



NORGES HØYESTERETT

Den 11. november 2004 avsa Høyesterett dom i

HR-2004-01884-A, (sak nr. 2004/983), sivil sak, anke,

Sameiet Drammensveien 103 B
Dyvi AS

(advokat Stein E. Hove – til prøve)

mot

Elinor Svelland
Hans Svelland

(advokat Morten Steenstrup)

S T E M M E G I V N I N G :

- (1) Dommer **Stabel**: Saken gjelder spørsmål om eierseksjonsloven hindrer eierne av en bruksenhet som består av en hoveddel og en separat tilleggsdel i å innrede og utnytte tilleggsdelen som en selvstendig bolig – herunder ved utleie.
- (2) Selskapet Nordic Network AS, som i sin helhet var eid av ekteparet Elinor og Hans Svelland, kjøpte i desember 1997 daværende seksjon nr. 2 og 4 i Sameiet Drammensveien 103 B i Oslo. Seksjon 4 var en vanlig leilighet i første etasje. Seksjon 2 besto av areal avsatt til trappegang og et disponibelt rom med egen inngang i underetasjen, beliggende rett under seksjon 4. Seksjon 2 var en tidligere vaktmesterbolig uten eget kjøkken og bad, og hadde etter dette vært utleid til boligformål. Som del av salgsprospektet var rommet tegnet opp innredet med to soverom og et bad. Kjøpekontrakten forutsatte at seksjonene skulle slås sammen til en enhet, og at det da skulle bygges en innvendig trapp mellom de to delene. Da eierseksjonsloven av 23. mai 1997 trådte i kraft 1. januar 1998 ble det mulig å etablere separate tilleggsdeler innenfor en bruksenhet. Sammenføyning av seksjonene kunne da skje uten innvendig trapp – noe kjøperne fikk tillatelse til. Reseksjoneringen ble tinglyst 20. mai 1999, der de to tidligere seksjonene ble til en ny seksjon 4. Hjemmelen ble senere overført fra Nordic Network til ekteparet Svelland.
- (3) Sommeren 2001 ominnredet ekteparet Svelland underetasjen slik at det opprinnelige rommet ble delt av med et soverom og en dagligstue med åpent kjøkken. Det ble videre bygd bad og WC i det arealet som var satt av til trappegang. Parets datter med ektemann og nyfødt barn flyttet så inn. Sameiet protesterte og hevdet at kjøpekontrakten var til hinder for en slik løsning, subsidiært at den var i strid med eierseksjonsloven. Sameiet og

en av sameierne – Jan Erik Dyvi AS, nå Dyvi AS – tok ut stevning i mai 2002 med krav om at kjøkkenet skulle fjernes og at bruken som selvstendig bolig skulle opphøre. Oslo tingrett frifant ekteparet Svelland ved dom 30. april 2003. Retten mente at eierseksjonsloven ikke hindret den omtvistede bruken, og fant det – under tvil – ikke bevist at det forelå noen avtalemessige begrensninger i bruken. Dommen hadde slik domsslutning:

”1. Elinor Svelland og Hans Svelland frifinnes.

2. Saksomkostninger tilkjennes ikke.”

- (4) Sameiet og Dyvi AS – heretter kalt sameiet – anket til lagmannsretten over tingrettens avgjørelse av spørsmålet om opphør av bruken. Det ble ikke lenger krevd at kjøkkenet skulle fjernes. Borgarting lagmannsrett avsa 7. mai 2004 dom med slik domsslutning:

”1. Tingrettens dom stadfestes så langt den er påanket.

2. I saksomkostninger for lagmannsretten betaler sameiet Drammensveien 103 B og Jan-Erik Dyvi AS i fellesskap til Hans Svelland og Elinor Svelland 61 784 – sekstientusensyvhundreogåttifire – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom, med tillegg av rente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum – for tiden 9,25 prosent årlig rente – fra forfall til betaling skjer.”

- (5) Lagmannsrettens dom var avsagt under dissens. Flertallet kom til at verken kontrakten eller eierseksjonsloven hindret ekteparet Svelland i å utnytte underetasjen som selvstendig boenhet. En dommer kom til motsatt resultat i begge spørsmål.
- (6) Sameiet og Dyvi AS anket dommen i sin helhet til Høyesterett. Anken gjaldt bevisbedømmelsen og rettsanvendelsen. Ved Høyesteretts kjæremålsutvalgs kjennelse ble anken henvist til Høyesterett for så vidt gjelder spørsmålet om eierseksjonsloven er til hinder for nåværende bruk av seksjonen. Anken for øvrig ble nektet fremmet.
- (7) Det er fremlagt en del nye dokumenter. Det er opplyst at Svellands datter med familie nå har flyttet, og det legges derfor ikke lenger ned påstand om at bruken skal opphøre. Saken står ellers, så langt den er fremmet til behandling for Høyesterett, i samme stilling som for de tidligere retter.
- (8) Sameiet Drammensveien 103 B og Dyvi AS har i korte trekk gjort gjeldende:
- (9) Spørsmålet i saken er om en tilleggsdel til hoveddel i en bruksenhet etter eierseksjonsloven kan brukes som en selvstendig boenhet – noe som vil medføre at det i realiteten oppstår to bruksenheter innen rammen av en. Spørsmålet løses ikke direkte i loven, men flere bestemmelser forutsetter at dette ikke skal være mulig.
- (10) Selv om utgangspunktet etter lovens § 19 er at eieren har fullstendig råderett over sin bruksenhet, må dette bygge på en forutsetning om at det kun er en bruksenhet til hver eierseksjon. Rådigheten kan ikke gå så langt at man etablerer to selvstendige bruksenheter. Det vises til formuleringene i § 1 første ledd og § 6 første ledd første punktum.

- (11) Det var først ved loven av 1997 at det ble anledning til å legge tilleggsdeler til bruksenheten. Selv om dette etter forarbeidene også kan omfatte oppholdsrom, er det en forutsetning at de skal være av sekundær karakter. I dette ligger at de ikke skal inneholde alle elementer som kreves for en selvstendig bruksenhet, og som etter loven skal ligge i hoveddelen, som egen inngang, kjøkken, bad og toalett.
- (12) Eierseksjonsloven krever i utgangspunktet fullstendig seksjonering, jf. § 6 fjerde ledd. Dette blir uthulet dersom en enhet som tilfredsstiller kravene til en egen boligseksjon og som kunne ha vært det, blir tilleggsareal til en bruksenhet.
- (13) I og med at loven ikke har noen grense for hvor mange og hvor store tilleggsarealer som kan legges til en bruksenhet, kan en ordning med selvstendige boliger i tilleggsdelen gi svært uoversiktlige forhold. Antallet seksjoner i en eiendom vil ikke nødvendigvis avspeile antallet husstander og interessenter. Ideelle andeler i bruksenheter kan fritt overdras og pantsettes, noe som kan åpne for ulike hybridløsninger med hensyn til eier- og bruksforholdene. Lovgiver ønsket å unngå nettopp dette. Løsningen kan også føre til omgåelse av øvrige bestemmelser i loven.
- (14) Slik tilleggsarealet nå er innredet, kan det bare brukes av seksjonseierne selv og deres husstand. Utleie til andre, også slik bruk som fant sted da Svellands datter og hennes familie bodde der, må anses uberettiget.
- (15) Sameiet Drammensveien 103 B og Dyvi AS har nedlagt slik påstand:
- "1. Tilleggsdelen i seksjon 4 i Sameiet Drammensveien 103 B gnr. 212, bnr. 153 i Oslo kommune, kan ikke brukes som selvstendig bruksenhet.**
 - 2. Elinor Svelland og Hans Svelland dømmes in solidum til å betale sakens omkostninger til Sameiet Drammensveien 103 B og Dyvi AS for Oslo tingrett, Borgarting lagmannsrett og Høyesterett med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer."**
- (16) Elinor Svelland og Hans Svelland har i korte trekk gjort gjeldende:
- (17) Utgangspunktet etter eierseksjonsloven er at en seksjonseier har full faktisk og rettslig råderett over sin seksjon. Unntak må ha særlig lovhjemmel, noe som ikke foreligger i vår sak. Denne fulle råderetten gjelder også for tilleggsdelen.
- (18) Reseksjoneringen som sammenføyde seksjon 2 og 4 skjedde i samsvar med lovens krav, etter søknad fra sameiet og med godkjenning av kommunen. Den seksjon Svelland nå eier, er derfor én seksjon, som de har full rettslig råderett over. Etter eierseksjonsloven § 22 er det adgang til hel eller delvis utleie. En tilsvarende rett følger av sameiets vedtekter. Det er aldri anført at utleie er til sjenanse eller at retten på andre måter overskrider tålegrensen etter § 19 annet ledd. Det finnes ingen hjemmel for å innskrenke denne retten i forhold til tilleggsdelen.
- (19) Loven stiller minimumskrav til hoveddelen med hensyn til egen inngang, kjøkken, bad og wc. Det finnes ikke noe forbud mot å installere flere kjøkken og bad innenfor hoveddelen, og heller ikke mot å innrede tilleggsdelen slik at også den tilfredsstiller minstekravene.

- (20) Loven setter ingen skranker for hva som kan være tilleggsdeler, og forarbeidene forutsetter at boligarealer som gjesterom, kan omfattes. Det er heller ikke grunnlag for at en slik del ikke kan utvikles til å tilfredsstille kravene til selvstendig boenhet. Dette ville ellers innebære en usaklig og utilsiktet forskjellsbehandling i forhold til eneboliger, der slik bruk er vanlig og tillatt.
- (21) Elinor Svelland og Hans Svelland har nedlagt slik påstand:
- ”1. **Lagmannsrettens dom stadfestes.**
2. **Drammensveien 103 B og Dyvi AS betaler saksomkostninger for tingretten og Høyesterett med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.”**
- (22) *Jeg er kommet til at anken ikke fører frem.*
- (23) Innledningsvis finner jeg det hensiktsmessig å gi en kort oversikt over eierseksjonslovens sentrale bestemmelser, spesielt systemet for seksjonering og reseksjonering. En eierseksjon er etter § 1 første ledd annet punktum en ”sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av en av flere boliger eller andre bruksenheter i eiendommen”.
- (24) Begrepet bruksenhet – som er sentralt i vår sak – er omtalt i loven § 6 første ledd. Bestemmelsen opererer med en hoveddel, som skal være en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen, typisk en leilighet. Hoveddelen skal ha egen inngang. I tillegg kan bruksenheten omfatte andre deler av eiendommen – heretter kalt tilleggsdel. Inndelingen skal gi en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter.
- (25) Etter § 6 syvende ledd er det et krav at hver bruksenhet skal ha kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Til eventuelle tilleggsdeler er det ikke stilt spesielle krav.
- (26) Alt som ikke inngår i bruksenheten som hoveddel og tilleggsdeler – som seksjonseier har enerett til å bruke – er fellesareal etter § 6 annet ledd. Deler av eiendommen som er nødvendige for andre bruksenheter, eller som i medhold av plan- og bygningsloven skal tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov, typisk atkomst, trapper og korridorer, skal være fellesareal.
- (27) Seksjonering skal etter fjerde ledd omfatte alle bruksenheter i eiendommen, og det skal etter sjette ledd fastsettes om den enkelte enhet skal brukes til bolig (boligseksjon) eller til annet formål (næringsseksjon). Andre kategorier for bruken opererer loven ikke med.
- (28) Begjæring om seksjonering settes etter § 7 frem av hjemmelshaver, der blant annet de enkelte seksjoners formål, sameierbrøken og vedtektene for sameiet skal følge med. Det er kommunen som gir tillatelse til seksjonering. Hvis vilkårene i § 6 ikke er oppfylt, skal seksjonering nektes, jf. § 8. Reseksjonering, blant annet i form av deling og sammenslåing av seksjoner, kan skje etter loven §§ 12 og 13. De bestemmelsene som gjelder for seksjonering, gjelder også i disse tilfellene.
- (29) Sameiet Drammensveien 103 B – som tidligere var et boligaksjeselskap – ble seksjonert etter den tidligere eierseksjonsloven av 1983. Etter denne loven var det en forutsetning at

en bruksenhet omfattet et sammenhengende boligareal. Vilkårene for oppdeling i seksjoner var ellers de samme som etter dagens lov. For borettslag og boligaksjeselskaper stiftet før lovens ikrafttreden var det imidlertid adgang til å fravike minstekravet for hva den enkelte seksjon skulle inneholde, jf. loven § 5 nr. 3 annet ledd. Dette er bakgrunnen for at den tidligere seksjon 2 ikke hadde eget kjøkken og bad.

- (30) Ekteparet Svelland kjøpte seksjonene i desember 1997, mens den tidligere loven fortsatt gjaldt. Når seksjon 2 og 4 skulle sammenføres til en bruksenhet, måtte det derfor installeres en innvendig trapp. Loven av 1997 innførte tilleggsdeler, som innebar at det til hoveddelen kunne legges separate deler av eiendommen, f.eks. lofts- eller kjellerbod, garasje, stall eller uthus. Den nye loven trådte i kraft 1. januar 1998, og reseksjoneringen skjedde i henhold til denne loven. Som jeg har gjort rede for innledningsvis, ble den, med styrets samtykke, gjennomført uten noe krav om innvendig trapp. Spørsmålet om ekteparet Svelland på avtalerettslig grunnlag likevel har forpliktet seg overfor sameiet til ikke å bruke underetasjen som selvstendig boenhet, er rettskraftig avgjort av lagmannsretten.
- (31) Spørsmålet for Høyesterett er om loven er til hinder for at tilleggsdelen fremstår som en selvstendig boenhet. Adgangen til å opprette hoveddeler med fysisk adskilte tilleggsdeler, er altså ny i 1997-loven. Loven gir ingen nærmere beskrivelse av hva som kan omfattes som tilleggsdel. Spørsmålet må vurderes på bakgrunn av tidligere lov § 6, som hadde forbud mot å la ”grunn, garasjer, parkeringsplasser, boder, rom til felles bruk o.l.” utgjøre en del av en seksjon. I det høringsnotatet som lå til grunn for proposisjonen, sa departementet på side 23:

”Etter utkastet skal det være et vilkår for seksjonering at det til hver sameieandel knyttes en bruksenhet, og at inndelingen gir en formålstjenlig avgrensing. Bruksenheten skal ha en hoveddel som er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen. I tillegg kan bruksenheten omfatte andre deler av eiendommen. Det vil være adgang til å la bruksenheten omfatte for eksempel en bolig i annen etasje sammen med loftsbod et par etasjer høyere opp og dessuten en kjellerbod. Som et annet eksempel kan nevnes en bruksenhet med butikklokale og lagerrom som ikke henger sammen med lokalet. I praksis har det vist seg å være behov for slike kombinasjoner.”

- (32) Forslaget ble opprettholdt med samme begrunnelse i Ot.prp. nr 33 (1995–96) på side 28. I kommentarene til § 6 sies det på side 95:

”Det følger av første ledd at det til hver sameieandel skal knyttes enerett til bruk av en bruksenhet.Hoveddelen kan gå over flere etasjer hvis det er invendig trapp mellom etasjene. I tillegg til hoveddelen kan bruksenheten omfatte andre deler av eiendommen. Dette kan være arealer i samme bygning, for eksempel lofts- og kjellerboder, arealer i andre bygninger, for eksempel i et garasjebygg, eller det kan være utearealer, for eksempel en del av hagen. Dette er en endring i forhold til gjeldende lov, hvor det er bestemt at ”grunn, garasjer, parkeringsplasser, rom til felles bruk o. l.” ikke kan utgjøre del av en seksjon (§ 6). ...”

- (33) Videre het det på side 97:

”I og med at bruksenheten ikke trenger å bestå av et sammenhengende areal i en bygning, er det nødvendig å presisere at kjøkken, bad og wc skal ligge innenfor hoveddelen av bruksenheten. Dette betyr at disse rommene må ligge i samme del av bruksenheten, og at de må kunne nås uten å passere fellesareal. Normalt vil de viktigste oppholdsrom ligge innenfor den samme delen av bruksenheten, men det kan tenkes at for eksempel et gjesterom er innredet på loftet, som bare kan nås via en felles trapp.”

(34) Selv om forarbeidene først og fremst fokuserer på arealer som tidligere har vært fellesareal, som boder og lignende, er det altså på det rene at også rene beboelsesrom, som gjesterom på loftet, er omfattet. Jeg kan heller ikke se at det er grunnlag for å utelukke arealer som tidligere har vært del av en boligseksjon. Ut fra sammenhengen i loven må jeg legge til grunn at en tilleggsdel kan omfatte alt som ikke *må* være fellesareal.

(35) Spørsmålet er videre om loven setter begrensninger på bruken av en slik tilleggsdel. Loven har ingen særskilte bestemmelser om dette. Jeg må derfor ta utgangspunkt i den generelle bestemmelsen om sameiernes rett til bruk i § 19, der det i første ledd heter:

”Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.”

(36) I dette ligger en svært vidtgående bruksrett innenfor rammen av formålet, i vårt tilfelle bolig. Sameieren har rett til selv å bo i bruksenheten, eventuelt sammen med sin familie, og til å ta andre personer opp i sin husstand. Retten omfatter også adgangen til fritt å la boligen stå tom, eller la andre personer disponere den, herunder rett til utleie, som jeg kommer tilbake til. Råderetten er begrenset av § 19 annet ledd hvoretter bruken ikke på en urimelig eller unødvendig måte må være til skade eller ulempe for andre sameiere. Denne unntaksbestemmelsen er ikke påberopt i vår sak.

(37) Av § 19 følger det videre at en sameier i utgangspunktet har full adgang til å foreta ominnredninger, herunder bygningsmessige endringer, innenfor bruksenheten. Jeg nøyer meg med å vise til Hagen mfl.: Eierseksjonsloven side 129.

(38) Sameiet har gjort gjeldende at det – for så vidt gjelder tilleggsdeler – må gjelde særskilte begrensninger i adgang til endring i bruken eller bruksintensiteten, og har blant annet vist til den samme kommentarutgaven side 137, der det heter:

”Når det gjelder tilleggsdeler, oppstår det imidlertid problemer knyttet til den kvalitative side av bruken – særlig for boligseksjoner. Tilleggsdelene vil svært ofte bli brukt til annet enn beboelse, f.eks vil innvendige tilleggsdeler være boder eller garasje plasser, mens utvendige tilleggsdeler kan være hagen, en garasjebygning eller en båtoppdrekksplass. Her kan det bli spørsmål om hvilken bruksendring sameieren er berettiget til. Kan loftsboden omgjøres til en hybelleilighet eller garasjen til et annek, kan man bygge naust på båtoppdrekksplassen og innrede soverom i dette? Eller kan man bygge ut stuen slik at deler av hagen beslaglegges? (Slike endringer vil regelmessig kreve byggetillatelse, men forutsatt at dette går i orden, oppstår spørsmålet om sameieren har rett til slik bruksendring på tilleggsdelene.)”

(39) Forfatterne peker på at verken loven eller forarbeidene gir konkret svar på spørsmålet, som må løses ut fra alminnelige sameierettslige prinsipper, som også er nedfelt i § 19 første og annet ledd.

(40) Vår sak dreier seg ikke om bruksendring i tradisjonell forstand. De aktuelle rommene har hele tiden vært brukt til bolig, og det har ikke vært nødvendig med tillatelse etter plan- og bygningsloven. Så lenge oppgraderingen ikke er til sjenanse for de øvrige sameierne etter § 19 annet ledd, og heller ikke innebærer noe inngrep i bygningens bærende

konstruksjoner eller på annen måte skader fellesanlegg, kan jeg vanskelig se at bruken er i strid med loven.

- (41) Sameiet har med styrke gjort gjeldende at en bygningsmessig oppgradering som medfører at tilleggsdelen tilfredsstiller kravene til en hoveddel – egen inngang, eget kjøkken og eget bad/wc – innebærer at det i realiteten er etablert to selvstendige bruksenheter – noe loven ikke tillater. Jeg kan ikke se at det er dekning for en slik forståelse. Når § 6 syvende ledd stiller krav om at kjøkken, bad og wc skal befinne seg innenfor hoveddelen av bruksenheten, må dette ses som minstekrav til hva bruksenheten skal inneholde. Det er ikke noe forbud mot å installere mer enn ett kjøkken eller flere bad/wc innenfor en enkelt bruksenhet. Avhengig av den bygningsmessige utforming vil slike installasjoner kunne gi grunnlag for etablering av to seksjoner etter reseksjonering – noe som vil kunne skje etter loven § 13. At man i stedet lar delene forbli innen samme seksjon kan vanskelig ses som en omgåelse av lovens system.

- (42) Sameiets påstand omfatter ekteparet Svellands adgang til å leie ut deler av sin leilighet. Spørsmålet står i nær sammenheng med reglene om faktisk rådighet, som jeg hittil har behandlet. Den rettslige rådigheten er regulert i § 22, der hovedregelen i første ledd lyder slik:

”Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen.”

- (43) Etter annet ledd kan det gis vedtekter som begrenser den rettslige råderetten over seksjonen.
- (44) Det er helt klart at retten til å leie ut seksjonen, helt eller delvis, inngår i denne råderetten. Retten til utleie er et av grunnelementene i det å være eier av en eierseksjon, i motsetning til eksempelvis et vanlig husleieforhold. I vår sak er heller ikke vedtektene til hinder for utleie. Vedtektene for Sameiet Drammensveien § 103 B har følgende bestemmelse i § 6 første punktum:

”En seksjonseier kan fritt leie bort hele eller deler av sin seksjon uten hinder av noen art, dog kan seksjonen bare benyttes til beboelse.”

- (45) Retten til utleie må som et utgangspunkt klarligvis også omfatte tilleggsdeler, for eksempel et gjesterom på loftet som forarbeidene var inne på. Spørsmålet er om situasjonen skulle være annerledes når tilleggsdelen som i vår sak fremstår som en separat boenhet. Etter min oppfatning finnes det ikke holdepunkter for et slikt syn. Er innredningen og bruken lovlig – som jeg har lagt til grunn – må utleie også kunne skje.
- (46) Sameiet har imidlertid pekt på at den frie utleieadgangen som følge av en selvstendig bruk av tilleggsdelen kan føre til uklare eierforhold. Det har særlig vist til muligheten for leierett til en avgrenset del kombinert med en ideell eierpart i seksjonen, og til at lovgiver nettopp ønsket å unngå slike hybrider. Loven forbyr imidlertid ikke at en seksjon eies av flere, heller ikke slik at andeler omsettes separat. De øvrige sameiernes sikkerhet ligger i at eierbrøken forblir uendret, og i stemmereglene på sameiermøtet, blant annet i at hver seksjon i rene boligsameier bare har en stemme, jf. loven § 37 første ledd. Når det gjelder eventuell sjanse for de øvrige sameierne som følge av intensivert utleie, kan dette etter omstendighetene – som jeg har vært inne på – rammes av loven § 19 annet ledd.

- (47) Avslutningsvis nevner jeg at sameiet også har anført andre mulige omgåelser ved å tillate selvstendig bruk av en tilleggsdel som her. Det er blant annet vist til forbudet mot å erverve mer enn to seksjoner i § 22 tredje ledd, og til reglene om leiers kjøperett i § 14. Slik saken står, kan jeg vanskelig se at slike hensyn kan få avgjørende vekt. Jeg finner det derfor ikke nødvendig å gå inn på hvor reelt dette måtte være.
- (48) Jeg finner etter dette at lagmannsrettens dom må stadfestes så langt saken er henvist til Høyesterett. Anken har ikke ført frem, og sameiet må i samsvar med hovedregelen i tvistemålsloven § 180 første ledd erstatte ekteparets Svellands omkostninger for Høyesterett. Prosessfullmektigen har lagt frem omkostningsoppgave på kr 74 158 herav omkostninger kr 2 208, med mva i alt kr 91 956. Oppgaven legges til grunn. Lagmannsrettens omkostningsavgjørelse, som innebærer at det ikke blir tilkjent saksomkostninger for tingretten, bør bli stående.
- (49) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Lagmannsrettens dom stadfestes så langt saken er henvist til Høyesterett.
2. I saksomkostninger for Høyesterett betaler Sameiet Drammensveien 103 B og Dyvi AS en for begge og begge for en til Elinor Svelland og Hans Svelland 91 956 – nittientusennihundreogfemtiseks – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra utløpet av oppfyllelsesfristen til betaling skjer.

- (50) Dommer **Flock:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (51) Dommer **Gussgard:** Likeså.
- (52) Dommer **Oftedal Broch:** Likeså.
- (53) Dommer **Gjølstad:** Likeså.

- (54) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Lagmannsrettens dom stadfestes så langt saken er henvist til Høyesterett.
2. I saksomkostninger for Høyesterett betaler Sameiet Drammensveien 103 B og Dyvi AS en for begge og begge for en til Elinor Svelland og Hans Svelland 91 956 – nittientusennihundreogfemtiseks – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter

forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra utløpet av oppfyllelsesfristen til betaling skjer.

Riktig utskrift bekreftes: