
Langoddveien 122  
1367 Snarøya

Svein Hyggen  
Nøstebakken 14  
3413 Lier

Drammen tingrett  
Postboks 1066  
Bragernes  
3001 Drammen



Snarøya/Lier, 3. juni 2019

## STEVNING TIL DRAMMEN TINGRETT

Saksøker I : Karina Hyggen Amland  
Langoddveien 122  
1367 Snarøya

Saksøker II : Svein Hyggen  
Nøstebakken 14  
3413 Lier

Prosessfullmektig : Egen

Saksøkt : Olaf Hyggen  
Grimsrudveien 36  
3442 Hyggen

Prosessfullmektig : Egen

Saken gjelder : Avtalerett, arveoppgjør – Vederlag i medhold av kontrakt

\* \* \*

### 1. INNLEDNING

#### 1.1 Kort om tvisten og den faktiske bakgrunn

De krav som retten skal prøve er knyttet til en kjøpekontrakt av 2. desember 1974, og spørsmålet om det overhodet er inngått kontrakt, samt – i så fall – om kontrakten er gyldig. Subsidiært – for det tilfellet at det foreligger gyldig kontrakt – skal retten prøve hvorvidt man står overfor en dødsdisposisjon. Atter subsidiært skal retten prøve om saksøkte er forpliktet til å etterleve den nevnte kjøpekontrakt, herunder å levere i fra seg to tomter på til sammen 4 dekar til sine to søsken, eller verdien av disse to tomter, samt å dele den profitt saksøkte har skaffet seg ved å misligholde kjøpekontrakten.

Ove og Rakel Hyggen hadde fire barn; Olaf (heretter; *saksøkte*), Erik, Svein og Karina (de to sistnevnte er heretter omtalt som *saksøkerne*). I årene frem mot 1974 hadde barna blitt ulikt behandlet, arverettslig sett. Dette ønsket foreldrene å ordne opp i, hvilket ble gjort gjennom en kjøpekontrakt av 2. desember 1974 (tinglyst 9. desember 1974).

I kjøpekontrakten ble det bestemt at foreldrenes virksomhet<sup>1</sup> og tilhørende eiendommer<sup>2</sup> skulle overdras til saksøkte, dette mot at saksøkerne fikk hver sin 2 dekar store tomt, samt en rekke rettigheter i virksomheten som ble overdratt.

Som det vil fremgå nedenfor ble kjøpesummen satt til et kunstig lavt beløp. Forutsetningen for at avtalen kunne gjennomføres basert på dette lave beløp – hvor saksøkerne isolert sett aksepterte en reduksjon av deres egen arv – var at saksøkernes rettigheter ble sikret i kontrakten, med det klare formål å sikre at saksøkernes arv ikke ble redusert ved overdragelsen til saksøkte.

Rakel døde i 1975. Ove ble sittende i uskiftet bo. Han døde 1. mars 1977, og den 12. juli s.å. ble det utstedt skifteattest til den nest eldste broren, Erik Hyggen. De to eiendommene er ikke blitt skjøtet over til Svein og Karina. Selv om kjøpekontrakten dermed ikke er oppfylt, betyr ikke dette at saksøkte derved kan anse seg som eier av saksøkernes eiendom på fire dekar. En eiendomsrett foreldes ikke, og eiendommene er fremdeles eid av saksøkerne.

Som det vil fremgå av den faktiske gjennomgangen er kjøpekontrakten uansett å anse som proforma. Saksøkte hadde aldri i tankene å betale for virksomheten, og gjorde det heller ikke. De relativt sett ubetydelige kontantbetalinger som har funnet sted mange år etter at kjøpekontrakten ble signert, kan ikke betraktes som betalinger i medhold av kontrakt, men snarere som forsøk på å kjøpe seg fri fra mas.

Bortsett fra å unndra seg ansvar for arveavgift, var saksøktes hovedmål med "overtakelsen" i 1974 å få overtatt virksomheten og eiendommene gratis før foreldrene var gått bort, dette for å redusere det fremtidige boets størrelse og derved unngå å måtte dele boets verdier med de andre arvingene (og staten i form av arveavgift).

Videre vil det fremgå av den faktiske gjennomgangen at dødsboet etter lengstlevende ikke er avsluttet. Det vil bli argumentert for og dokumentert at kjøpekontrakten var proforma, og at dødsboet fremdeles er eier av det som angivelig ble overdratt i 1974.

Saksøkerne vil i herværende søksmål prinsipalt anføre at dødsboet etter lengstlevende Ove Hyggen er eier av alt som ble overdratt med den nevnte kjøpekontrakt, dette basert på at kjøpekontrakten var proforma, subsidiært fremkalt ved svik. Atter subsidiært vil det bli anført at overdragelsen er en dødsdisposisjon. Det rettslige resultat blir det samme; dødsboet er eier av alt saksøkte fikk seg overdratt. For det tilfellet at retten skulle komme til at overdragelsen er en livsdisposisjon, kreves vindisert et areal på til sammen 4 dekar, subsidiært anmodes retten om å tilkjenne verdien av det nevnte areal. I tillegg vil saksøkte bli avkrevd alle øvrige verdier saksøkte har tilrøvet seg og sin familie siden han "overtok" virksomheten i 1974.

## 1.2 Prosessuelle forhold

Etter innledende runder med lovbestemt varsel til saksøkte, ble den rettslige delen av saken åpnet med begjæring om utlegg av 28. februar 2018, jf tvangsfullbyrdelsesloven § 7-1, § 7-2, første ledd, bokstav f, og tvisteloven § 6-3 (4). Saksøkte unnlot å reise innsigelser mot begjæringen. Det gjorde derimot saksøktes datter, Merete Hyggen, hvor hun kort sagt nekter for at kjøpekontrakten av 2. desember 1974 har noen som helst verdi for saksøkerne, samt at det var saksøkerne – og ikke saksøkte – som var forpliktet til å søke kommunen om fradeling.<sup>3</sup> Merete Hyggens brev er vedlagt her som:

**Bilag nr. 1** : Brev av 23. april 2018 fra Merete Hyggen

---

<sup>1</sup> Fruktdyrking.

<sup>2</sup> Nærmere bestemt; gnr. 77, bnr. 2 og 10, Røyken kommune.

<sup>3</sup> Som kjent er det kun hjemmelshaver som kan søke om fradeling av eiendom. Se mer om dette under pkt. 2.1.2 og 2.3 nedenfor.

Namsmannen bestemte seg derfor for å overføre saken til Forlikrådet. Forlikrådet besluttet den 12. juni 2018 at saken måtte innstilles, dette fordi saken var for vanskelig å felle dom over. Forlikrådets beslutning er vedlagt her som:

**Bilag nr. 2** : Forlikrådets beslutning av 12. juni 2018

Herværende stevning er følgelig rettidig.

## **2. SAKENS FAKTISKE SIDER**

### **2.1 Nærmere om forhold rundt kjøpekontrakt av 2. desember 1974**

#### **2.1.1 Historikk forut for kjøpekontraktens inngåelse**

Utover 1960-tallet hadde saksøkte gitt stadig sterkere uttrykk for at han ønsket å overta familiebedriften og fruktgården på ca 800 dekar mens foreldrene var i live. Innledningsvis var prisen/kjøpesummen foreslått satt til kr 800.000,- (altså ca kr 1,- per m<sup>2</sup>), et beløp saksøkte nektet å gi for virksomheten. Saksøkte forlangte av sine søsken at prisen måtte ned, og det ble i den anledning oppnevnt et takseringsutvalg som skulle verdsette virksomheten som en *åsetestakst*. Utvalget besto av Ole Ruud (bonde), Per Ølstad (formannskapssekretær), Otto Aassgard, og lensmann Ernst Sivesind. Erik Hyggen fikk, på vegne av søsknene – ikke på vegne av hjemmelshaver, Ove Hyggen – i oppdrag å kontakte takstmennene og organisere gjennomføringen.

Takst ble avholdt 2. november 1974, og er vedlagt her som:

**Bilag nr. 3** : Åsetestakst av 2. november 1974.

Som det fremgår av taksten bekrefter takstmennene at det er arvingene etter Ove Hyggen som har begjært "åsetestaksten". Taksten er altså begjært som om foreldrene allerede var gått bort, hvilket er et krav dersom åsetesretten skal benyttes, se mer om dette nedenfor under pkt. 3.4 flg.

Taksten, som ble satt til kr 650.000,-, ble ikke godtatt av saksøkte. I brev av 14. november 1974, gir advokat Christian Lindstad – som synes å ha representert saksøkte vel så mye som saksøktes far – uttrykk for at han ønsket åsetestaksten "*satt ut av spill*." Brevet er vedlagt her som:

**Bilag nr. 4** : Advokat Lindstads brev til Ove Hyggen av 14. november 1974

Av brevet fremgår det at advokat Lindstad anbefaler at det må:

*"...tas skritt for å få avgitt en ny takst og med sikte mål å komme ned på en verdiansettelse av ca. kr. 500.000,-."*

Som retten vil se arbeidet advokat Lindstad for saksøktes interesser og ikke for selgers. Motivet bak advokat Lindstads anbefaling var å unngå arveavgift på hva som i så fall ville blitt en arveavgiftspliktig gave på kr 200.000,-. Advokaten anbefalte altså å korrumpere takstprosessen, og den eneste som ville tjene på dette var naturlig nok saksøkte. I og med at advokaten ikke har noen egeninteresse i et slikt utkomme, må det legges til grunn at saksøkte har instruert advokaten til å korrumpere prosessen.

Etter at "åsetestaksten" forelå, forsøkte saksøkte å overtalte Karina til *ikke* å overta huset i Vesthagen med tomt,<sup>4</sup> men i stedet aksepterte å få seg tildelt en annen tomt. Dette vil Karina gjøre nærmere rede for under partsforklaringen.

I tråd med advokat Lindstads anbefalinger, presset saksøkte prisen på eiendommen ned til kr 500.000,-, hvilket innebærer en reduksjon på 23 % fra den allerede meget lave åsetestaksten. Måten dette ble gjort på var at saksøkerne skulle få to eiendommer verdsatt tilsvarende verdireduksjonen som saksøkte krevde, hvilket skulle reguleres i den foreslåtte kjøpekontrakt.

Retten skal her merke seg at saksøkte – for å ytterligere sikre søsknenes arverettigheter – skulle utstede tre pantobligasjoner á kr 50.000,- (pant i eiendommene) med Ove Hyggen som panthaver. Ove Hyggen skulle deretter transportere obligasjonene til saksøkerne samt til Erik Hyggen. Pantobligasjonene ble aldri utstedt.

Det fremgår for øvrig av brevet at arvelodden på hver arving er satt til kr 50.000,-. I og med at ingen av foreldrene var døde, eksisterte det ikke noen dødsbo, og følgelig heller ingen verdivurdering som kunne danne grunnlag for en fastsettelse av verdien av arvingenes del av arven. Hensett til åsetestaksten fremstår arvelodden som kunstig og påfallende lav. Skulle vi ha lagt til grunn en arvelodd på kr 50.000,- ville dette bety at boet etter foreldrene – på kontraktstidspunktet – var verdsatt til kr 200.000,- netto. Ser vi arveloddsbeløpet i lys av Lindstads brev, kan man konkludere med at arveloddens størrelse alene er valgt av arveavgiftsmessige grunner. Beløp opp til kr 50.000,- var nemlig unntatt arveavgift. Arvelodden var altså fiktiv, og tjente kun to formål; å villede myndighetene, samt å frarøve de øvrige arvingene deres arv.

Man kan dermed slå fast at hele salgsprosessen, herunder åsetestaksten, og kjøpekontrakten, var iscenesatt alene for å føre avgiftsmyndighetene bak lyset, og samtidig redusere de andre søsknenes arv til et absolutt minimum.

En direkte følge av denne manipulerede prisreduksjonen, er at saksøkerne har betalt saksøkte minst kr 200.000,-<sup>5</sup> av deres arv etter foreldrene, uten å ha fått noe igjen for betalingen. Det reelle tapet saksøkerne har lidt er nok langt større, idet det ikke fantes rettslig grunnlag for åsetesoverdragelsen. Se mer om dette under pkt. 3.4 nedenfor.

### **2.1.2 Inngåelse av kjøpekontrakt 2. desember 1974**

Ved kjøpekontrakt av 2. desember 1974 overdro Ove og Rakel Hyggen gnr 77 bnr 2 og 10 til saksøkte, dette i henhold til den enighet som saksøkte og saksøkerne hadde kommet frem til. En skal her merke seg at saksøkerne ikke var part i avtalen, men at de like fullt opptrådte som helt sentrale aktører og følgelig også fikk rettigheter etter den, dette idet de har betalt for de to eiendommene og følgelig står oppført i kontrakten som eiere av de nevnte eiendommer. Kjøpekontrakten – som er proforma, hvilket vi kommer tilbake til nedenfor – er vedlagt som:

#### **Bilag nr. 5 : Kjøpekontrakt av 2. desember 1974**

Overdragelsen førte ikke til noe realitetsendring for ekteparet Ove og Rakel Hyggen. De skulle fortsatt bo på gården og bruke den som de alltid hadde gjort. De ble også sikret kårytelser livet ut, og de hadde intet ansvar mht feil og mangler ved eiendommen. Ikke fikk de betalt for eiendommene heller (se mer om dette nedenfor). Dersom saksøkte skulle finne på å selge eller feste bort deler av eiendommene innenfor en periode på 20

---

<sup>4</sup> Karina var av foreldrene blitt tiltenkt huset i Vesthagen med en tomt på 2 mål. Det er fra dette gårds- og bruksnummer (altså; 77/10) at Saksøkte senere hen skilte ut 77/33 til seg selv. Arealet av 77/33 er på ca 2 mål. Svein Hyggen skulle også ha en tomt på 2 mål, mens Erik Hyggen allerede hadde fått en tomt.

<sup>5</sup> Differansen mellom åsetestakst (kr 650.000) og hva saksøkte reelt skulle betale etter fradrag av egen arvelodd (kr 450.000,-).

år, så var saksøkte forpliktet til å rydde opp ubalansen med hans søsken, og ikke med selgeren/foreldrene. Eksempelvis skulle en eventuell bortfesting løses ved at saksøkte skulle overskjøte et forholdsmessig areal til hans tre søsken. Det samme gjaldt et eventuelt salg, hvor salgsgevinsten skulle deles likt med de øvrige arvingene.

Ove og Rakel Hyggen så altså på eiendommene som sine egne selv etter overdragelsen, Kjøpekontrakten var for dem en arveløsningsavtale hvor det ble gitt bestemmelser som skulle ha virkning etter deres død, og kontrakten fremstår følgelig som en dødsdisposisjon som skulle ha vært gjort i testaments form for å være gyldig. Med andre ord sto saksøkte på ingen måte fritt til å bestemme over de eiendommer og verdier han ved denne kontrakt hadde overtatt.

Som indikert ovenfor var overdragelsen til saksøkte betinget av at de to nevnte eiendommene skulle overdras til saksøkerne, vederlagsfritt, hvilket betyr at eiendommene allerede var betalt og følgelig var saksøkernes eiendom. Det var altså aldri meningen at saksøkte skulle overta disse eiendommene. Dette fremgår av kjøpekontrakten og overskjøtingen, hvor følgende relevante passasje gjengis:

*Overtageren forplikter seg til vederlagsfritt å tilskjøte sine søsken parsellene som nevnt så snart betingelsene herfor er til stede*

Det fremgår av samme dokument at også overskjøtingen var betinget:

*I henhold til betingelsene i foranstående kjøpekontrakt skjøter og overdrar jeg herved eiendommen...*

Det følger altså av kontrakten at deler av det overdratte arealet, nærmere bestemt et areal på 4 dekar, tilhører saksøkerne. Her må det straks understrekes at arealet tilhører saksøkerne uavhengig av om saksøkte skiller ut og overskjøter det nevnte arealet. Det er alltid det reelle forholdet som skal legges til grunn, ikke det formelle. Det reelle forholdet er at saksøkerne har betalt for og eier 4 dekar av det arealet som saksøkte fikk seg overdratt ved kjøpekontrakten i 1974. Før en deling og overskjøting har funnet sted, eies arealet i sameie med saksøkte.

Overskjøtingen fra Ove Hyggen til saksøkte var som nevnt *betinget* av at arealet først skilles ut og overdras til saksøkerne. Paradoksalt nok vil en overskjøting fra saksøkte til saksøkerne aldri kunne finne sted, dette da en slik overskjøting er betinget av at saksøkerne først får seg overskjøtet sine eiendommer, hvilket bare hjemmelshaver kan gjennomføre, og hjemmelshaver blir ikke saksøkte før eiendommene først er overdratt. Vi ser altså at teksten i skjøtet står som et effektivt hinder for saksøktes tinglysing av hjemmel. Sagt med andre ord så kunne ikke skjøtet tinglyses.

Som det fremgår av kjøpekontrakten var de to tomtene på til sammen 4 dekar ment å tjene som arv fra foreldrene til saksøkerne. Saksøkerne satte altså som vilkår for å akseptere den reduserte prisen/arven (fra takstpris kr 650.000,- til kr 500.000,-) at de fikk sikret seg hver sin tomt, samt at saksøkte deretter skulle overskjøte eiendommene til saksøkerne. Sagt på en annen måte var det et vilkår for dette "åsetesoppgjøret" at saksøkte anerkjente saksøkerne som rette eier av det arveforskudd saksøkte formelt sett ble stående som hjemmelshaver av.

Overtakelsesprisen ble som nevnt satt ned til kr 500.000,-, slik advokat Lindstad ønsket, og besto av følgende elementer:

- Saksøktes søsken ble gitt en rekke rettigheter etter kjøpekontrakten, så som rett til enhver gevinst knyttet til salg, ekspropriasjon og bortfeste.
- Et areal på 4 dekar, som skulle overføres til saksøkerne, vederlagsfritt.

- kr 50.000,- (saksøktes arvelodd) ble ført direkte til fradrag i kjøpesummen. Saksøkte benyttet derved et fiktivt forskudd på arv for å få redusert prisen ytterligere, til kr 450.000,-.
- Pantegjeld til Landbruksbanken på kr 50.000,- skulle overtas av saksøkte.
- Det resterende beløp skulle gjøres opp ved at saksøkte skulle utstede én pantobligasjon på kr 250.000,- til Ove Hyggen, samt ytterligere tre pantobligasjoner á kr 50.000,- (til sammen kr 150.000,-), som Ove Hyggen deretter skulle transportere til saksøkerne og Erik Hyggen.
- De tre sistnevnte pantobligasjonene skulle overdras fra Ove Hyggen til saksøkerne og Erik Hyggen *etter* årsskiftet 1974/-75, dette for å unngå arveavgift.

Det er ikke blitt avklart hvorvidt de nevnte obligasjoner faktisk ble utstedt, og i så fall; om de er blitt honorert. Da det ikke finnes noen dokumentasjon på disse obligasjonene, må retten legge til grunn at de ikke ble utstedt, og at saksøkte har mottatt en gave tilsvarende den verdi saksøkerne med dette har tapt.

Her skal retten samtidig merke seg at det hele tiden var tre parter som forhandlet; saksøkte (odelsgutten), Ove Hyggen (arvelater) og saksøkerne (arvinger). Saksøkte skulle få virksomheten til sterkt redusert pris, mot at saksøkerne fikk to eiendommer. Et annet viktig element i oppgjøret var at Ove Hyggen lovet å overdra deler av sitt krav mot saksøkte – de tre obligasjoner – til saksøkerne, tilsvarende verdien av deres fiktive arvelodd.

To eiendommer ble ikke nevnt i kjøpekontrakten, nemlig; 77/8 og 77/27. Førstnevnte eiendom ble naturlig nok holdt utenfor idet denne eiendommen ikke eksisterte på dette tidspunkt. 77/8 utgjorde i sin tid utmarken til 77/3, og ble skilt ut som egen eiendom i skyldelingsforretning av 28. mai 1904. Den 4. april 1944 ble det i forbindelse med deling av gården gjennomført ny skyldelingsforretning, hvor 77/8 ble skilt ut som ny 77/16. Fra denne eiendommen ble 77/28 skilt ut den 1. desember 1972. 77/8 har altså ikke eksistert etter skyldelingsforretningen av 4. april 1944.

Årsaken til at vi her nevner 77/8 er at saksøkte, senere hen, gjennom dokumentfalsk og villedelse av offentlig myndighet,<sup>6</sup> hevder å ha overtatt 77/8 og 77/27, dette i tillegg til 77/2 og 77/10. Begrunnelsen som saksøkte har gitt for overdragelsen av 77/8 er at man har "glemt" å føre opp eiendommen i kjøpekontrakten av 2. desember 1974. Begrunnelsen er åpenbart vikarierende. 77/8 fantes naturlig nok ikke på noe kart, eller i noe register på overdragelsestidspunktet. Det var altså intet å glemme. Mht den andre overdragelsen (77/27), som fant sted i 2000, så er den eiendommen angitt å ha blitt overtatt etter avtale med boet. Problemet er at det ikke finnes slik avtale med boet. Vi kommer tilbake til disse to eiendommene nedenfor.

### **2.1.3 Litt nærmere om begrunnelsen for overdragelsen/generasjonsskiftet**

Ove og Rakel Hyggen var opptatt av at gården ikke skulle bli for dyr for saksøkte å overta, dette samtidig som at de ønsket å sikre at alle barna ikke bare arvet likt, men at de også var *sikret* sin rettmessige arv etter foreldrene, før foreldrenes bortgang. De fryktet åpenbart at saksøkte ville tilrøve seg all arv dersom arven skulle fordeles etter deres bortgang og i medhold av lov. Kjøpekontrakten inneholder følgelig en rekke betingelser som skulle sikre dette likebehandlingsprinsippet, og det vises i så henseende til kjøpekontrakten side 1, siste avsnitt flg. (likedelingsprinsippet), samt til siste avsnitt i kjøpekontrakten, som for ordens skyld gjengis her:

*Overtagerens søsken Svein og Karina skal hver ha en byggeparsell av størrelse ca. 2 dekar av eiendommen på avtalt sted og med veirettighet for parsellen.*

<sup>6</sup> Se mer om dette nedenfor under pkt. 2.2.5 og 2.2.7.

*Veirettighet skal også tilligge den parsell som tidligere er tilskjøtet broren Erik Hyggen. Overtageren forplikter seg til vederlagsfritt å tilskjøte sine søsken parsellene som nevnt så snart betingelsene herfor er tilstede.*

Arealet på fire mål, og som var pekt ut som saksøkernes arv, var riktig nok en del av kjøpekontrakten, men i og med at overdragelsen av dette arealet var underlagt konkrete betingelser, kunne overdragelsen til saksøkte ikke tinglyses, og verken kjøpekontrakten eller skjøtet ville gi grunnbokshjemmel, jf tinglysningsloven 14, annet ledd.

Det fremgår av kjøpekontrakten at Ove Hyggen med denne disposisjon overdro alle de spesifikt nevnte eiendommer til *åsetesberettiget* sønn, Olav Hyggen. Med dette signaliserte eierne, Ove og Rakel Hyggen, at det skulle foretas et generasjonsskifte mens foreldrene var i live, og at dette var ment å bli gjort i tråd med åsetesrettens prinsipper, hvilket også bekreftes av kontraktens bestemmelser om etteroppgjør. Se mer om åsetesretten og etteroppgjør under den rettslige gjennomgang i pkt. 3.4.2 og 3.4.3 nedenfor.

Innholdet av kontrakten, samt det forhold at foreldrene valgte denne formen for arveskifte, bekrefter i seg selv – slik indikert ovenfor – at de ønsket å sikre at det ikke skulle bli noen skjevhet i fordelingen av deres midler mellom barna, hvilket styrkes ytterligere av det faktum at saksøkte ville ha overtatt landbrukseiendommen selv om arveskiftet ikke hadde blitt gjennomført, gjennom hans odels- og åsetesrett. Foreldrene hadde altså ikke behovd å foreta dette generasjonsskiftet. Årsaken til at de likevel gjorde det, var – som indikert ovenfor – å sikre *saksøkernes* arverett og likedeling.

Kontrakten lider dog av et heller stort problem – for saksøkte. Overdragelsen til han er nemlig gjort betinget, og det vises igjen til siste avsnitt i kontrakten hvor vilkårene fremkommer, samt i overskjøtingen hvor betingelsen gis:

*Overtagerens søsken Svein og Karina skal hver ha en byggeparsell av størrelse ca. 2 dekar av eiendommen på avtalt sted og med veirettighet for parsellen.*

*Veirettighet skal også tilligge den parsell som tidligere er tilskjøtet broren Erik Hyggen.*

*Overtageren forplikter seg til vederlagsfritt å tilskjøte sine søsken parsellene som nevnt så snart betingelsene herfor er tilstede.*

*I henhold til betingelsene i foranstående kjøpekontrakt skjøter og overdrar jeg herved eiendommen...våre understrekinger*

Av dette fremgår det *for det første* at foreldrene synes å ha blitt forledet til å tro at deling og utskilling av byggeparseller til Karina og Svein ville være en ren formalitet, og *for det annet* at kjøpesummen – som skulle gjenspeile arvets fulle størrelse/verdi – var kunstig lav sett i lys av taksten, Eriks veirett og saksøkernes parseller. Kontraktsbeløpet gjenspeiler altså ikke den reelle verdi av det som ble overdratt. Sagt på en annen måte bekrefter den kunstig lave kjøpesummen i seg selv at saksøkte ikke betalte for de to eiendommene/parsellene, og at han selvsagt ikke ble reell eier av disse ved kontraktinngåelsen.

Det er fire arvinger etter Ove og Rakel Hyggen. Hensikten med det foregrepne arveskiftet var, som indikert ovenfor, å sikre en likedeling mellom disse fire, eller for så si det mer konkret; å utligne den forskjell som frem til 2. desember 1974 hadde eksistert mellom arvingene. På den ene siden befinner Erik seg, som allerede hadde fått sitt forskudd,<sup>7</sup> samt saksøkte som allerede gjennom lov var blitt forespeilet å skulle få

---

<sup>7</sup> En eiendom på ca 2 dekar, som ble skilt ut og overskjøtet i 1967.

landbrukseiendommen til sterkt redusert pris. På den andre siden befinner saksøkerne seg, som ikke hadde fått noe. Dette misforhold skulle løses gjennom kjøpekontrakten og det foregrepne arveskiftet. Dernest skulle foreldrene med dette foregrepne arveskiftet sikre seg at saksøkte ikke kunne forvalte eiendommene til egen fordel, og hvor saksøkte derfor – med sin signatur – forpliktet seg til å dele enhver gevinst knyttet til salg, ekspropriasjon og bortfeste.

Den gjengitte delen av kontrakten redegjør altså for hvilke arverettslige disposisjoner som allerede hadde vært foretatt, og hvilke som gjensto. Erik hadde, som indikert ovenfor, allerede fått forskudd på arv, en byggeparsell i 1967, hvilket er årsaken til at han – bortsett fra en veirett – helt er utelatt fra dette "arveskiftet". Saksøkte skulle få seg overdratt landbrukseiendommen på godt over 800 dekar, med driftsbygninger, våningshus og redskap. For dette skulle saksøkte betale en tilnærmet symbolsk sum som fremstår som oppsiktsvekkende lav, og hvor det synes klart at han har tiltvunget seg et åsetesfradrag uten at vilkårene for noe slikt fradrag forelå.

Det som da gjenstod var å overdra eiendommene med tilbehør til saksøkte og samtidig rydde opp med arven til saksøkerne, hvilket altså ble forsøkt gjort gjennom denne kjøpekontrakten. For å sikre at saksøkte virkelig kom til å oppfylle foreldrenes vilje, ble saksøkernes rett gjort til en *betingelse* i kontrakten, en betingelse som paradoksalt nok (og takket være hans vilje til å bedra og villed sine søsken) ble stående som et effektivt og absolutt hinder for saksøkte til å bli eier/hjemmelshaver.

Kjøpesummen som skulle ha gått til foreldrene, ble aldri betalt ut til dem. Tvert imot ble saksøkte sittende på hele kjøpesummen inntil han mange år etter foreldrenes død ble tvunget til å gi ifra seg noe, i porsjoner, til arvingene. For å få avklart om og i så fall hvor mye saksøkte faktisk har gjort opp for "kjøpet", **provoseres** saksøkte å legge frem dokumentasjon på de fire obligasjonene, samt rettidig nedbetaling av renter og avdrag.

## **2.2 Perioden etter 1974**

### **2.2.1 Utskilling av 77/33**

9. desember 1974 gjorde saksøkte krav på å få skilt ut og fikk også tinglyst hjemmel til en eiendom på 77/10, og som i dag er identifisert som gnr 77 bnr 33.

Tidlig i 2006 ble våningshuset på 77/10 påtønt. Brannstifteren går fortsatt fri. Huset brant ned til grunnen og det ble utbetalt full erstatning til saksøkte. 27. oktober 2006 søkte saksøkte om å få bygge nytt hus på branntomten. Dette ble innvilget. Deretter søkte han om å få skille ut tomten til seg selv – hvor han benyttet saksøkernes rettigheter etter kontrakten av 2. desember 1974 (til å få utskilt tomt), som om det var hans egen rett – hvilket også ble innvilget. Kommunens vedtak av 5. september 2007 er vedlagt som

**Bilag nr. 6** : Kommunens vedtak om fradeling av 77/33 fra 77/10, datert 5. september 2007

Selv om 77/33 først ble skilt ut 21. januar 2008, ble saksøktes hjemmel til 77/33 påfallende nok allerede tinglyst 9. desember 1974. Tinglyst hjemmel til 77/33 kunne saksøkte umulig ha fått før etter en delingsforretning, hvilket altså fant sted i 2008.

Hvorvidt saksøkte har krav på å få skilt ut en eiendom fra hovedbølet til seg selv behøver vi ikke gå inn på her. Poenget er at dersom et areal først skulle skilles ut, så måtte det ha blitt gjort i medhold av saksøkernes nå 45 år gamle rett etter kontrakten. Denne rett har altså saksøkte forpurret, samtidig som han har benyttet den samme rett som om den var hans egen, hvilket på det gjeldende tidspunkt var en straffbar handling, jf straffeloven (1902) § 372, første ledd.



Utskillingen og overdragelsen av 77/33 til seg selv er uansett i strid med saksøkernes rett som sameiere, jf sameigelova §§ 2, 10 og 11. En sameier har ikke rett til å overdra andres parter, kun egen part.

### **2.2.2 Ove Hyggens rettshandler etter overdragelsen**

I tiden før kjøpekontrakten hadde Ove Hyggen søkt kommunen om fradeling av en parsell på 2 dekar. I vedtak av 12. desember 1974 besluttet Buskerud fylkeslandbruksstyre å ikke samtykke til fradeling av den oppgitte parsell. På dette tidspunkt er saksøkte blitt hjemmelshaver av eiendommen som parsellen søktes fradelt fra. Det fremgår av Landbruksdepartementets brev av 26. februar 1975 at eier – Ove Hyggen – har klaget over vedtaket, hvilket ble gjort i brev av 8. januar 1975. Brevet er vedlagt her som:

**Bilag nr. 7** : Landbruksdepartementet brev av 26. februar 1975

Som det fremgår av Landbruksdepartementets brev opptrådte altså Ove Hyggen som eier, også etter at hans sønn, saksøkte, formelt sett hadde overtatt fruktdriften og alle eiendommer.

I leiekontrakt av 7. juli 1973 var 77/27<sup>8</sup> blitt festet bort til Gullaug Kjemiske Fabrikker AS. Leiekontrakten ble signert av Ove Hyggen og hans kone. Ove Hyggen fikk leiekontrakten tinglyst den 27. august 1976, nær to år etter at han angivelig skal ha overdratt eiendommen til saksøkte. Kontrakten er vedlagt her som:

**Bilag nr. 8** : Leiekontrakt med Gullaug av 7. juli 1973

Saksøkte hevder at også denne eiendommen var en del av overdragelsen 2. desember 1974, men den er altså ikke nevnt i kjøpekontrakten. Klagen til departementet (som gjaldt 77/2) og tinglysingen av leieavtalen for 77/27 bekrefter at Ove Hyggen så på seg selv som reell eier av alle eiendommene. Kjøpekontrakten og overdragelsen synes i alle tilfeller ikke å ha hatt noe realitet, verken mellom partene eller utad.

### **2.2.3 Ove og Rakel Hyggens bortgang**

Den 5. november 1975 døde Rakel. Av skifterettens udaterte dødsfallsprotokoll fremgår det at Rakel eide fast eiendom i Hyggen. Denne opplysning er sentral idet saksøkte hevder at han overtok absolutt alle eiendommer i og med kjøpekontrakten av 2. desember 1974, og at foreldrene etter dette tidspunkt ikke eide noen eiendommer. Det sies intet om hvilken eiendom/hvilke eiendommer det dreier seg om. Dødsfallsprotokollen er vedlagt her som:

**Bilag nr. 9** : Skifterettens udaterte dødsfallsprotokoll for Rakel Hyggen

Dødsfallsprotokollen bekrefter altså at ikke alle eiendommer var ment å bli, eller ble overdratt ved kjøpekontrakt av 2. desember 1974. Dersom saksøkte mente å være berettiget til eiendommen nevnt i dødsfallsprotokollen, ville det ha vært naturlig at han i forbindelse med dødsfallet og den senere uskiftebegjæring gjorde krav på eiendommen. Det gjorde han ikke.

---

<sup>8</sup> Selv om det ikke er avgjørende for herværende søksmål, er det nødvendig å nevne at skylddelingsforretning av 4. desember 1972 lider av en rekke alvorlige mangler. Det er ikke oppgitt hvem som har rekvirert forretningen. Rekvirenten skal være hjemmelshaver, men siden intet navn er nevnt, er det ingen som vet om Ove Hyggen overhodet visste om delingsforretningen. Forretningen kunne følgelig ikke tinglyses. Videre er det i forretningen ikke nevnt noe om hvorvidt eiendommen omfatter jordbruk med skog, hvorvidt de delte eiendommer får nødvendig skog, eller om herredsstyret har samtykket i skylddelingen. Fylkeslandbruksstyret har ikke godkjent forretningen. Skylddelingsforretningen kunne av disse grunner ikke tinglyses, og alt taler da for at skylddelingsforretningen er gjort bak ryggen på den aldrende Ove Hyggen, og at dette da høyst sannsynlig er blitt gjennomført av saksøkte.

Ove Hyggen overtok boet uskiftet. Begjæring om uskifte er signert 8. desember 1975, og er vedlagt her som:

**Bilag nr. 10** : Begjæring om uskifte av 8. desember 1975

I begjæringen fremgår det bl.a. at ektefellene hadde bankinnskudd, aksjer i Buskerudbanken, Drammen kjeksfabrikk og DNC, samt en utestående fordring mot saksøkte på kr 400.000,-. Det vil med andre ord si at saksøkte på dette tidspunkt ikke hadde betalt ned én eneste krone – på verken renter eller hovedstol – for virksomheten han angivelig kjøpte den 2. desember 1974.

Oppstillingen bekrefter også at det på dette tidspunkt ikke var utstedt obligasjoner verken til Ove eller til de øvrige tre barna, slik avtalt i kjøpekontrakten av 2. desember 1974. Dersom saksøkte hadde utstedt pantobligasjoner til hans tre søsken, så skulle den oppgitte gjeld til foreldrene ha vært på kr 250.000,- og ikke kr 400.000,-. Hvordan gjelden på kr 400.000,- rent faktisk har fremtrådt for Ove Hyggen da begjæringen ble signert er ikke godt å si, men en må nok kunne gå ut fra at det ikke fantes noen skriftlig gjeldserklæring, og at saksøkte bare har gjentatt overfor sine søsken og deres far at han fortsatt skylder dem penger i medhold av kontrakten, og så har partene slått seg til ro med dette. Uskifteattest ble gitt 26. mars 1976 og er lagt ved her som:

**Bilag nr. 11** : Uskifteattest av 26. mars 1976

Den 1. mars 1977 døde Ove Hyggen. Av skifterettens dødsfallsprotokoll fremgår det at Ove Hyggen eide en pantobligasjon mot saksøkte på kr 250.000,- samt aksjer i DNC og i en kjeksfabrikk i Drammen. Dødsfallsprotokollen er vedlagt her som:

**Bilag nr. 12** : Skifterettens dødsfallsprotokoll for Ove Hyggen datert 7. juli 1977

At den nevnte pantobligasjon ble registrert i dødsboet bekrefter at saksøkte ikke har betalt for den virksomhet han angivelig overtok i medhold av kjøpekontrakt av 2. desember 1974. Det finnes ingen dokumentasjon på at saksøkte gjorde opp obligasjonen etter dette, hvilket for så vidt bekreftes ved at pantobligasjonen ikke var og aldri ble tinglyst, og følgelig ikke har hatt rettsvern.

Videre er det verdt å merke seg at den eiendom/de eiendommer som ble registrert som ekteparets fellesformue under behandlingen av Ove Hyggens begjæring om uskifte i 1975/-76, ikke er nevnt i dødsfallsprotokollen. Verken Ove eller Rakel Hyggen har i perioden 2. desember 1974 og frem til lengstlevendes bortgang solgt eller overdratt eiendommer. Den som har forvaltet dødsboet etter foreldrene har følgelig dekket over eksistensen av eiendommen/-e.

Det ble utstedt skifteattest til Erik Hyggen. Skifteattesten, som for øvrig ikke er signert av skifteretten, er vedlagt her som:

**Bilag nr. 13** : Skifteattest av 12. juli 1977

På begynnelsen av 1980-tallet betalte saksøkte ca kr 130.000,- til Svein og Karina, hver. Også Erik skal ha fått det samme beløp, men for hans del fant "nedbetalingen" sted i små porsjoner over et lengre tidsrom, altså; over flere år. Betalingene gjelder ikke pantobligasjonen på kr 250.000,-, eller de tre pantobligasjoner på hver seg kr 50.000,- og må derfor antas å være en betaling for å få arvingene til å holde seg borte fra dødsboets verdier. Det finnes ingen kvitteringer for oppgjør mellom saksøkte og saksøkerne, hvilket bekrefter påstanden.

Her kan det også nevnes at saksøkte overtok alt av verdier i dødsboet etter Ove Hyggen, jf ovennevnte aksjer og innskudd i bank. De andre arvingene fikk altså intet. Ved farens død hadde dermed saksøkte klart å tilrøve seg ikke bare foreldrenes virksomhet uten å betale for det, men også dødsboets gjenværende verdier. Sagt på en annen måte hadde han klart å tilrøve seg saksøkernes arv etter sine foreldre.

#### **2.2.4 Inngåelse av en rekke avtaler med Gullaug Kjemiske Fabrikker – Dyno Industrier**

I perioden etter Ove Hyggens bortgang, har saksøkte inngått et ukjent antall avtaler med Gullaug Kjemiske Fabrikker (senere; Dyno Industrier), og andre. 77/27 var på dette tidspunkt eid av dødsboet, se mer om denne eiendommen under pkt. 2.2.6 og 2.2.7 nedenfor. Til tross for dette fortsatte saksøkte å innkassere leieinntekter og andre goder fra Gullaug og dette selskapets rettsetterfølger; Dyno Industrier. Bl.a. fikk saksøkte overrakt en eiendom i Lier som gave fra Dyno. Eiendommen – hvis verdi skulle ha vært delt mellom arvingene – ble overdratt til ett av saksøktes barn. For å få avklart saksøkernes krav på gevinst i medhold av kjøpekontrakten, **provoseres** saksøkte å legge frem all relevant dokumentasjon som kan kaste lys over denne delen av saken.

21. desember 1977 signerte saksøkte på leiekontrakt med Gullaug. Leieobjektet er identisk med den senere utskilte eiendommen 77/29. Som en saksopplysning kan det nevnes at det i avtalens siste punkt (11) fremgår at advokat Christian Lindstad – advokaten som arbeidet med å få åsetestaksten *satt ut av spill* – fortsatt opererer som saksøktes advokat. Avtalen er lagt ved her som:

**Bilag nr. 14** : Leieavtale med Gullaug av 21. desember 1977

Det fremgår av møtebok for Røyken landbruksnemnd av 22. juni 1981 at saksøkte har søkt kommunen om å skille ut et område ved Jonsbuneset, i dag identifisert som 77/29. Møteboken er vedlagt her som:

**Bilag nr. 15** : Møtebok av 22. juni 1981 for Røyken landbruksnemnd

Dette området var allerede regulert av leiekontrakt mellom saksøkte og Gullaug, datert 21. desember 1977, en kontrakt som påfallende nok først ble tinglyst 18. april 1989.

Søknaden om utskilling ble sendt inn uten at saksøkte hadde konfererte med saksøkerne, og i strid med dødsboets interesser. Som en kan se av leieavtalen så er 77/8 ikke nevnt. I møteboken er dog også denne eiendommen plutselig blitt ført opp som eiet av saksøkte. Årsaken finner vi i de straffbare handlinger foretatt våren og sommeren 1979, se pkt. 2.2.5 nedenfor.

24. september 1982 ble delingsforretningen tinglyst, og 77/29 fremsto nå som selvstendig eiendom. Handlingen; delingen og utskillingen av 77/29, strider mot saksøkernes interesser etter kjøpekontrakten, og mot sameieloven som kun gir anledning til å leie ut eller selge egen *part*, ikke deler av sameieobjektet. Igjen ser vi hvordan saksøkte har forvaltet over eiendommene som om de var hans egne, dette i strid med kjøpekontraktens bestemmelser.

Her kan det være greit å igjen minne om at i og med at kjøpekontrakten/overdragelsen er gjort betinget, gir ikke dette dokumentet – altså, kjøpekontrakten av 2. desember 1974 – grunnbokshjemmel, jf tinglytingsloven § 14, annet ledd. Det er av naturlige årsaker ikke tinglyst bevis for at betingelsen som overdragelsen er gjort avhengig av er oppfylt, jf samme bestemmelse og det som er sagt om dette paradoks ovenfor. Følgen er, som nevnt, at kjøpekontrakten og skjøtet ikke gir grunnbokshjemmel, og at saksøkte følgelig ikke har hatt hjemmel/rett til å forvalte over eiendommene slik han har gjort.

For å kunne si noe mer bestemt om hvor mye saksøkte er forpliktet til å dele ut av den profit han har tilrøvet seg gjennom de nevnte avtaler, og øvrig urettmessig forvaltning

av virksomheten på Hyggen, anmodes retten om å **pålegge** saksøkte å legge frem alle avtaler som er inngått i perioden 2. desember 1974 og frem til dags dato (herunder eiendomsgaven i Lier, fra Dyno), samt regnskaper for samme periode.

### **2.2.5 Dokumentfalsk – 1979**

17. mars 1979 forfalsket saksøkte kjøpekontrakten av 2. desember 1974. Dette ble gjort ved at han fabrikerte en ny side fire til den nevnte kontrakt, hvor følgende er nedfelt:

*Ved en forglemmelse er "Bjørnkollen", gnr. 77, bnr. 8 i Røyken uteglemt i nærværende skjøting og skjøtes og overdras hermed til Olaf Hyggen.*

Noen forglemmelse i skjøtet var ikke dette, for 77/8 var heller ikke nevnt i *kjøpekontrakten*. På denne fabrikasjonen har saksøkte påført saksøkernes signaturer og derved forfalsket "tillegget". Deretter har saksøkte enten hentet inn to vitner (Sissel Lindgren og Tor-Egil Gundersen) for å bekrefte at de forfalskede signaturene er ekte, eller så har han også forfalsket de to vitnesignaturene. Som det vil fremgå like nedenfor, er det mest sannsynlig at saksøkte også har forfalsket vitnesignaturene.

For det tilfellet at vitnene har signert og derved har erklært at saksøkernes signaturer er riktige, har også vitnene begått en straffbar handling (falsk erklæring ment for bruk overfor tinglysingsmyndigheten, jf straffeloven § 365). Som det vil fremgå like nedenfor finnes det flere versjoner av dette falske dokument. Versjon 1 av den falske side 4 av kjøpekontrakten er lagt ved her som:

**Bilag nr. 16** : *Versjon 1* av side 4 av kjøpekontrakt av 2. desember 1974

Saksøkte villedet tinglysingsmyndigheten til å tinglyse det falske dokumentet 12. juni 1979, hvor det falske dokumentet ble lagt til som en påtegning til det allerede tinglyste skjøtet, og fikk dagboknummer 03782. Med denne straffbare handling hadde saksøkte overdratt gnr. 77, bnr. 8 fra Ove Hyggens dødsbo til seg selv, vederlagsfritt.

Retten skal her merke seg at eiendommen gnr. 77/8 ikke var en del av kjøpekontrakten av 2. desember 1974, samt at den heller ikke eksisterer i noe offentlig register på dette tidspunkt. Selv om vi for argumentets skyld skulle legge til grunn at eiendommen likevel eksisterte, så har den ikke blitt overdratt ved kjøpekontrakten, jf dødsfallsprotokollen for Rakel Hyggen, hvor det fremgår at hun er eier av eiendom, hvilket må bety at hun var eier av eksempelvis 77/8, og at denne eiendom følgelig ikke var ment å følge "åsetesoppjøret".

Det skal her understrekes at saksøkerne ikke har signert på dette dokumentet, et dokument som først ble kjent for dem ved leting i kartverkets arkiver sommeren 2013.

Senere hen – ved videre undersøkelser i Kartverket – har det dukket opp ytterligere to eksemplarer av samme dokument. Versjon 2 er lagt ved her som:

**Bilag nr. 17** : *Versjon 2* av side 4 av kjøpekontrakt av 2. desember 1974

Retten skal her merke seg at på begge versjonene er det påført en bekreftelse hvor vitnene erklærer at saksøkernes underskrifter er riktige, og at dokumentet er underskrevet av saksøkerne i vitnenes nærvær. I versjon 1 er den siste bekreftelsen; "*underskrevet i vårt nærvær*", påført av en ukjent person X. Også i versjon 2 har man påfallende nok glemt å føre inn denne bekreftelsen, hvorpå en *annen* ukjent person Y har skrevet inn bekreftelsen.

Begge dokumentene er altså åpenbare forfalskninger. For øvrig bør retten merke seg at de oppgitte vitner faktisk ikke har signert. Noen har bare listet opp navn, adresse og fødselsdato, men altså ingen signatur.

Setter man de to versjonene ved siden av hverandre, ser man også at saksøkernes underskrifter er forskjellige fra versjon 1 til versjon 2. Det er altså snakk om to helt forskjellige dokumenter. Like fullt hevder saksøkte at dette er ett og samme dokument som angivelig skal ha blitt fremlagt for tinglysing og blitt dagbokført 12. juni 1979. Saksøkte har ikke forsøkt å forklare hvordan ett og samme dokument åpenbart fremstår som to forskjellige dokumenter.

Saksøkerne har innhentet forklaring fra vitnet Sissel Lindgren, vedlagt her som:

**Bilag nr. 18** : Brev av 13. november 2013 fra Sissel Lindgren

Som det fremgår av forklaringen har Lindgren ikke signert på den falske side 4 av kjøpekontrakten, verken som vitne eller på noe annet vis. Med denne erklæring har vi fått en bekreftelse på at saksøkte har fabrikkert en ny side 4 til den tinglyste kjøpekontrakten, hvor han deretter har påført falske signaturer på overdragerne (de tre søsknene). Deretter har han påført en falsk erklæring om at to vitner har bekreftet "overskjøtingen", for så å påføre navnet på de to vitner. Av én eller annen grunn har saksøkte fabrikkert to versjoner av dokumentet, hvorefter han – naturlig nok – har forfalsket begge dokumentene. Vi står altså overfor to straffbare handlinger.

Det må antas at saksøkte har hatt bistand til utarbeidelsen av dette falske dokumentet. For at versjon 2 skulle ligne mest mulig på versjon 1, har saksøkte fingert en utelatelse av bekreftelsen "*underskrevet i vårt nærvær*", for så å påføre denne bekreftelsen med en annen håndskrift, dette i likhet med versjon 1.

Det er uklart, og får så vidt også irrelevant, hvilket motiv saksøkte har hatt. Det som er viktig å fokusere på, er at saksøkte med eller uten bistand har fabrikkert dokumentet, for deretter å påføre falske signaturer og navn. Saksøkte har deretter villedet offentlig myndighet til å tinglyse denne fabrikasjon. Med andre ord har saksøkte latt seg engasjere i grov kriminell virksomhet, for å vinne rett han ellers ikke ville ha fått.

Saksøktes handlinger bekrefter i hvilken utstrekning saksøkte har ansett seg immun mot norsk lov og mot straffeforfølgelse, og hvor langt han har vært villig til å gå for å få beholde sine søskens arv. Mot denne bakgrunn kan man stille spørsmål ved hvordan det har vært mulig for saksøkte å drive en virksomhet hvor dens fundament delvis hviler på kriminelle handlinger.

Saksøkerne har blitt gjort oppmerksom på at miljøvernminister Gro Harlem Brundtland besøkte Hyggen Gård den 13. eller 14. oktober 1976 for å besiktige området, og da spesielt *Follakroken* (77/29). Etter dette besøket ble det besluttet å bygge dypvannsbrygge for utskipning av eksplosivt materiale, og det ble inngått avtaler om bruk av eiendommen. Kaianlegget ble senere approbert av Forsvarsdepartementet som beredskapsanlegg. I møte mellom Karina og Merete Hyggen, den 11. november 2013, informerte Merete Hyggen at eiendommen ligger under militær beredskap. Det hører med til historien at Gro Harlem Brundtland deltok i åpningen av anlegget i 1982.

Merete Hyggens opplysninger om at eiendommen ligger under militær beredskap, samt at Gro Harlem Brundtland var meget aktiv i arbeidet med å sikre utskipningshavn for sprengstoff og annet militært materiale på slutten av 1970-tallet, kan indikere årsaken til den sivile og strafferettslige immunitet saksøkte hittil har nytt. At anlegget har militær betydning, legitimerer like fullt ikke den straffbare virksomhet som saksøkte har utøvet.

### **2.2.6 Ny leieavtale med Gullaug Kjemiske – 1990**

Den 2. januar 1990 signerte saksøkte på *Tilleggskontrakt* med Gullaug. Kontrakten gjaldt 77/27 og utvidet den gjeldende sikkerhetssone, hvilket medførte ekstra godtgjørelse til grunneier (dødsboet). Saksøkte fremstilte seg selv som grunneier, hvilket må betraktes

som forsøk på bedrageri, og mottok – etter kontrakten – alle leieinntekter, herunder den ekstra godtgjørelsen som ble gitt ved denne kontrakten, hvilket må anses som fullendt bedrageri. Bedrageriet pågår fremdeles og det straffbare forholdet er følgelig ikke foreldet. Kontrakten er vedlagt her som:

**Bilag nr. 19** : Tilleggskontrakt mellom Olaf Hyggen og Gullaug signert 2. januar 1990

Også denne kontrakten fikk saksøkte tinglyst, dette altså til tross for at han ikke hadde hjemmel, og heller ikke har fremvist hjemmel for tinglysingsmyndigheten. Se pkt. 2.2.7 like nedenfor mht hjemmelsproblematikken.

Her kan det samtidig passe å gi en kort redegjørelse og dokumentasjon på saksøktes vilje til å ta seg til rette og å begå lovbrudd. Ved en tilfeldighet høsten 1990 oppdaget en av kommunens ansatte at saksøkte hadde revet driftsbygningen på gården. Dette ble tatt opp i kommunens brev av 27. september 1990. Kommunen anså rivingen som ulovlig. Brevet er vedlagt her som:

**Bilag nr. 20** : Brev fra Røyken kommune av 27. september 1990

### **2.2.7 Dokumentfalsk – 2000**

I 2000 ble Gullaug Kjemiske, som nå hadde skiftet navn til Dyno Industrier, overtatt av det svenskkontrollerte investeringsselskapet; *Industri Kapital*. I forbindelse med oppkjøpet og behovet for å få belånt eiendomsmassen med omtrent 4 milliarder kroner, oppdaget Industri Kapital at saksøkte ikke var hjemmelshaver til eiendommen, og at han følgelig urettmessig hadde innkassert leieinntekter på 77/27 siden tidlig på 1970-tallet. Med andre ord oppdaget Industri Kapital at 77/27 var eiet av dødsboet etter Ove Hyggen.

Saksøkte ble instruert til å "fikse" problemet, hvilket ble gjort på den måten at Erik Hyggen – som var utstyrt med skifteattest og som hadde ansvaret for det private skiftet – ble instruert til å gjennomføre et skifte, dette ved å først overføre eiendommen til de fire arvingene. Det vil si at saksøkte nå ønsket å få eiendommen transportert fra det bundne sameiet (boet) over til et fritt sameie (tingsrettslig sameie), for deretter å få seg overdratt eiendommen fra sistnevnte sameie. Denne øvelsen som saksøkte her iverksatte, bekrefter i seg selv at hans øvrige eiendommer rent faktisk har vært eiet i sameie med saksøkerne.

26. oktober 2000 bevirket saksøkte til at Erik Hyggen, i det skjulte, signerte en hjemmelserkklæring hvor alle de fire søsknene – i medhold av skifteattest fra 1977 – ble ført opp som eiere av gnr. 77, bnr. 27. De fire arvingene ble da sittende i et tingsrettslig sameie. Det foreligger som nevnt ingen enighet mellom arvingene, ei heller noen *skifteavtale* omkring en slik overdragelse. Hjemmelserkklæringen av 26. oktober 2000, som er tinglyst 27. oktober 2000 og gitt dagboknummer 17851, vedlegges her som:

**Bilag nr. 21** : Hjemmelserkklæring av 26. oktober 2000

Hjemmelserkklæringen er som nevnt utarbeidet i all hemmelighet, uten at dette er avtalt med arvingene. Det foreligger altså ingen skifteavtale. Ingen av arvingene hadde krevd skifte av boet, og ingen av arvingene hadde krevd eiendommen overført til et tingsrettslig sameie. Hjemmelserkklæringen bekrefter at dødsboet etter Ove og Raket Hyggen ikke var skiftet frem til dette tidspunkt.

Som indikert like ovenfor, får vi her en bekreftelse på at de eiendommer som angivelig ble overdratt til saksøkte ved kjøpekontrakt av 2. desember 1974, rent faktisk ikke ble overdratt. Eiendommene ble overtatt av boet idet lengstlevende (Ove Hyggen) gikk bort 1. mars 1977, og har deretter vært i boets eie (bundet sameie). En naturlig følge av

dette er at leieavtalen mellom saksøkte og Gullaug/Dyno er ugyldig, dette da saksøkte altså ikke hadde hjemmel til eiendommen. Saksøkte har altså på svikeyfullt og straffbart vis, over en periode på over 30 år, tilrøvet seg verdier som tilhører dødsboet.

Her er det også viktig å merke seg at denne eiendommen, som ble utskilt fra 77/10 i 1972 ble holdt utenfor kjøpekontrakt av 2. desember 1974. Jf dødsfallsprotokollen for Rakel Hyggen, hvor det fremgår at hun eier eiendom, hvilket må innbefatte 77/27.

Hjemmelskerklæringen bekrefter at nr. 27 var holdt utenfor kjøpekontrakten og følgelig tilfalt alle arvingene (dødsboet) da deres far døde i 1977. Bortfeste av denne eiendommen fra 1974 til 2000, samt inntekter i den forbindelse, er dødsboets rettmessige eiendom, og ikke saksøktes.

I og med de straffbare handlinger – hvor saksøktes motiv har vært å få seg overdratt disse eiendommene vederlagsfritt, dette ved å vilde tinglysningsmyndigheten – er eiendomsoverdragelsene ugyldige og eiendommene er følgelig fremdeles eiet av dødsboet. Retten bør her også merke seg at boet, per i dag, ikke er gjort opp eller avsluttet.

Etter at dette "skiftet" nå var gjennomført, ble Erik Hyggen instruert til å overskjøte eiendommen fra de fire arvingene og over til saksøkte. Dette ble gjort én måned senere, den 27. november 2000, hvor saksøkte *forfalsket skjøtet* for 77/27, dette ved å føre inn saksøkernes signaturer slik at det skulle se ut som om disse to hadde overdratt sine parter i eiendommen til saksøkte.

Her kan det nevnes at et konsesjonspliktig erverv ikke kan tinglyses eller matrikkelføres før konsesjon er gitt, jf konsesjonsloven § 15. Overdragelsen av 77/27 antas å være konsesjonspliktig. Dersom det ikke er gitt konsesjon eller det ikke er blitt søkt om konsesjon for konsesjonspliktig eiendom, hvor alle søknadsfrister er ute, skal eiendommen føres tilbake til selger, eller tvangsselges, jf konsesjonsloven § 18.

Skjøtet, som ble tinglyst den 28. november 2000, og gitt dagboknummer 20050, er vedlagt her som:

#### **Bilag nr. 22** : Skjøte av 27. november 2000

Det er for øvrig påfallende og ikke minst betegnende at saksøktes/erverters sønn, advokaten; Ole Christian Hyggen, opprinnelig var ført opp og har signert som vitne for overskjøtingen. Vitnebekreftelsen er senere strøket over, og byttet ut med vitnet; Ragnar Torkildsen. Det er uklart om vitnebyttet er gjort før eller etter at dette falske dokumentet ble tinglyst.

I likhet med forfalskningen av 1979, ble det også denne gangen hentet inn to vitner som har bekreftet at signaturene er riktige. Vitnene er ukjent for saksøkerne. Saksøkerne har altså aldri truffet vitnene. Enten har vitnene avgitt falsk bevitnelse, eller så har saksøkte forfalsket også disse signaturene, en operasjon han synes å være vant med.

Merk her at saksøkerne ikke har signert på dette dokumentet, et dokument som først ble kjent for dem ved leting i kartverkets arkiver høsten 2013. Saksøkte har altså – uten hjemmel – forvaltet over denne eiendommen som om det var hans egen, siden kontrakten ble signert 2. desember 1974. Forvaltningen må anses svikeyfull og straffbar.

Endelig under dette punkt skal det nevnes at saksøkerne tilskrev vitnet, Ragnar Torkildsen, og fortalte at de ikke kjenner han, at de aldri har møtt han, at de ikke har signert på skjøtet og at de derfor ba om Torkildsens redegjørelse for hva som utspant seg da dette skjøtet ble signert og vitnebekreftet. Brevet er vedlagt her som:

**Bilag nr. 23** : Saksøkernes brev av 21. november 2013 til Ragnar Torkildsen

Torkildsen besvarte henvendelsen i sitt brev av 14. desember 2013, hvor han erklærer at han ikke husker verken overskjøtingen eller at han hadde signert som vitne på dette dokumentet, og dermed har Torkildsen selv bekreftet at han aldri har sett saksøkerne, og at dokumentet er en forfalskning. Torkildsens brev av 14. desember 2013 er vedlagt her som:

**Bilag nr. 24** : Ragnar Torkildsens brev av 14. desember 2013

Det var altså Industri Kapitals oppkjøp av Dyno AS som trigget fabrikasjon av hjemmelserklæring og skjøte. Overskjøtingen av eiendommen ble, som nevnt, først kjent for saksøkerne etter innsyn i Kartverkets arkiver 11. november 2013.

Ovennevnte bekrefter i seg selv at kjøpekontrakten av 2. desember 1974 var laget for å kaste et slags legitimt lys over en operasjon som i realiteten skulle gi saksøkte retten til familievirksomheten og dens eiendommer, uten å måtte betale for dette. At saksøkte ikke betalte for overdragelsen er ytterligere bekreftet i bilag nr. 26 nedenfor. Kjøpekontrakten ga altså ingen realitet for verken saksøkte eller Ove og Rakel Hyggen, utover det å sikre at saksøkte – etter Ove og Rakels bortgang, og uberørt av en mulig skiftebehandling – ble eier av eiendommene. Saksøkte (kjøper) flyttet ikke inn på gården før etter at faren (selger) var gått bort. Ove ble altså boende på gården til sin død, ingen penger ble overført, ingen gjeldsforpliktelser ble registrert, og den daglige virksomhet fortsatte stort sett som før. Kjøpekontrakten fikk altså ingen konkret virkning verken for foreldrene eller saksøkte, bortsett fra at hjemmelen formelt sett ble flyttet til saksøkte.

**2.2.8 Utskilling av "Jonsbu" i 2007-2014**

Etter at saksøkte signerte kjøpekontrakten har han som nevnt skilt ut flere eiendommer fra hovedeiendommen uten å ta hensyn til saksøkernes rett etter kjøpekontrakten. Offentlig dokumentasjon peker i retning av at også hans datter (Merete Hyggen) har skilt ut en tilsvarende tomt som 77/33; nemlig den allerede omtalte eiendommen *Jonsbu*. Saksøkernes rett til utskilt tomt går – som nevnt ovenfor – foran alle delings- og overdragelsesforretninger foretatt i tidsrommet fra inngåelse av kjøpekontrakt og frem til i dag.

Merete Hyggen har ikke bedre rett enn sin far/saksøkte, og har for øvrig vært godt kjent med kjøpekontrakten og dens klausuler – herunder saksøkernes eiendomsrett til fire mål av eiendomsmassen som ble overdratt ved den nevnte kjøpekontrakt – før hun overtok eiendommene 22. juli 2008. Saksøkernes rettigheter er da også tinglyst på hennes eiendommer.

For at det ikke skal være tvil om at Merete Hyggen er kjent med saksøkernes rettigheter som arvinger etter sine foreldre, og i medhold av kjøpekontrakt av 2. desember 1974, vises det til en SMS fra Merete Hyggen, datert 12. november 2013, vedlagt her som:

**Bilag nr. 25** : SMS av 12. november 2013, fra Merete Hyggen til Karina Hyggen Amland

Som det fremgår av tekstmeldingen bekrefter Merete at saksøkerne har rett til å få skilt ut to tomter, samt at de har rett til gevinst ved salg.

Videre vises det til hjemmelsopplysninger fra grunnboken for 77/33, datert 10. mars 2015 hvor saksøkernes rett til denne eiendommen er tinglyst som "*Rett til utskilt tomt*". Dokumentet er vedlagt her som:

**Bilag nr. 26** : Hjemmelsopplysninger for gnr. 77, bnr. 33, datert 10. mars 2015



Som det for øvrig fremgår av Grunnboken, har saksøkte betalt kr 0,- for overdragelsen.

Saksøkte står oppført som hjemmelshaver til 77/33, mens hans datter (Merete) står som hjemmelshaver til Jonsbu (en eiendom som altså antas å ha blitt skilt ut og som i alle tilfeller ligger innunder 77/2). I den anledning vises det til utskrift fra Røyken kommunes internettsider hvor det fremgår at det er fremmet én eller flere oppmålingsforretninger 29. april 2014, tinglyst 29. mai 2014. Dokumentene er vedlagt her som:

**Bilag nr. 27** : Utskrift av 27. februar 2015 fra Røyken kommunes internettsider som dokumenterer oppmålingsforretninger

Selv om det fremgår av dokumentasjonen at oppmålingsforretningen er tinglyst, har det ikke vært mulig å oppdrive de tinglyste dokument i Statens kartverk. Dette er likevel ikke avgjørende for herværende tvistesak.

Videre vedlegges – som dokumentasjon på at de saksøkte ikke akter å ta hensyn til eller etterleve kjøpekontrakten av 2. desember 1974 – søknad om fradeling av Jonsbu datert 4. september 2007, klage<sup>9</sup> over kommunens avslag datert 20. mai 2008, samt Fylkesmannens udaterte innstilling til opphevelse av kommunens vedtak. Dokumentene er vedlagt her som henholdsvis:

**Bilag nr. 28** : Søknad om fradeling av Jonsbu 4. september 2007

**Bilag nr. 29** : Klage over kommunens avslag, av 19. mai 2008

**Bilag nr. 30** : Fylkesmannens udaterte innstilling og vedtak til opphevelse av kommunens vedtak av 20. november 2007

Som det fremgår av Fylkesmannens vedtak, fikk saksøkte medhold. Vedtaket var enstemmig. Dette betyr at det i realiteten ikke står noe hinder i veien for å skille ut eiendommen Jonsbu. Av dette følger det at Merete Hyggens innsigelse mot saksøkernes krav (se bilag nr. 1 ovenfor), nemlig at det er saksøkerne – og ikke saksøkte – som er forpliktet til å søke kommunen om fradeling, er gjort mot bedre viten. Hun er godt kjent med hvilke rettigheter som hviler på eiendommene hun på svikaktig vis overtok i 2007, herunder at hun ikke kan skille ut eiendommer til seg selv eller andre før hun har løst ut saksøkerne og deres krav.

### **2.2.9 Oppsummering**

Som det fremgår av ovennevnte gjennomgang av saksøktes handlinger de siste 45 årene, får man et klart inntrykk av at saksøktes moralske kompass – altså saksøktes eventuelle indre opplevelse av hva som skiller rett fra galt – svikter, og synes bare påvirket av en appetitt for stadig mer. Ikke overraskende finner vi da at saksøktes kriminell tilbøyelighet eller kriminelle vilje befinner seg på linje med hva man normalt vil finne blant aktører i vinningskriminelle miljøer. Saksøkte er politianmeldt for ovennevnte handlinger, men anmeldelsen er blitt henlagt som følge av ressursmangler i politiet, og en misforståelse mht foreldelse. Saksøktes sønn, som i de senere år har besvart saksøkernes korrespondanse på vegne av sin far, er advokat, men har like fullt ikke følt seg beveget til å korrigere sin far, snarere tvert imot.

\* \* \*

Som gjennomgangen viser ble det ikke inngått noen reell kjøpekontrakt, med den følge at virksomheten og dens eiendommer befinner seg i dødsboet etter Ove Hyggen. Dersom vi for argumentets skyld likevel legger til grunn det motsatte, altså at det ble inngått en kjøpekontrakt, og at den er gyldig, så mottar saksøkerne i så fall to eiendommer på hver

---

<sup>9</sup> Kommunen avslø søknad i vedtak av 20. november 2007

seg 2 mål, hvor saksøkte blir stående som formell – ikke reell – hjemmelshaver. Retten til disse eiendommene går foran all forvaltning av de overdratte eiendommer og som måtte ha til hensikt å dele, skille ut eller på annen måte redusere saksøkernes eiendomsrett, arverett og rett etter kjøpekontrakten – herunder, men ikke begrenset til gave, leie, feste, salg, generasjonsskifte, forskudd på arv m.v.

Endelig nevnes det at saksøkerne har betalt fullt ut for de to eiendommer, hvilket ble gjort på den måten at de aksepterte at saksøkte fikk redusert prisen på overdragelsen, fra den taksterte verdi på kr 650.000,-, til kr 450.000,-.

De to eiendommenes samlede verdi i dag, antas å ligge på + 5 millioner. I tillegg har saksøkerne over flere år søkt å få saksøkte til å enten overskjøte de to eiendommene på til sammen 4 mål, eller utbetale verdien av disse eiendommene. Dette arbeidet har gjennom årenes løp påført saksøkte kostnader på mer enn kr 300.000,-.

### **2.3 Litt om saksøktes anførsler om offentligrettslige hinder for utskilling**

Saksøkte hevder at årsaken til at han ikke har kunnet oppfylle kontrakten med sine foreldre, er at kommunen har nektet han å skille ut eiendommer fra den eiendomsmasse han fikk seg overdratt i medhold av kjøpekontrakten. Som ovennevnte gjennomgang viser er påstanden uriktig og vikarierende.

I perioden fra 2. desember 1974 og frem til i dag har saksøkte – i strid med kjøpekontraktens bestemmelser som tilgodeser saksøkerne – skilt ut 77/29 og 77/33 fra den eiendomsmassen han overtok i medhold av kjøpekontrakten. 77/33 skilte han ut til seg selv som "kårbolig", slik at han – ved sin egen bortgang – kunne overføre denne til sine barn. Påfallende nok skilte han ut, i denne forbindelse, et areal på 2 dekar.

Utover dette nevnes det at saksøkte i 2007 forsøkte å skille ut ytterligere en eiendom, "Jonsbu". I søknaden fremgår det at han igjen søker å skille ut et areal på 2 dekar, og at eiendommen er ment for hans barn. Forsøket ble ikke godkjent av kommunen. Fylkesmannen opphevet derimot kommunens vedtak, og saksøkte eller hans rettsetterfølger står følgelig nær sagt fritt til å skille ut også dette arealet. Igjen har vi fått en bekreftelse på at påstanden om at det er kommunen som har forhindret en gjennomføring av kjøpekontrakten av 2. desember 1974, er grunnløs. Samtidig kan vi slå fast at saksøkte har benyttet begge saksøkernes tinglyste *rett til utskilt tomt*, og at han har okkupert de 4 dekar som tilhører saksøkerne.

Saksøkte har gitt uttrykk for at siden det – etter hans syn, og etter mulig påvirkning av relevante beslutningsmyndigheter – har vist seg at det ikke var mulig å oppfylle forpliktelsene/betingelsene etter kontrakten, er han nå berettiget til selv å dele og skille ut saksøkernes eiendommer, fra den samme eiendomsmassen, til *sine* barn. Denne logikken strider for det første mot hans argument om at det ikke er mulig å oppfylle betingelsene etter kjøpekontrakten. Dernest strider den mot saksøkernes rettigheter etter kontrakten. Av kjøpekontrakten fremgår det, som nevnt, at saksøkte skal overdra vederlagsfritt 4 dekar byggeparsell på avtalt sted. Saksøkernes eiendommer etter kontrakten er avgrenset i størrelse, og tydeligvis har eiendommene også vært merket av, jf avmerking på kart mht Svein Hyggens tomt.

Som ytterligere dokumentasjon på at fradeling fra hovedbølet ikke har vært problematisk, vises det til Røyken kommunes brev av 3. august 1977 hvor det fremgår at kommunen ikke har noe å utsette på at det føres opp enebolig på 77/2, i området rundt Jonsbu. Fradeling av det arealet denne boligen skulle føres opp på, vil naturlig nok ikke by på problemer. Brevet er vedlagt her som:

**Bilag nr. 31** : Røyken kommunes brev av 3. august 1977

I lys av ovennevnte kan vi slå fast at saksøktes anførsel om at kommunen har nektet utskilling fra eiendomsmassen er vikarierende, og at kjøpekontrakten av 2. desember 1974 for lengst kunne ha vært oppfylt. Saksøkte har følgelig – rent faktisk, i strid med saksøkernes interesser, og på svikaktig vis – sittet på saksøkernes eiendommer og foreldrearv, og beføyet over dette i over 30 år som om det var hans eget, hvoretter han i mislig hensikt og på svikaktig vis har overdratt saksøkernes eiendommer og arv til sine egne barn. Barna har mottatt saksøkernes arv i ond tro, og vil følgelig ikke ha bedre rett enn deres far som altså på svikaktig vis har okkupert, forvaltet og deretter overdratt saksøkernes eiendommer og rettigheter.

## **2.4 Enkelte betraktninger omkring dødsboet og bobehandling**

Etter Ove Hyggens bortgang har Erik Hyggen formelt sett stått som forvalter av dødsboet. I realiteten er det saksøkte som har stått for "forvaltningen". Det har i de 42 årene som har passert siden Ove Hyggen gikk bort, ikke blitt avholdt ett eneste møte/skiftesamling mht deling av dødsboet. Det foreligger følgelig heller ingen skifteavtaler. Saksøkte synes enkelt å greie å ha overtatt boet idet Ove Hyggen gikk bort, og så har han plassert broren Erik foran seg, som en buffer mellom saksøkte og arvingene, jf eksempelvis hvordan saksøkte instruerte sin bror til å begå en kriminell handling i forbindelse med svindelen i 2000, se pkt. 2.2.7 ovenfor.

Som det fremgår av gjennomgangen ovenfor var det aldri saksøktes mening å etterleve kjøpekontrakten, verken hva gjelder kjøpesum, overskjøting av saksøkernes eiendommer eller deling av gevinst. Kjøpekontrakten var bare et instrument for saksøkte, først og fremst for å få overtatt virksomheten med eiendommer, løsøre og alle andre verdier – herunder saksøkernes arv – uten å måtte betale. Dernest for å få lagt "arveballen" død. Arvingene var jo liksom blitt lovet både eiendommer og et sikret pengekrav i boet, og dermed skulle alt være ivaretatt på beste måte for saksøkte.

I tiden etter inngåelsen av kjøpekontrakten har saksøkte forsvart sine interesser med penger. Ved behov – når maset etter arven har blitt for irriterende eller plagsomt – har han tatt frem lommeboken og betalt litt og litt, nok til å stoppe maset. Betalingene har ikke blitt registrert noe sted, og er heller ikke blitt trukket fra gjelden relatert til overdragelsen i 1974, hvilket bekrefter at betalingene ikke kan knyttes til selve kjøpekontrakten. Betalingene hadde altså et annet formål.

Ove Hyggen gikk bort 1. mars 1977. Den 12. juli s.å. ble det utstedt skifteattest til Erik Hyggen. Det finnes ingen opptegning av hva bobehandlingen har gått ut på, og ingen kan si noe sikkert omkring hva som er eller har vært boets eiendeler, eller hvordan disse verdier har blitt forvaltet.

Det eneste spor av bobehandling finner vi høsten 2000 hvor "boet" overdro 77/27 til arvingene, hvorpå arvingene overdro eiendommen til saksøkte. Problemet med disse overdragelsene er at saksøkerne ikke har vært kjent med at boet har inngått avtale med dem, samt at de ikke har vært kjent med at de har overdratt eiendommen til saksøkte. Det er vel heller tvilsomt om skatte- og avgiftsmyndighetene har vært kjent med denne operasjonen. Uansett så ble alt dette først kjent for saksøkerne ved innsyn i Kartverkets arkiver i 2013. Overdragelsen i 2000 er altså en gjennomført kriminell handling.

Endelig kan vi slå fast at boet ikke er avsluttet.

## **3. SAKENS RETTSLIGE SIDER**

### **3.1 Innledende bemerkninger**

Som vist i den faktiske gjennomgangen har saksøkte ikke betalt for kjøpet (levert sin motytelse til foreldrene, Ove og Rakel Hyggen), samtidig som at han har forvaltet over saksøkernes eiendommer og arv siden 2. desember 1974. Han har ikke vært villig til å

tilskjøte de to eiendommer til saksøkerne, og han har ikke vært villig til å dele sin gevinst knyttet til salg, ekspropriasjon, bortfeste m.v. med sine søsken.

Tre forhold må avklares i denne rekkefølge;

### 1) Kjøpekontraktens gyldighet (proforma, alternativt; svik)

- a. Har saksøkte villedet Ove og Rakel Hyggen, samt hans søsken, i forbindelse med overdragelsen av virksomheten?
  - i. I så fall tilhører eiendomsmassen dødsboet, herunder enhver profitt knyttet til virksomheten. Eiendomsrett foreldes ikke.

### 2) Livs- eller dødsdisposisjon?

- a. Forutsatt at kjøpekontrakten ikke er proforma og ikke har kommet til gjennom svik, må det stilles spørsmål ved om eiendomsoverdragelsen fremsto som en livsrealitet for Ove og Rakel Hyggen, eller om den var en dødsdisposisjon?
  - i. Dersom eiendomsoverdragelsen er en dødsdisposisjon, tilhører eiendomsmassen dødsboet, herunder enhver profitt knyttet til virksomheten.

### 3) Kjøpekontraktens innhold og etterlevelse

- a. **Sameie**

Dersom kjøpekontrakten ikke er ugyldig, og overdragelsen var en livsdisposisjon, må det avklares hvorvidt saksøkte eier en bestemt avgrenset del av eiendomsmassen i sameie med saksøkerne.
- b. **Saksøkte ble eier alene**

Dersom retten kommer til at saksøkte ble reell eier av eiendomsmassen, alene, må det avklares hvorvidt saksøkte, i medhold av kjøpekontrakten, er forpliktet til å overdra fire mål av arealet til saksøkerne, eller på annet vis er forpliktet til å dekke det tap saksøkerne har lidt ved at saksøkte – i stedet for å skille ut og overdra eiendommene til saksøkerne – har skilt ut og overdratt eiendommer til seg selv og egen familie.

  - i. Under disse forutsetninger må retten også bestemme det beløp saksøkte skal utrede for å dekke det tap saksøkerne har lidt ved at saksøkte har disponert over eiendomsmassen og virksomheten for øvrig, i strid med kjøpekontrakten, jf avtaler med Dyno industrier m.v., jf rett til gevinst og ytterligere arealer.

Som det fremgår av kjøpekontrakten skulle saksøkte betale kr 500.000,- for virksomheten. Saksøkte villedet sine foreldre og sine søsken med åsetesargumentet, dette for å få redusert prisen ytterligere. Han hadde ingen lovbestemt rett til å overta virksomheten etter åsetestakst, se mer om dette under pkt. 3.4 nedenfor. Verdien av virksomheten var altså langt høyere enn disse kr 500.000,-. Betalingen ble gjennomført på den måte at saksøkte skulle betale kr 50.000,- fra en egen fiktiv arvelodd, overta en pantobligasjon på kr 50.000,- (Landbruksbanken), samt at han skulle utstede én pantobligasjon på kr 250.000,-, og tre pantobligasjoner på til sammen kr 150.000,-. De tre sistnevnte obligasjoner skulle transporteres fra Ove Hyggen til saksøktes søsken etter at nye avgiftsregler hadde trådt i kraft. Meningen med dette *trikset* var at søsknene da skulle ha et pengekrav mot dødsboet, at saksøktes arvelodd derved ble redusert

tilsvarende, og at han følgelig med dette hadde betalt kr 150.000,-. Den reelle virkning inntrådte ved lengstlevendes bortgang, altså; en dødsdisposisjon.

Ingen av pantobligasjonene ble utstedt, og betaling fra egen arvelodd har ikke skjedd. Saksøkte overtok nemlig hele boet etter sine foreldre.<sup>10</sup> Realiteten er da at saksøkte rent faktisk har betalt maksimalt kr 50.000,- – jf overtakelse av pantegjeld på kr 50.000,- (til Landbruksbanken) – for en virksomhet som den gang (og etter en konservativ vurdering) var verdt rundt kr 1. million.

### 3.2 Kjøpekontraktens gyldighet

Kjøpekontrakten vil være ugyldig dersom den er proforma, eller eksempelvis fremkalt ved svik, jf avtaleloven § 30.

Det fremgår av gjennomgangen ovenfor at saksøkte og advokat Lindstad arbeidet med å få prisen ned til et minimum, dette for å unngå at saksøkte skulle betale arveavgift på den verdien som oversteg den fiktive kjøpesum. Saksøkte har villedet sine foreldre – og saksøkerne – til å tro at saksøkerne skulle få hver sin tomt, og at de i tillegg skulle få dele likt den gevinst saksøkte har hatt i perioden etter 2. desember 1974, herunder få tildelt ytterligere tomteareal relatert til saksøktes bortfeste av eiendom, jf kjøpekontraktens bestemmelser om gevinst ved salg og bortfeste. At saksøkte senere følte seg presset til å betale i overkant av kr 100.000,- til saksøkerne, er ikke relevant mht saksøktes motiv da kjøpekontrakten ble inngått. Verken eiendommene eller verdien av disse er blitt overført til saksøkerne.

Kjøpekontrakten og overdragelsen førte verken til byrde eller fordel for selger, men bestemte bare hvordan formuen skulle forvaltes og fordeles etter deres død. Det saksøkte ønsket å oppnå, var å få kontroll over hele arven (også søsknenes del), holde eiendommen utenfor skiftet, samt å unngå å måtte betale for eiendommene. For å tjene disse formål utarbeidet han og advokat Lindstad den nevnte kontrakt hvor søsknene kort sagt ble lovet likebehandling, men i realiteten ikke skulle få noe. Man står altså overfor et svikefullt proformaarrangement som var ment å dekke over saksøktes svikaktige hensikter.

I og med at kjøpekontraktens viktigste element – kjøpesummen – aldri ble honorert, at det ikke ble betalt renter og avdrag på en eventuell pantobligasjon, samt at saksøktes intensjon var å unngå å betale samt å beholde saksøkernes eiendommer, kan vi slå fast at kjøpekontrakten aldri var ment å ha en reell virkning (bortsett fra å overføre eiendomsretten til saksøkte), og at den virksomhet som skulle ha vært overdratt i medhold av kjøpekontrakten rent faktisk var i Ove og Raket Hyggens eie ved deres bortgang.

Det har ingen betydning at saksøkte har sittet som hjemmelshaver over eiendommene. Det er det reelle forhold som er avgjørende, ikke det formelle. Avtalen, kjøpekontrakten av 2. desember 1974, var åpenbart ikke gjensidig bebyrdende. Saksøkte skulle betale kr 50.000,- for en virksomhet verdt omkring kr 1 million. Dersom pantobligasjonen på kr 250.000,- faktisk ble utstedt, har saksøkte uansett ikke betalt verken renter eller avdrag på den, hvilket innebærer en begunstiging av saksøkte på saksøkernes bekostning. Kontraktsmotparten, hans foreldre, skulle på sin side overdra alle eiendommer til saksøkte, samt transportere pantobligasjoner til de øvrige tre barna. Pantobligasjonene ble aldri utstedt og ble derfor heller ikke transportert til saksøkerne. Hovedformålet med kjøpekontrakten og "åsetesoverdragelsen" var å skape likevekt. Det motsatte skjedde – takket være saksøktes svikaktige hensikter – i strid med foreldrenes klare ønske.

---

<sup>10</sup> Gjennom kontroll over broren, Erik Hyggen, som var utstyrt med skifteattest, jf eksempelvis hendelsene høsten 2000.

Mot ovennevnte bakgrunn kan vi konkludere med at saksøkte villedet sine foreldre og saksøkerne til å tro at saksøkerne skulle få hver sin tomt, samt at de skulle få ta del i enhver profitt eiendommene ville gi i en periode på 20 år frem i tid. Videre villedet saksøkte sine foreldre og saksøkerne til å akseptere en fiktiv lav pris for virksomheten, for så å villedet sine foreldre til å signere kjøpekontrakten, alt dette i den hensikt å få overtatt foreldrenes formue og saksøkernes arv – så å si vederlagsfritt – før foreldrene gikk bort.

For saksøkte var kjøpekontrakten proforma, i den forstand at han ikke hadde noen planer om å etterleve egne forpliktelser (motytelsen). Han trengte bare et dokument (kjøpekontrakten) som kunne legitimere hans eierskap. Utad fremsto saksøkte som kjøper og ny eier, men mellom partene fremsto Ove og Rakel Hyggen fremdeles som eiere: Saksøkte betalte ikke – hvilket bekreftes av ovennevnte, samt utskrift av grunnboken, bilag nr. 26 ovenfor – og han hadde heller ikke til hensikt å betale. Ove Hyggen fremsto fremdeles som eier, jf klagesaken til Landbruksdepartementet (bilag nr. 7) og tinglysing av leiekontrakt (bilag nr. 8). Ove og Rakel Hyggen så ikke på kjøpekontrakten som et salg, men som et arveoppgjør som skulle ha virkning etter deres bortgang.

Ytterligere ett moment som taler for at kjøpekontrakten var proforma finner vi i det faktum at Ove Hyggen skulle transportere pantobligasjoner til sine tre barn i forbindelse med salget til saksøkte. I realiteten har Ove Hyggen da betalt saksøkerne et beløp som saksøkte skulle ha betalt til Ove Hyggen. Poenget med dette var selvsagt at saksøkerne ikke skulle bli forbigått ved et senere arveoppgjør.

For å sikre likedeling, og unngå forfordeling av saksøkte, var det meningen at saksøkerne – hver seg – skulle få kr 50.000,- i gave, mens saksøkte altså fikk en gave på minst kr 200.000,-. Ubalansen skulle utlignes i og med overdragelsen av de to eiendommene til saksøkerne.

Siden saksøkte ikke betalte for overdragelsen, bortsett fra å ha overtatt gjeld til Landbruksbanken på kr 50.000,-, er saksøktes arveavgiftspliktige gave langt større. Problemet for saksøkte er at gaven ikke var ment å ha noen realitet før ved lengstlevendes bortgang, og dermed står vi altså overfor en klar dødsdisposisjon, hvilket betyr at alt det som formelt sett ble overdratt i og med kjøpekontrakt av 2. desember 1974 gikk inn i dødsboet etter Ove Hyggen.

Når dette er sagt, så har det ikke blitt ført beviser på at pantobligasjonene ble utstedt. I advokat Lindstads brev av 14. november 1974, fremgår det at saksøkte skulle utstede alle pantobligasjonene, også de tre á kr 50.000,-. Idet pantobligasjonene ikke ble utstedt, kan vi samtidig slå fast at saksøkte anså kjøpekontrakten som et proformaverk, og at den bare skulle ha virkning for han.

At pantobligasjonen på kr 250.000,- ikke ble sikret rettsvern, bekrefter i seg selv at saksøkte anså kjøpekontrakten som et proformaverk. Både Erik Hyggen (kr 62.500,-) så vel som Landbruksbanken (kr 70.000,-), Landkreditt (kr 250.000,-), Gjensidige Skadeforsikring (kr 100.000,-), og Sandnes Sparebank (kr 200.000,-) har sikret seg rettsvern i Hyggen Gård for sine obligasjoner. Det har verken Ove Hyggen eller det senere dødsboet gjort, hvilket bekrefter at kontrakten, herunder den økonomiske delen av overdragelsen, var proforma.

Som nevnt så har saksøkte sett på kjøpekontrakten som et rent proformaverk, hvis eneste formål var å tilsløre at alle foreldrenes verdier ble overført vederlagsfritt til saksøkte, og at eiendommene ble holdt utenfor skiftet. Dette var da også den eneste faktiske virkning av avtalen.

Overdragelsen i 1974 hviler på saksøktes svikaktige atferd. Eiendomsretten gikk følgelig aldri over til saksøkte. Ove og Rakel Hyggen hadde dermed en vindikasjonsrett. Denne rett har boet overtatt, med den følge at alle eiendommer og verdier skal tilbakeføres boet etter Ove Hyggen.

### 3.3 Livs- eller dødsdisposisjon

For det tilfellet at retten skulle komme til at kjøpekontrakten ikke er et proformaverk eller ikke har kommet til gjennom svik, skal retten prøve om Ove Hyggens disposisjon – overdragelsen av virksomhet og eiendommer – er en dødsdisposisjon som rammes av arveloven § 35, og som må gjøres i testaments form for å være gyldig, jf arveloven § 53.

For at en transaksjon skal stå seg, må det kreves et visst minimum av gjennomføring. En formell overskjøting er ikke tilstrekkelig. Overdragelsen må ha hatt en livsrealitet for Ove Hyggen, *utover* det å skulle sikre at saksøkte – etter Oves død og uberørt av en mulig skiftebehandling – ble eier av eiendommene. Det må følgelig avklares hvilken konkret virkning avtalen fikk for overdrageren, Ove Hyggen. At avtalen ikke hadde noen konkret virkning for Ove Hyggen er redegjort for i pkt. 3.2 like ovenfor.

Livsarvingene har for øvrig krav på vern mot at man påfører dem materiell urett. Er man i tvil, er det mindre betenkelig å ofre hensynet til mottakeren enn hensynet til livsarvingene, jf Rt.1961-935 med videre henvisning til C. J. Arnholm i T. f. R. 1949 side 45. Som det fremgår av kjøpekontrakten ønsket Ove og Rakel Hyggen at alle barna skulle tilgodeses likt. Dersom vi for et øyeblikk forutsetter at Ove og Rakel Hyggen var gått bort på tidspunktet for åsetestaksten, kunne saksøkte overta virksomhet og eiendommer for kr 650.000,-, dog forutsatt at vilkårene for lav åsetestakst var til stede, og mot å innbetale beløpet kontant, jf skifteloven § 62, første ledd. Boets verdi ville uansett ha materialisert seg på et sted mellom kr 650.000,- og kr 1 million, og en likedeling av beløpet ville enkelt ha kunnet gjennomføres, noe som ville ha gitt alle arvingene en forholdsvis betydelig arv.

Generasjonsskiftet ble gjennomført som om man sto overfor et dødsbo, og foreldrenes mening med dette var å sikre alle lik arv. Transaksjonen, overdragelsen av virksomhet og eiendommer slik saksøkte ønsket den gjennomført, reduserte derimot boets verdi til omtrent null, hvor saksøkte ble tilgodesett og begunstiget med hele arvebeløpet, på de andre arvingenes bekostning. De fikk i realiteten intet, og er dermed blitt påført stor materiell urett, som ved herværende søksmål søkes rettet opp.

Som redegjørelsen ovenfor viser, hadde ikke overdragelsen noen realitet for Ove Hyggen. Han og Rakel ble boende på eiendommen frem til deres død, som om intet hadde skjedd. Ove fikk ikke betalt, verken renter, nedbetaling, eller på noe annet vis, og han fikk heller ingen pantobligasjoner som kunne videretransporteres til saksøkerne og Erik Hyggen. Ove Hyggen opptrådte som eier frem til sin bortgang, jf klagesaken til Landbruksdepartementet (bilag nr. 7), og tinglysing av leiekontrakt (bilag nr. 8). Det er altså ikke tvil om at overdragelsen av virksomhet og eiendommer var en dødsdisposisjon og at eiendommene og alt annet som fulgte med kjøpekontrakten, og som i ettertid er kommet saksøkte til fordel, tilhører dødsboet etter Ove Hyggen.

Kjøpekontrakten tjente altså som instrument for å dekke over at disposisjonen i det alt vesentligste og i realiteten var en dødsdisposisjon. Dette bekreftes ytterligere ved at transaksjonen ble gjennomført som et åsetesoppgjør, altså et oppgjør som etter loven bare kan gjennomføres etter arvelaters bortgang.

Dersom retten mot formodning finner at man står overfor en livsdisposisjon må retten vurdere hvorvidt det foreligger et gaveelementet i avtalen, og i så fall om dette element overstiger det beløp som er bestemt i pliktdelegasjonen i arveloven § 29.

Vi kan av åpenbare grunner ikke legge til grunn saksøktes og advokat Lindstads verdivurdering av boets totale verdi; kr 50.000,- x 4 = kr 200.000,-. I så måte vises det til at åsetestaksten var satt til kr 650.000,-. Men, i og med at saksøkte ikke hadde rett til å overta eiendommen etter den meget lave åsetestakst, skal pliktdelsbeløpet beregnes ut fra den reelle verdien av virksomheten og eiendommene. kr 1 million må anses som en meget nøktern vurdering. Trekker vi i fra saksøktes overtakelse av gjeld til Landbruksbanken på kr 50.000,-, har saksøkte mottatt en gave på minst kr 950.000,-, et beløp som langt overstiger den frie 1/3 del (ca kr 310.000,-). Overdragelsen – som ikke var ment å bli gitt realitet før etter lengstlevendes bortgang – krenker følgelig arvelovens pliktdelsregler, og disposisjonen skal settes til side.

Her kan det nevnes at de tre pantobligasjonene á kr 50.000,-, som aldri ble utstedt, var ment å tjene som instrument for å stimulere og tilskynde saksøkernes aksept av saksøktes krav om prisreduksjon. Med andre ord måtte selger (Ove Hyggen) sette seg i gjeld til sine tre yngste barna, dette for at kjøper skulle få virksomheten billigere. Slik så ikke Ove Hyggen på dette. Hans mening var å sikre søsknene arv den dagen han var borte. Pantobligasjonene var følgelig en absolutt forutsetning for gjennomføringen av avtalen. Nå var ikke dette arrangementet ment slik at de tre barna straks deretter skulle kunne innkassere obligasjonene. Barna skulle, som nevnt, bare sikres et beløp i dødsboet, en rett i boet etter sine foreldre. Det samme var meningen med pantobligasjonen på kr 250.000,-; arvingene skulle være sikre på at en gitt del av boets verdi – slik det fremtonet seg i 1974 – skulle være i behold når lengstlevende en gang var gått bort. Vi snakker altså om en dødsdisposisjon, hvor den reelle virkning – betaling/oppgjør for virksomhet og eiendommer – først inntreder ved lengstlevendes bortgang.

Et ytterligere moment som taler for at vi står overfor en dødsdisposisjon er at saksøkte ikke betalt renter eller avdrag på obligasjonene, hvilket innebar en begunstigelse av saksøkte på saksøkernes bekostning.

Retten skal for øvrig merke seg at boet ikke er skiftet. En påstand om at dødsboet er skiftet, må dokumenteres med en avtale eller annet rettsstiftende grunnlag. Bortsett fra den fabrikkert overdragelse i 2000, foreligger det ingen skriftlig eller muntlig avtale mellom arvingene, og det har heller ikke vært avholdt møter mellom arvingene etter at Ove Hyggen gikk bort. Årsaken til at boet ikke har blitt skiftet, er at saksøkte har kontrollert bobehandlingen og arvingene. Mer presist så har saksøkte sørget for at intet er blitt gjort i boet, dette i den tro og i den hensikt at dette sikret hans egne interesser, og dermed står han selv skyldig i at boet aldri ble skiftet. I og med at dødsboet ikke er blitt skiftet, tilhører eiendommene fremdeles dødsboet.

Merete Hyggen har ikke bedre rett enn sin far, saksøkte. Saksøkte hadde ikke rett til å overdra saksøkernes eiendommer til sin datter. Dette var datteren klar over da hun fikk seg overdratt virksomheten med eiendommer. Mellom saksøkte og datteren er saksøkte "reell" eier av de to eiendommene. Eiendomsretten har altså aldri blitt overdratt til datteren. Datteren sitter i dag som hjemmelshaver. Dette har ingen betydning idet det er de reelle forhold som skal legges til grunn. Saksøkte har et vindikasjonskrav mot datteren. Dette vindikasjonskravet kan saksøktes kreditorer (dødsboet og saksøkerne) gjøre gjeldende mot datteren. Både dødsboet så vel som saksøkerne kan følgelig ta beslag/utlegg i de to eiendommer, eller et areal på 4 dekar, samt ytterligere eiendommer og verdier som kjøpekontrakten gir dem rett til.

Som følge av vindikasjonskravet er det ikke nødvendig å reise sak mot Merete Hyggen.

Mot denne bakgrunn akter saksøkerne – som arvinger i dødsboet etter Ove Hyggen – å kreve at alle boets eiendeler, herunder 77/2, 77/10 og 77/33 tilbakeføres boet. Saksøkte kan unngå dette ved å gjøre opp med arvingene i herværende sak. Kravet omfatter de to eiendommer, en rettmessig del av all profitt saksøker på rettsstridig vis har tilrøvet seg



selv og sin familie i perioden etter 2. desember 1974, herunder ytterligere eiendommer som kjøpekontrakten gir dem rett til, samt omkostninger i herværende sak. Uavhengig av resultatet av herværende søksmål, må boet skiftes på lovlig vis.

\* \* \*

For det tilfellet at kjøpekontrakten skulle anses gyldig, gjøres det gjeldende at saksøkte enten må overskjøte to eiendommer på til sammen 4 dekar til saksøkerne (77/33 og Jonsbu), eller at han må betale saksøkerne verdien av eiendommene inklusive forsinkelsesrente og rentesrenter fra 2. desember 1974 til betaling finner sted. I tillegg gjøres det gjeldende at saksøkte må dele den gevinst han har hatt på å forvalte over eiendommene og virksomheten i strid med kjøpekontrakten. Også for denne post skal det betales forsinkelsesrente og rentesrenter fra profitten ble mottatt og til betaling finner sted.

### **3.4 Kjøpekontraktens innhold og etterlevelse – Åsetesretten m.v.**

#### **3.4.1 Innledning**

Kjøpekontrakten er i realiteten et instrument for et foregrepet arveoppgjør, hvor saksøkte har benyttet dette arveoppgjør i den hensikt å villede både sine foreldre så vel som sine søsken i egen vinnings hensikt. For det tilfellet at retten finner at kjøpekontrakten like fullt ikke er proforma, og ikke har kommet til gjennom svik, samt at overdragelsen er en gyldig livsdisposisjon, må retten prøve saksøkernes krav om rettigheter etter kjøpekontrakten. Det må i så måte sies noen ord om åsetesretten, foregrepet arveoppgjør og etteroppgjør.

*"Åsetesretten kan, som det fremgår av ordlyden, bare gjøres gjeldende på dødsboskiftet og er en rett til et bestemt naturalutlegg... Den eiendom som kreves overtatt i kraft av åsetesretten, må altså høre til dødsboet... Er eiendommen solgt før dødsfallet er åsetesretten derimot i utgangspunktet tapt, se HR-2017-00716-A.*

Åsetesretten er en kvalifisert arverett, og aktiveres altså først når eieren av en landbrukseiendom dør. I all enkelthet innebærer åsetesretten at eierens førstefødte får en uavkortet rett til å overta hele eiendommen på skiftet. I et slikt arvetilfelle vil overtakerens søsken (medarvingene) få arveoppgjør på basis av en avholdt åsetestakst. Den åsetesberettigede sørger deretter for å betale for eiendommen (løse ut eiendommen) i medhold av den gitte takst. Beløpet betales til boet. Økonomisk oppgjør – arven – vil altså foreligge i tilknytning til skiftet, og dermed i rimelig tid etter arvefallet.

Åsetestaksten skal settes til et slikt nivå som er rimelig etter de forhold som foreligger, jf odelsloven § 56, første ledd, første pkt. Taksten skal vurderes opp mot hva mottakeren av arven/eiendommen makter å bære, jf annet pkt. Det følger av dette at dersom mottakeren har trang økonomi, vil det bli gitt en takst som er til å leve med, gjerne godt under markedspris. Man kan i slike tilfeller si at vedkommende er gitt et *åsetesfradrag*. Motsatt, dersom arvingen "*sitter godt i det*", altså at vedkommende har romslig økonomi, vil denne rimelighetsvurderingen ikke bli aktivert. Et åsetesfradrag vil under slike omstendigheter *ikke være rimelig* etter de forhold som foreligger, og skal selvsagt da ikke gis. At taksten er riktig, er viktig både for å gjøre overdragelsen så rettferdig som mulig i forhold til andre søsken, samt i forhold til skattemyndighetene.

Den eneste begrensningen mht prisen, er pristaket satt i odelsloven § 49, jf § 56, første ledd, siste pkt. Med denne åsetesordning – som altså er ment å sikre at driften overføres til neste generasjon, til en i gitte tilfeller overkommelig overgangspris – begunstiges den overtagende arving på bekostning av de øvrige arvingene.

Så lenge eieren er i live har åsetesretten ingen betydning, og kommer altså ikke til anvendelse dersom eieren skulle finne det nødvendig å foreta et foregrepet arveskifte.

### **3.4.2 Foregrepet arveskifte etter åsetesrettslignende prinsipp**

Som kjent kan eieren av en landbrukseiendom – som alle andre – forvalte fritt over sitt jordiske gods i levende live. Vedkommende kan eksempelvis velge å overdra landbrukseiendommen til den yngste sønnen fordi man mener at han er den som best kan ivareta bruket. Skulle eieren av en landbrukseiendom plutselig dø, før overdragelsen til den yngste sønnen er kommet formelt i orden, trer åsetesretten ubarmhjertig inn med full tyngde, og kullkaster alle eventuelle planer om overdragelse til den best skikkede.

I praksis har det vist seg at arveskiftet (åsetesfordelingen) ofte foregripes ved at foreldrene i levende live overdrar eiendommen til sitt eldste barn, dette med sikte på at det ikke skal bli noen skjevhet i fordelingen av foreldrenes midler mellom barna. Selv om åsetesretten ikke har noen rettslig betydning i de tilfeller eiendommen overdras mens eieren lever, viser det seg at disse typer generasjonsskifter ofte blir gjennomført basert på *åseteslignende* prinsipper, hvor åsetesrettens vederlagsprinsipper ofte får en avgjørende innflytelse på prisen, hvilket vil si at overtageren betaler det beløp som man *antar* svarer til åsetestakst, altså; til den pris som ville blitt gitt dersom eieren hadde beholdt eiendommen til sin død og åsetesretten hadde inntrådt. Følgelig vil man også her – under slike *skiftelignende oppgjør* utenfor åsetesretten – se hen til overtakerens økonomiske stilling. Eksempelvis vil et åsetesfradrag til en velstående overtaker ikke kunne forsvares, hvilket da heller ikke er overdragernes hensikt med å gjennomføre et slikt foregrepet arvefall. Tvert imot.

Det følger av ovennevnte gjennomgang at åsetestakst og åsetesfradrag er fabrikkert alene for å tilgodese saksøkte på best mulig måte, både overfor skatte- og avgiftsmyndighet så vel som overfor sine medarvinger/søsknene. Saksøkte hadde ikke hatt noen problemer med å overta gården til reell takst og hadde derfor uansett ikke krav på åsetesfradrag. I og med at vi her står overfor et alminnelig salg, kom åsetesreglene uansett ikke til anvendelse.

### **3.4.3 Etteroppgjør**

Odelsoven § 57 gir regler om etteroppgjør. Kort fortalt kan en medarving kreve etteroppgjør – altså oppgjør i tillegg til den arv man måtte ha mottatt etter deling av kjøpesummen – dersom den åsetesberettigede innen ti år etter overtakelsen har videresolgt jorden. Det samme gjelder i saker hvor åseteslignende prinsipper (skiftelignende private oppgjør) er lagt til grunn. Etteroppgjør vil også omfatte ekspropriasjon og bortfeste. Kravet om etteroppgjør må settes frem innen seks måneder etter tinglysing av hjemmelsdokumentet som avslutter overdragelsen fra den åsetesberettigede. Dette forutsetter nok at de forhold som aktiverer etteroppgjør ikke er blitt hemmeligholdt for, eller på annen måte er forsøkt unndratt fra medarvingene.

Her kan det nevnes at hver gang saksøkerne har etterspurt informasjon fra saksøkte omkring forhold som er knyttet til eventuelle etteroppgjør, eller mht kontraktens gjennomførelse for øvrig, har de fått unnvikende svar, klar beskjed om at dette har de ikke noe med å, eller ingen svar overhodet. Avvisningene, unnvikelsene og passiviteten fremstår som bevisst.

I og med at man i norsk rett har akseptert foregrepet arveskifte, de såkalte private skiftelignende oppgjør, jf ovenfor, har rettspraksis også godtatt anvendelse av åsetesrettens *etteroppgjørregler*, jf odelsoven § 57, dette altså selv om man befinner seg utenfor åsetesretten.

Dersom retten kommer til at kjøpekontrakten ikke er proforma eller ikke har kommet til gjennom svik, og at overdragelsen ikke er en dødsdisposisjon, må retten anvende

åsetesrettens etteroppgjørregler – sammen med kjøpekontraktens likedelingsprinsipp – for å bestemme størrelsen på det krav saksøkerne har mot saksøkte.

Bakgrunnen for etteroppgjørreglene i §§ 57-58 er følgende: Etter at den åsetesberettigede har overtatt en eiendom i kraft av loven, kan vedkommende senere hen få en større eller mindre gevinst enten ved frivillig salg, ved ekspropriasjon av hele eller enkelte deler av eiendommen, eller gjennom festeavtaler. En slik gevinst – som er høyst aktuell i herværende sak – må den åsetesberettigede, avhengig av den tid som har passert etter arvefallet, dele med medarvingene. For å unngå en urettferdig fordeling kan medarvingene derfor kreve at det skjer et etteroppgjør, hvilket for øvrig også er tatt med som et punkt i kjøpekontrakten mellom saksøkte og hans foreldre. Den relevante passasje gjengis her:

*Såfremt overtageren, eventuelt hans rettsefterfølgere, i løpet av de første 20 år etter eiendommens overtagelse avhender grunn fra eiendommen til tomteformål, det være seg ved frivillig salg eller ekspropriasjon, skal avhendelsesgevinst (differansen mellom avhendelsespris pr. arealenhet og beregnet ervervspris pr arealenhet) fordeles likt mellom overtageren og hans tre søsken – eventuelt deres rettsefterfølgere om de måtte være falt fra.*

*Samme delingsbestemmelse forutsettes å skulle komme til anvendelse ved bortfeste av arealer av eiendommen idet søskene, eventuelt deres rettsefterfølgere, for dette tilfellet forutsettes å skulle få seg tilskjøtet en forholdsmessig del av arealet basert på det nevnte delingsprinsipp.*

Prinsippet om et slikt etteroppgjør står særlig sterkt i de tilfeller hvor den åsetesberettigede har fått seg overdratt eiendommen med *åsetesfradrag*, altså på *bekostning* av de andre arvingene, men det er også lagt til grunn at selv i de tilfeller hvor det ikke er gitt åsetesfradrag bør det kunne kreves et etteroppgjør. Dersom en legger til grunn at det har funnet sted et foregrepet arveskifte, og gevinst eksempelvis oppstår allerede før foreldrenes bortgang, sier det seg selv at man står overfor en gevinst som skal deles mellom arvingene etter odelslovens prinsipper om etteroppgjør. Kjøpekontrakten sikrer uansett et slikt etteroppgjør, og i og med at saksøkte har hemmeligholdt all informasjon som er knyttet til et etteroppgjør, er saksøkernes rett til etteroppgjør sikret mot foreldelse.

For å kunne bestemme størrelsen på saksøkernes krav, anmodes retten om å pålegge saksøkte å legge frem alle avtaler og relevante dokumenter for perioden 2. desember 1974 og frem til i dag.

\* \* \*

#### **4. PÅSTAND**

Med alle forbehold nedlegges følgende påstand:

##### **Prinsipalt**

- 1. Kjøpekontrakten av 2. desember 1974 er proforma*
- 2. Olaf Hyggen dømmes til innen to uker fra dommens forkynnelse å tilbakeføre alle eiendommer og verdier – herunder all profitt – til dødsboet etter Ove Hyggen*
- 3. Olaf Hyggen dømmes til å betale sakens omkostninger*

##### **Subsidiært I**

- 1. Kjøpekontrakten av 2. desember 1974 er ugyldig som følge av at kjøpekontrakten er fremkalt ved svik.*
- 2. Olaf Hyggen dømmes til innen to uker fra dommens forkynnelse å tilbakeføre alle eiendommer og verdier – herunder all profitt – til dødsboet etter Ove Hyggen*
- 3. Olaf Hyggen dømmes til å betale sakens omkostninger*

##### **Subsidiært II**

- 1. Kjøpekontrakten av 2. desember 1974 er en dødsdisposisjon*
- 2. Olaf Hyggen dømmes til innen to uker fra dommens forkynnelse å tilbakeføre alle eiendommer og verdier – herunder all profitt – til dødsboet etter Ove Hyggen*
- 3. Olaf Hyggen dømmes til å betale sakens omkostninger*

##### **Subsidiært III**

- 1. Olaf Hyggen dømmes til innen to uker fra dommens forkynnelse å betale, til saksøkerne, kr 5 millioner tilsvarende verdien av to byggetomter á 2 dekar, pluss alminnelig forsinkelsesrente fra forliksklage ble innsendt til betaling finner sted.*
- 2. Olaf Hyggen dømmes til innen to uker fra dommens forkynnelse å overføre til saksøkerne deres rettmessige del av rettsstridig mottatt profitt fra alle avtaler inngått etter overdragelse av 2. desember 1974 og frem til dags dato. Forsinkelsesrente og rentesats blir å regne fra tidspunktet den urettmessige profitt ble mottatt.*
- 3. Olaf Hyggen dømmes til å betale sakens omkostninger*

Stevningen er utarbeidet i fire likelydende eksemplarer hvorav to er sendt retten for forkynning.

Lier/Snarøya den 3. juni 2019

-----  
Karina Hyggen Amland

-----  
Svein Hyggen