



NORGES HØYESTERETT

Den 25. februar 2011 ble det av Høyesteretts ankeutvalg bestående av dommerne Matningsdal, Møse og Falkanger i

HR-2011-00443-U, (sak nr. 2011/29), sivil sak, anke over kjennelse:

A Boligsameie

(advokat Thomas Hjermand)

mot

B

C

avsagt slik

K J E N N E L S E:

- (1) Saken gjelder spørsmål om forretningsførerens kompetanse til å gi salgspålegg til en seksjonseier i et eierseksjonssameie forut for et eventuelt tvangssalg ved vesentlig mislighold, jf. eierseksjonsloven § 26.
- (2) B og C eier hver sin eierseksjon i A boligsameie.
- (3) Forretningsfører for A boligsameie i 2009 var advokat D i E advokatfirma DA. En advokatfullmektig i firmaet sendte den 18. februar 2009 brev til både B og C med varsel om mulig pålegg om salg av seksjonene som følge av manglende betaling av fellesutgifter. De ble gitt en frist på 14 dager med å betale skyldige fellesutgifter. Da fakturaene ikke ble betalt, sendte advokatfullmektigen deretter den 5. mars 2009 brev til begge med opplysning om at styret hadde pålagt dem å selge seksjonene. Det ble opplyst at dersom salg ikke var gjennomført innen 5. september 2009, ville styret begjære tvangssalg, jf. eierseksjonsloven § 26. Da seksjonene ikke ble solgt frivillig, fikk begge den 9. september 2009 varsel etter tvangsloven § 4-18, jf. eierseksjonsloven § 26 andre ledd.
- (4) A boligsameie v/advokat D sendte deretter den 24. september 2009 to separate begjæringer til Asker og Bærum tingrett med krav om tvangssalg av de aktuelle eierseksjonene.
- (5) Asker og Bærum tingrett avsa 7. desember 2009 kjennelse i saken mot B med slik slutning:

”Begjæringen om tvangssalg etter eierseksjonsloven § 26 avvises.”

- (6) Tingretten avsa deretter den 10. desember 2009 kjennelse i saken mot C med slik slutning:
- ”Begjæring datert 24. september 2009, om tvangssalg etter eierseksjonsloven § 26 av eierseksjon tilhørende C, avvises.”**
- (7) Tingretten viste til at det ikke var ”dokumentert at pålegg om salg er gitt av rett myndighet”, som etter tingrettens vurdering var styret.
- (8) A boligsameie anket begge kjennelsene til Borgarting lagmannsrett. For lagmannsretten ble begge sakene undergitt felles behandling etter tvisteloven § 15-6.
- (9) Borgarting lagmannsrett avsa 20. september 2010 kjennelse med slik slutning:
- ”1. Ankene forkastes.
2. Sakskostnader tilkjennes ikke.”**
- (10) Avgjørelsen er avsagt under dissens. Dette kommer utvalget tilbake til.
- (11) *A boligsameie* har anket kjennelsen til Høyesterett. Det er i korthet anført:
- (12) Anken gjelder prinsipalt lagmannsrettens rettsanvendelse. For det første anføres det at forretningsføreren har selvstendig kompetanse til å gi salgspålegg etter eierseksjonsloven § 26. Dette følger av lovens § 43 andre ledd som fastsetter at i saker som gjelder ”vanlig forvaltning og vedlikehold”, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret. For det andre hadde styret uansett gitt forretningsføreren fullmakt til å gi salgspålegg. Subsidiært anføres som saksbehandlingsfeil at lagmannsretten har lagt til grunn feil faktum.
- (13) *Ankemotpartene* har ikke inngitt tilsvaer.
- (14) *Høyesteretts ankeutvalg* bemerker:
- (15) Da saken er en videre anke, er ankeutvalgets kompetanse begrenset, jf. tvisteloven § 30-6. Anken gjelder lagmannsrettens generelle rettslige forståelse av en skreven rettsregel, som utvalget kan prøve, jf. § 30-6 bokstav c. Videre kan utvalget prøve lagmannsrettens saksbehandling. Utvalget kommer tilbake til om det forhold som er påberopt som saksbehandlingsfeil kan prøves.
- (16) Lagmannsrettens flertall har lagt til grunn at bare styret kan ”gi” pålegg om salg etter eierseksjonsloven § 26, og at forretningsføreren ikke har slik kompetanse i kraft av § 43 andre ledd. Ankeutvalget forstår dette utsagnet slik at lagmannsretten med formuleringen ”gi” tar sikte på hvem som må treffe avgjørelsen om salgspålegg, og at man ikke mente å avskjære styret fra å overlate til forretningsføreren å foreta det praktiske arbeidet med den påfølgende utsendelsen av pålegget. Dette er for øvrig uttrykkelig presisert i lagmannsrettens avgjørelse.
- (17) Lagmannsrettens flertall har videre lagt til grunn at styret ikke kan gi en ”generell fullmakt” til forretningsføreren om å utøve styrets myndighet. Men flertallet så ikke ”bort fra at styret etter omstendighetene må kunne gi forretningsfører myndighet til å treffe beslutning om salgspålegg i enkeltsaker, basert på kriterier som styret har fastsatt”.

- (18) For lagmannsretten var det påberopt at et styrevedtak den 12. november 2008 innebar at styret hadde gitt tilstrekkelig fullmakt til forretningsføreren om å gi pålegg om salg. Vedtaket har følgende innhold:

”Styret har arbeidet for å få ned restanser. Styret bemyndiger herved forretningsfører å begjære tvangssalg på seksjoner som ligger langt etter med disse. Dessverre betaler et fåtall i tide og Styret ser dette som bekymringsfullt. På restanser over 3 måneder bemyndiger styret herved forretningsfører til å sette i gang tvangssalgsprosess. ...”

- (19) Lagmannsrettens flertall kom til at det av vedtaket ”ikke med tilstrekkelig klarhet fremgår at styrets bemyndigelse gjelder pålegg om salg i medhold av eierseksjonsloven § 26”, men at vedtaket ”vel så naturlig [kunne] oppfattes som en bemyndigelse til å kreve tvangsdekning på grunnlag av legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25”. Etter dette kom flertallet til at forretningsføreren ikke hadde fått delegert kompetanse til å gi salgspålegg.
- (20) Mindretallet fant det derimot bevist at styret hadde truffet vedtak om salg etter eierseksjonsloven § 26.
- (21) Utvalget kan ikke prøve flertallets konkrete vurdering av det siterte vedtaket.
- (22) Spørsmålet blir etter dette om flertallets tolking av § 26 sammenholdt med § 43 andre ledd er riktig når det har lagt til grunn at forretningsføreren ikke i kraft av sin stilling kan treffe avgjørelse om at det skal gis et salgspålegg.
- (23) Eierseksjonsloven § 26 fastsetter at dersom en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan ”styret” pålegge vedkommende å selge seksjonen. Spørsmålet er dermed om § 43 om hvem som representerer sameierne også gir forretningsføreren slik kompetanse når andre ledd fastsetter at i saker som gjelder ”vanlig forvaltning og vedlikehold”, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.
- (24) Etter ankeutvalgets vurdering taler formuleringen ”vanlig” forvaltning for at § 43 andre ledd ikke gjør unntak fra § 26. ”Vanlig” indikerer at bestemmelsen tar sikte på den løpende driften av sameiet og ikke den ekstraordinære situasjonen det er å tvinge en sameier ut av sameiet som følge av vesentlig mislighold. Dette er en så viktig beslutning at avgjørelsen naturlig ligger til styret og ikke til en engasjert representant for sameierne. Denne løsningen styrkes av at § 26 ikke er begrenset til betalingsmislighold, men også omfatter uakseptabel oppførsel for øvrig. Vurderingen av om det skal gis pålegg om salg kan dermed i enkelte tilfeller kreve en sammensatt vurdering som det ville være lite naturlig å legge til forretningsføreren.
- (25) Løsningen har også støtte i Ot.prp. nr. 33 (1995-96) side 114-115 hvor det på side 115 uttales at ”[a]dvarselen kan gis av styre eller forretningsfører”, mens det like foran på side 114 uttales at ”[d]et er styret som kan gi pålegget”. I forarbeidene har man altså sondret mellom de to stadiene i salgsprosessen – noe som ikke er unaturlig, idet det er pålegget som utløser salgsplikten for sameieren. At lovgiveren ikke har forutsatt at forretningsføreren med hjemmel i § 43 andre ledd skal ha kompetanse til å gi salgspålegg etter § 26 støttes også av de spesielle motivene til § 43, jf. Ot.prp. nr. 33 (1995-96) side 124 hvor det uttales:

”Utkastet har ikke bestemmelser om avgjørelsesmyndighet for forretningsføreren; han utøver sin forvaltning på vegne av styret, og det er styret som avgjør hvilke oppgaver som skal overlates til forretningsføreren. Det er likevel viktig at forretningsføreren utad er legitimert til å forplikte sameierne i saker som gjelder den daglige drift.”

- (26) At det er forretningsførerens evne til å binde sameierne overfor tredjemann som var det sentrale formålet med bestemmelsen i § 43 andre ledd, illustreres også av de generelle motivene i Ot.prp. nr. 33 (1995-96) side 82 hvor det uttales:

”Forretningsføreren bør også kunne representere sameierne. Det bør han kunne gjøre i alle saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, uten å ha særskilt fullmakt. I hvilken grad styret har delegert til forretningsføreren å avgjøre slike saker, er et internt spørsmål.”

- (27) Ved salgspålegg er det, i motsetning til ved den ordinære driften av sameiet, spørsmål om å kunne gi et påbud på vegne av sameiet som kan utløse store konsekvenser for den som mottar påbudet. I slike tilfeller er det ikke grunnlag for å gi forretningsførerens handlinger noen legitimasjonsvirkning overfor tredjemann ved at kompetansen går lenger enn forretningsførerens materielle kompetanse.
- (28) Ankeutvalget har etter dette kommet til at forretningsføreren ikke i kraft av § 43 andre ledd har kompetanse til å gi pålegg om salg etter eierseksjonsloven § 26. Men dersom styret har truffet et slikt vedtak, må det kunne overlate den praktiske gjennomføringen til forretningsføreren. Og i alle fall ved betalingsmislighold må styret kunne delegere til forretningsføreren å treffe avgjørelse om salgspålegg dersom vedtaket gir presise retningslinjer for når slikt pålegg skal gis.
- (29) Lagmannsrettens lovtolking er etter dette riktig.
- (30) Subsidiært er det, som nevnt, anført at lagmannsrettens kjennelse må oppheves fordi tingretten har lagt feil faktum til grunn. Da Høyesteretts ankeutvalg ved en videre anke som den foreliggende verken kan prøve lagmannsrettens bevisbedømmelse eller konkrete subsumsjon, følger det av fast praksis at feil faktum bare kan regnes som saksbehandlingsfeil dersom feilen er klar og uomtvistelig. Det kan nok stilles spørsmål ved om lagmannsrettens tolking av det siterte vedtaket er naturlig, men etter ankeutvalgets vurdering oppfyller ikke en eventuell feiltolking de strenge krav som stilles for at feil faktum skal kunne regnes som en saksbehandlingsfeil.
- (31) Anken blir etter dette forkastet.
- (32) Avgjørelsen er enstemmig.

S L U T N I N G:

Anken forkastes.

Erik Møse
(sign.)

Magnus Matningsdal
(sign.)

Aage Thor Falkanger
(sign.)

Riktig utskrift: