



NORGES HØYESTERETT

Den 9. desember 2011 avsa Høyesterett dom i

HR-2011-02303-A, (sak nr. 2011/752), sivil sak, anke over dom,

Anne Kjellberg
Ellen Kjellberg
Halvor Kjellberg

(advokat Harald Hjort)

mot

Bygdøy Boligspareklubb for Eldre

(advokat Pål Grønnæss – til prøve)

Samarbeidende DES-klubber i Norge
(partshjelper)

(advokat Nils-Henrik Pettersson)

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

- (1) Dommer **Normann**: Saken gjelder tvist om hvilken pris som skal betales ved overdragelse av leilighet i borettslag for eldre. Den reiser særlig spørsmål om fortolkning av vedtektsbestemmelse om prinsipper for prisfastsettelse, og om bestemmelsen under visse forutsetninger skal revideres etter avtaleloven § 36 eller burettslagslova § 4-4.
- (2) Bygdøy Boligspareklubb for Eldre (heretter betegnet som BBE) ble stiftet i 1979 med i underkant av 400 medlemmer. Foreningen ledes av et styre og har en generalforsamling som øverste organ. Formålet er ”å sette medlemmene i stand til å skaffe seg pensjonistbolig ved oppsparing av nødvendig kapital”, jf. vedtektene § 1. Det fremgår

videre av denne bestemmelsen at styret vil arbeide for å skaffe egnede tomter og boliger på Bygdøy.

- (3) Styret satte ganske umiddelbart etter stiftelsen i gang arbeidet med å få stilt til disposisjon en tomt på nordvestsiden av Villa Grande på Bygdøy. Det var konkurranse om tomten, og Boligrådmannen hadde i sin innstilling til Oslo Formannskap 4. september 1979 foreslått at SIBO skulle få fremme forslag om regulering til boligformål av eiendommen. I møte 12. mars 1980 besluttet imidlertid bystyret å gi BBE tilsagn om å kjøpe/feste området for oppføring av boliger til sine medlemmer.
- (4) BBE inngikk i 1984 avtale med Oslo kommune om å feste denne byggetomten. Festeavgiften ble fastsatt til 175 kroner per kvadratmeter. Dette var langt lavere enn markedsprisen på 600 kroner som kommunen ellers la til grunn. BBE iverksatte så bygging av rekkehusleiligheter på eiendommen.
- (5) Grandeløkken Borettslag AL (heretter også betegnet som borettslaget) ble stiftet 8. oktober 1984 av 48 medlemmer som var tildelt bolig i prosjektet etter kriterier fastsatt i BBEs vedtekter. Borettslagets formål er ifølge vedtektene § 1 blant annet:

” ... å overta for utleie det eldreboligprosjekt som Bygdøy Boligspareklubb for eldre (BBE) har igangsatt på en ca. 16 dekar tomte av gnr. 2, bnr. 356 og 359 m.fl. på Bygdøy, som Oslo Kommune ved vedtak i Formannskapet har besluttet å feste ut til dette formål. ... Laget vil leie ut boligene i dette prosjekt til andelseierne mot innskudd.”

- (6) I vedtektene § 3 heter det:

”Bare medlemmer av BBE kan være andelseiere i borettslaget. Når en leilighet blir ledig, innstiller styret i BBE hvilket medlem som skal gis tilbud og hvilken bolig vedkommende kan leie, begge deler i henhold til BBE's vedtekter. Styret for Borettslaget treffer deretter beslutning om tildelingen. Også ved overdragelse av andeler avgir styret i BBE innstilling før styret for Borettslaget treffer beslutning.”

- (7) Signe Kjellberg var en av dem som fikk tildelt andel i borettslaget, og hun deltok på denne bakgrunn som en av stifterne på konstituerende generalforsamling 8. oktober 1984.
- (8) Hun døde i 2002, og Halvor Kjellberg, Anne Kjellberg og Ellen Kjellberg (heretter betegnet i fellesskap som Kjellberg) arvet leiligheten. I mars 2003 meldte Kjellberg til styret i BBE at de ønsket å selge leiligheten til den kjøper styret utpekte. Kjellberg forutsatte at leiligheten skulle overdras til markedspris. Borettslaget var enig i dette, men BBE nektet å medvirke til en overdragelse av leiligheten til markedspris.
- (9) Uenigheten mellom BBE og Kjellberg om prisfastsettelsen ved overdragelse av leiligheter har sammenheng med vedtektene i henholdsvis BBE og borettslaget. I BBEs opprinnelige vedtekter var det i § 3 bestemt at prisen ved overdragelse av de boliger klubben skaffet, skulle fastsettes ved ”verditakst”. På generalforsamling 7. juni 1983 ble § 3 imidlertid endret blant annet med et nytt punkt 3.4 som lød:

”Ved fraflytting eller død skal leiligheten overdras gjennom styre. Leilighetens pris fastsettes ved verditakst, som normalt ikke skal være større enn økningen av konsumprisindeksen i tiden fra overtagelse til overdragelse tilsier. Ved urimelige utslag kan styret foreta skjønnsmessige prisjusteringer. Ved taksering skal det ikke tas hensyn til fordelen ved den løpende festekontrakt. Styret foranlediger takstforretning avholdt for kjøpers regning.”

- (10) Bestemmelsen ble også reflektert i borettslagets vedtekter § 4 annet ledd, som ved stiftelsen av borettslaget 8. oktober 1984 lød:
- ”Leilighetens pris fastsettes ved verditakst, som normalt ikke skal være større enn hva økningen av konsumprisindeksen i tiden fra overtakelse til overdragelse tilsier. Ved urimelig utslag kan styret i BBE foreta skjønsmessig prisjustering. Ved taksering skal det ikke tas hensyn til fordelene ved den løpende festekontrakt. Styret i BBE foranlediger takstforretningen avholdt for kjøpers regning. Det forutsettes at det utpekes takstmann/takstmenn som er godkjent av Forsikringsrådet.”**
- (11) Styret i BBE sørget i årene fremover for at verditakster ble fastsatt med utgangspunkt i leilighetens opprinnelige kostpris (kontantpris pluss andel av fellesgjeld). Kostprisen ble så oppjustert med økningen i konsumprisindeksen i vedkommendes eiertid og så nedjustert for slitasje og elde, eventuelt oppjustert for felles og individuelle oppgraderinger og påkostninger. Man la deretter til andelen av borettslagets likvider, og trakk til slutt fra andelen av langsiktig gjeld (fellesgjeld). Muligheten til å foreta skjønsmessig prisjustering ved ”urimelige utslag” ble aldri benyttet. Det ble med årene stadig større forskjell mellom den fastsatte verditaksten og markedsverdien; noe som skapte misnøye blant enkelte andelseiere.
- (12) På ekstraordinær generalforsamling i borettslaget 27. februar 2003 ble vedtektene § 4 annet ledd første punktum endret ved at passussen ”som normalt ikke skal være større enn hva økningen av konsumprisindeksen i tiden fra overtakelse til overdragelse tilsier”, ble strøket. Endringen tok sikte på at leilighetene i borettslaget nå skulle kunne overdras til full markedspris. Styret i BBE motsatte seg endringen under henvisning til sin vedtektsfestede vetorett, og meddelte i brev til borettslaget 1. april 2003 at taksering på grunnlag av kostpris og konsumprisindeks ville fortsette som før.
- (13) I januar 2004 tok Kjellberg ut stevning mot borettslaget og BBE med krav om at disse skulle medvirke til transport av adkomstdokumentene til leiligheten til ordinær markedsverdi. BBE tok til motmæle og nedla påstand om frifinnelse. Grandeløkken Borettslag erklærte seg enig i Kjellbergs krav, men så det slik at borettslaget ikke kunne medvirke så lenge BBE motsatte seg en overdragelse til markedspris. Borettslaget la derfor ned påstand om frifinnelse.
- (14) Under rettsforhandlingen for tingretten inngikk partene rettsforlik om at borettslaget skulle tre ut av saken og akseptere utfallet av denne som bindende for seg, og tingretten avsa deretter hevningskjennelse i forhold til borettslaget. Tingretten kom i dom 13. mars 2007 til at overdragelsen av leiligheten skulle skje til verditakst til ordinær markedsverdi i samsvar med vedtektene § 4 annet ledd slik bestemmelsen ble endret 27. februar 2003.
- (15) BBE anket tingrettens dom til lagmannsretten. Kjellberg la for lagmannsretten ned prinsippal påstand om at tingrettens dom skulle stadfestes, og subsidiær påstand om at overdragelse skulle skje til et vederlag fastsatt etter rettens skjønn, oppad begrenset til 2 100 000 kroner.
- (16) Borgarting lagmannsrett kom i dom 22. januar 2007 – i motsetning til tingretten – til at borettslaget var forpliktet av prinsippet om prisregulering av salg av leiligheter nedfelt i BBEs vedtekter § 3 annet ledd. Dette innebar at styret i BBE hadde vedtektsveto, slik at endringen av borettslagets vedtekter krevde samtykke fra styret i BBE.

- (17) Lagmannsretten fant videre at saken var for dårlig opplyst til å kunne gi Kjellberg medhold i den subsidiære påstanden, som var utformet som et krav om fullbyrdsdom til en konkret pris oppad begrenset til 2 100 000 kroner. Retten uttalte likevel at hensynet til likebehandling av andelseierne og det opprinnelige formålet med innføring av prisregulering, å nøytralisere fordelene ved den gunstige festekontrakten, kunne tale for revisjon av vedtektsbestemmelsen. I dommen er det antydning at en pris tilsvarende 70 til 75 prosent av markedsverdi ville være rimelig både på bakgrunn av en tolkning basert på formålet og en revisjon etter avtaleloven § 36.
- (18) På denne måten ble lagmannsrettens dom begrenset til å fastslå at borettslagsloven åpnet for at det kunne inngås avtale om at BBE skulle ha vetorett i relasjon til vedtektsendringer i borettslaget, og at det var inngått slik avtale. Lagmannsrettens dom er rettskraftig.
- (19) Etter lagmannsrettens dom ble det på ny diskusjon mellom partene om overdragelsen av Kjellbergs leilighet. Kjellberg forutsatte i brev 11. mai 2007 til borettslaget at styret i BBE skulle fastsette en løsningssum tilsvarende det lagmannsretten hadde antydning som ”riktig” pris, nemlig 75 prosent av markedsverdi. Det ble også varslet om at det ville bli begjært skjønn etter burettslagslova § 4-18 om at løsningssummen skulle fastsettes til et annet beløp.
- (20) Borettslaget sendte dette brevet videre til BBE, og hevdet at det måtte innhentes to uavhengige verditakster på leiligheten. Dersom disse var forskjellige, skulle 75 prosent av middelverdien legges til grunn for prisfastsettingen. I brev 1. juni 2007 fra BBE til borettslaget fremgår at BBE var uenig i at prisen skulle fastsettes slik borettslaget hadde foreslått, og at BBE holdt fast ved at prisen skulle fastsettes i henhold til vedtektene og tidligere praksis.
- (21) Ved takst 22. juni 2007 rekvirert av borettslaget ble markedsverdien til Kjellbergs leilighet satt til 3 200 000 kroner. BBE foretok 20. august 2007 en prisfastsettelse basert på opprinnelig kostpris regulert med en økning av konsumprisindeksen siden 1984. ”Beregnet kostpris” for leiligheten inklusiv andel av fellesgjeld på 167 783 kroner, ble satt til 1 045 707 kroner.
- (22) Borettslaget vedtok på ekstraordinær generalforsamling 6. mars 2008 en revisjon av vedtektene, herunder bestemmelsen om prisregulering. Vedtektene § 4 annet ledd ble erstattet med nytt punkt 2.2 første ledd hvor det fremgår:
- ”Andelseier som ønsker å overdra sin andel skal skriftlig og samtidig varsle borettslagets styre og BBE om dette. Styret i borettslaget skal deretter straks og innen 4 uker innhente verditakst fra autorisert takstmann oppnevnt av BBE og borettslaget i felleskap og for felles kostnad. Dersom partene ikke blir enige om valg av takstmann, kan partene oppnevne hver sin takstmann, og et gjennomsnitt av takstmennenes verditakster skal legges til grunn for verdsettelsen. Leiligheten kan ikke overdras for mer enn 75% av leilighetens fastsatte verdi i henhold til denne fremgangsmåte for taksering. Denne 75%-begrensning bortfaller fra oppgjørstidspunktet i forbindelse med at borettslaget eventuelt innløser festetomten fra Oslo Kommune.”**
- (23) Vedtektsendringene 6. mars 2008 ble oversendt til BBE for behandling og samtykke i den utstrekning et slikt samtykke var påkrevd. BBE har ikke samtykket til vedtektsendringen. Partene er uenige om BBE har anledning til å nekte godkjenning av vedtektsendringen i

sin helhet eller bare deler som vetoretten uttrykkelig gjelder, uten at dette spørsmålet får betydning for denne saken.

- (24) BBE endret på generalforsamling 2. juni 2008 vedtektene § 3.5 om prisregulering, slik at opprinnelig kostpris nå skal reguleres i henhold til byggekostnadsindeks i stedet for konsumprisindeks. Ny § 3.5 lyder:

”Overdragelsesprisen for en leilighet justeres i henhold til endringer i byggekostnadsindeksen (blokk) fra januar 1985 til overdragelse, tillagt andel av felles disponible midler og fratrukket andel av langsiktig fellesgjeld. Styret foranlediger takstforretning avholdt for kjøpers regning. Her skal kun påkostninger av allmenn, varig verdi føyes til overdragelsesprisen. Likeledes skal slitasje og mishold komme til fradrag. Styret kan foreta en skjønsmessig justering. Ved taksering skal det ikke tas hensyn til fordelene ved den løpende festekontrakt.”

- (25) Endringen fra konsumprisindeks til byggekostnadsindeks som reguleringsgrunnlag betyr i praksis at det regulerte prisnivået ble hevet med om lag 30 prosent. For Kjellbergs andel innebærer dette at BBE ville akseptere at andelen blir overdratt til en pris på 1 327 964 kroner. Vedtektsendringene har bakgrunn i at BBE har ønsket å komme de medlemmene som ønsker å overdra sin andel til markedspris, i møte et stykke på vei.
- (26) Helt fra tvisten om vedtektenes prisregulering oppsto i 2003, har det vært ulike oppfatninger om saken blant medlemmer og i styret for borettslaget. Uenigheten er blant annet kommet til uttrykk i en avstemning på ekstraordinær generalforsamling i borettslaget 18. september 2008. Generalforsamlingen vedtok med én stemmes overvekt (22 mot 21) ikke å akseptere en regulering basert på byggekostnadsindeksen slik de nye vedtektene i BBE fastsetter. Resultatet ble i stedet at saken på nytt skulle fremmes for domstolene.
- (27) Tvisten har ført til at omsetningen av leiligheter i borettslaget er redusert sammenlignet med det som ellers ville ha vært normalt. I stedet for å selge har flere av eierne – særlig etter arvefall – valgt å leie ut sine leiligheter. Dette gjelder også Kjellberg, som i perioder har leid ut sin leilighet, mens den i andre perioder har stått tom. I en oversikt som ble fremlagt for lagmannsretten, fremgår det at 14 andeler på det daværende tidspunkt ble eid av dødsboer. Et flertall av disse utgjorde majoriteten av dem som stemte mot å akseptere den nye vedtekten om regulering etter byggekostnadsindeks. For å avhjelpe omsetningssituasjonen for andeler ble det i september 2010 inngått en avtale med borettslaget og BBE som innebærer at det er adgang til å gjennomføre salg av andeler til den lavere regulerte pris med mulighet for oppregulering av prisen avhengig av rettskraftig avgjørelse i denne saken på grunnlag av de markedstakster som er innhentet. Men det er også gjennomført flere salg av andeler i perioden etter at tvisten oppsto til regulert pris uten mulighet for regulering.
- (28) Saken ble på nytt brakt inn for domstolene av Kjellberg og Grandeløkken Borettslag ved stevning til Oslo tingrett 1. februar 2009. Kjellberg fremsatte krav om at leiligheten skulle overdras til 75 prosent av markedspris. BBE tok til motmæle og fremmet motsøksmål for å få fastsatt prinsippene for prisreguleringen. BBE fremmet videre krav om at borettslaget var forpliktet til å forholde seg til prinsippene for prisregulering ved overdragelse av leiligheter i borettslaget.
- (29) Oslo tingrett avsa 18. desember 2009 dom med slik domsslutning:

- ”1. **Halvor Kjellberg, Anne Kjellberg og Ellen Kjellberg er i forhold til Bygdøy Boligspareklubb for Eldre berettiget til å overdra andelsleilighet nr 24 i Grandeløkken borettslag til en pris fastsatt etter markedsverdi i henhold til markedstakst, med et fradrag på 25 %.**
- 2. **Halvor Kjellberg, Anne Kjellberg og Ellen Kjellberg frifinnes for motkravene pkt 2, 3 og 4 i påstanden fra Bygdøy Boligspareklubb for Eldre.**
- 3. **Sakskostnader tilkjennes ikke.”**

(30) Tingretten fant at borettslagets vedtekter § 4 annet ledd, slik de ble vedtatt ved stiftelsen 8. oktober 1984, måtte tolkes slik at den ga styret i BBE anledning til å fastsette pris basert på regulering av kostprisen med økning i konsumprisindeksen, og at styret kunne foreta en skjønnsmessig justering dersom det skulle vise seg at prisen ble urimelig høy eller lav sammenlignet med verditakst. Tingretten kom imidlertid til at vedtekten måtte revideres etter avtaleloven § 36.

(31) BBE – med Samarbeidende DES-klubber i Norge (heretter DES-Norge) som partshjelper – anket dommen til Borgarting lagmannsrett. DES-Norge er en paraplyorganisasjon for spareklubber i Norge med formål om å skaffe boliger til eldre. Anken ble begrenset til å gjelde det materielle spørsmålet om å revidere vedtektenes bestemmelse om prisregulering ved overdragelse av leiligheter, jf. tingrettens domsslutning punkt 1. Grandeløkken Borettslag ble ikke trukket inn i ankesaken.

(32) Borgarting lagmannsrett kom i motsetning til tingretten til at avtaleloven § 36 ikke ga grunnlag for endring eller revisjon av vedtektene, og avsa 23. februar 2011 dom med slik domsslutning:

- ”1. **Bygdøy Boligspareklubb For Eldre frifinnes i forhold til krav fremsatt av Halvor Kjellberg, Anne Kjellberg og Ellen Kjellberg.**
- 2. **Ved overdragelse av andel nr. 24 i Grandeløkken borettslag, kan Halvor Kjellberg, Anne Kjellberg og Ellen Kjellberg ikke kreve en pris som er høyere enn det som fremkommer av vedtektene i Bygdøy Boligspareklubb For Eldre vedtatt 2. juni 2008 punkt 3.5. Det skal ikke foretas skjønnsmessige justeringer utover at det ikke foretas fradrag for slitasje og mislighold.**
- 3. **I sakskostnader for tingretten betaler Halvor Kjellberg, Anne Kjellberg og Ellen Kjellberg, som solidar skyldnere, til Bygdøy Boligspareklubb For Eldre 375 587 – trehundreogstifemtusenfemhundreogåttisyv – kroner innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse.**
- 4. **I sakskostnader for lagmannsretten betaler Halvor Kjellberg, Anne Kjellberg og Ellen Kjellberg, som solidar skyldnere, til Bygdøy Boligspareklubb For Eldre 566 211 – femhundreogseksstusentohundreogelleve – kroner og til DES-Norge 94 750 – nittifiretusensyvhundreogfemti – kroner innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse.”**

(33) Anne Kjellberg, Ellen Kjellberg og Halvor Kjellberg har anket lagmannsrettens dom til Høyesterett. Anken gjelder bevisbedømmelsen og rettsanvendelsen. Saken står for Høyesterett i det vesentlige i samme stilling som for de tidligere retter.

(34) De ankende parter – *Anne Kjellberg, Ellen Kjellberg og Halvor Kjellberg* – har i korte trekk anført:

- (35) Salgsvederlaget skal fastsettes med utgangspunkt i markedstakst, hvorefter det gjøres et skjønnsmessig fastsatt fradrag på 25 prosent som er relatert til borettslagets fordel av den gunstige festekontrakten er inngått med Oslo kommune.
- (36) Dette følger både av en tolkning av borettslagets vedtekter § 4 annet ledd, og av at styret i BBE i vedtektene er pålagt en plikt til å justere verditaksten når det foreligger ”urimelige utslag”. Styret har misligholdt denneplikten.
- (37) Formålet med etableringen av BBE og borettslaget var å skaffe hensiktsmessige pensjonistboliger. Men dette var ikke knyttet til en forutsetning om at disse skulle være særskilt billige eller subsidiert, verken ved kjøp av nybygde leiligheter eller ved videresalg. Det skulle være nøktern verditakst, men denne skulle reflektere endringer i kjøpekraften på boligmarkedet.
- (38) At det skal foretas en justering av verdien ved urimelige utslag, følger uansett av avtaleloven § 36 og borettslagslova § 4-4. BBE opptrer som en interesseorganisasjon for kjøpere, og en verditakst basert på økningen i konsumprisindeksen medfører en systematisk verdioverføring til tilfeldige nye eiere. At verditaksten ikke følger boligprisutviklingen, fører til en innelåsnings effekt for eierne ved at vederlaget de mottar ved salg av andelen, ikke er tilstrekkelig til at de kan kjøpe ny bolig.
- (39) Anne Kjellberg, Ellen Kjellberg og Halvor Kjellberg har nedlagt slik påstand:
- ”1. **Oslo tingretts dom av 18. desember 2009 pkt. 1. stadfestes.**
2. **Bygdøy Boligspareklubb for Eldre dømmes til å betale til Halvor Kjellberg, Anne Kjellberg og Ellen Kjellberg saksomkostninger for tingretten og lagmannsretten. Det offentlige tilkjennes saksomkostninger for Høyesterett. Bygdøy Boligspareklubb for Eldre og DES-Norge kjennes solidarisk ansvarlig for saksomkostningene for lagmannsretten og Høyesterett.”**
- (40) Ankemotparten – *Bygdøy Boligspareklubb for Eldre* – og partshjelperen – *Samarbeidende DES-klubber i Norge* – har i korte trekk anført:
- (41) Det fremgår klart av borettslagets vedtekter § 4 annet ledd at verditaksten som hovedregel skal være basert på en konsumprisindeksregulering. Styret har kompetanse til å foreta skjønnsmessig prisjustering ved urimelige utslag, men har ingen plikt til å gjøre dette.
- (42) Prisreguleringsklausulen kan ikke revideres med hjemmel i avtaleloven § 36. Det var ingen ubalanse mellom partene ved avtaleinngåelsen, og utviklingen senere gjør heller ikke at prisreguleringen fører til en slik ubalanse.
- (43) BBE har dessuten kommet de ankende parter i møte ved at verditaksten nå skal justeres etter byggekostnadsindeks istedenfor konsumprisindeks, jf. BBEs vedtekter 3.5 slik den lyder etter endring vedtatt på generalforsamling 2. juni 2008, men likevel slik at det ikke skal gjøres fradrag for slitasje og mishold. Det vises til lagmannsrettens domsslutning punkt 2.
- (44) Ankemotparten – *Bygdøy Boligspareklubb for Eldre* – har nedlagt slik påstand:
- ”1. **Anken forkastes.**

2. **Anne Kjellberg, Ellen Kjellberg og Halvor Kjellberg dømmes til, in solidum, å betale Bygdøy Boligspareklubb for Eldre sine sakskostnader for Høyesterett, til det offentlige.”**

- (45) Parthjelperen – *Samarbeidende DES-klubber i Norge* – har nedlagt slik påstand:
- ”1. **Anken forkastes.**
2. **Anne Kjellberg, Ellen Kjellberg og Halvor Kjellberg dømmes, solidarisk ansvarlig, til å erstatte Samarbeidende DES-klubber i Norge sakskostnader for Høyesterett.”**
- (46) *Jeg er kommet til* at anken ikke fører frem.
- (47) Partene er enige om at det er borettslagets vedtekter § 4 annet ledd slik de lød i 1984 som regulerer Kjellbergs krav i saken. Vedtektene, som kombinerer en klausul om hvem som kan være andelseiere med en prisregulering ved overdragelse av andel, samsvarer med borettslagsloven 1960 § 13, og ble i henhold til det daværende kravet i lovbestemmelsens femte ledd godkjent av Kommunaldepartementet.
- (48) I vedtektene § 4 annet ledd første setning heter det at ”[I]eilighetens pris fastsettes ved verditakst, som normalt ikke skal være større enn hva økningen av konsumprisindeksen i tiden fra overtakelse til overdragelse tilsier”. Kjellberg har prinsipielt anført at denne setningen skal tolkes slik at den regulerte prisen skal tilsvare full markedsverdi med et fradrag for fordelene knyttet til festeforholdet tilsvarende 25 prosent.
- (49) Etter mitt syn kan en slik forståelse ikke forankres i ordlyden. Leses § 4 annet ledd første setning i sammenheng, fremgår det klart at det ved andelseiers fraflytting eller død skal fastsettes en verditakst, og at grunnlaget for fastsettelsen er økningen i konsumprisindeksen fra overtakelsen til overdragelsen.
- (50) Det fremgår ikke av ordlyden om verditaksten skal beregnes på grunnlag av andelseierens innskudd eller den totalprisen som ble betalt (dvs. slik at andelen av fellesgjeld er inkludert). Vedtektsbestemmelsen er i praksis forstått på sistnevnte måte, og denne forståelsen gir også det beste resultatet for overdrageren.
- (51) Paragraf 4 annet ledd annen setning gir adgang til å fravike taksten ved ”urimelig utslag”, og i tredje setning fremgår at det ved takseringen ”ikke tas hensyn til fordelene ved den løpende festekontrakt”.
- (52) Tredje setning kan leses slik at den knytter an til urimelighetsvurderingen i annen setning, men etter mitt syn er det mer naturlig å forstå den som en annen måte å uttrykke utgangspunktet for verdifastsettelsen i annet ledd første setning på.
- (53) Ordlyden vil alltid være et sentralt element ved avtaletolkning. Subjektive fortolkningsmomenter kommer mer i bakgrunnen ved fortolkning av selskapsvedtekter enn ved vanlig avtaletolkning, fordi disse regelmessig ikke bare vil ha betydning for de som vedtok dem, men også for tredjemann, jf. Rt. 2008 side 298 avsnitt 39 under henvisning til Rt. 1994 side 471 på side 474. Tilsvarende må gjelde for vedtekter i andre typer sammenslutninger, som et borettslag.

- (54) Dette utgangspunktet utelukker imidlertid ikke at også subjektive tolkningsmomenter kan tillegges vekt. Jeg bemerker for øvrig at i denne saken underbygger både borettslagets forhistorie og de opprinnelige andelseiernes oppfatning at prisfastsettelsen som utgangspunkt og hovedregel skal skje på den måten som følger av en naturlig fortolkning av ordlyden. Jeg vil i det følgende redegjøre nærmere for dette.
- (55) Det fremgår av BBEs vedtekter § 1 at formålet er å sette medlemmene i stand til å kjøpe pensjonistbolig ”ved oppsparing av nødvendig kapital”, og i § 3 er det fastsatt at medlemskap i klubben gir rett til bolig i de bygg klubben skaffer.
- (56) I brev 8. oktober 1981 rettet BBEs styreformann – Lars Arentz-Hansen – en henvendelse til Boliginstituttet-Veritas for fast eiendom. Bakgrunnen var at styret ønsket forslag til kriterier for fastsettelse av verditakst av leilighetene i borettslaget ved overdragelse. Det fremgår av brevet at styret var opptatt av prosjektets sosiale aspekt, og at det derfor burde dreie seg om en ”nøktern (moderat) takst”. Den fraflyttende eller eventuelt dødsboet skulle ha ”en viss inflasjonssikring”, men det ble ikke ansett rimelig at den som skulle overta boligen skulle betale en pris basert på høyeste markedspris.
- (57) I brev 9. mai 1983 til ordføreren i Oslo tok Arentz-Hansen så opp spørsmålet om størrelsen på den festeavgiften borettslaget skulle betale. Bakgrunnen var at en antydte avgift på 400 kroner per kvadratmeter ble ansett å være så høy at den kunne ”velte” hele prosjektet for pensjonistboliger, og at den var ”langt over Husbankens normer”. I kommunens svarbrev 12. april 1984 fremgår at formannskapet hadde fastsatt festeavgiften til 175 kroner per kvadratmeter, og at organer i kommunen så dette som en betydelig subsidiering av prosjektet som skulle dekkes over sosialbudsjettet. Jeg nevner også at dette skjedde på et tidspunkt da kommunen hadde besluttet at beregningsgrunnlaget for avgiften ved bortfesting av tomter skulle fastsettes til markedspris. Det er på denne bakgrunnen klart at festeavgiften på avtaletidspunktet utgjorde et betydelig subsidieelement, og festeavgiften har heller ikke vært oppjustert senere.
- (58) Signe Kjellberg overtok dessuten leiligheten til selvkost, og det lå en betydelig frivillig innsats bak etableringen av hele prosjektet. Etter mitt syn underbygger det sosiale aspektet og formålet bak prosjektet således den naturlige forståelse av ordlyden i vedtektene § 4 annet ledd.
- (59) I samme retning trekker den praksis som er fulgt ved overdragelse av leiligheter i borettslaget. Spørsmålet om å kunne selge leiligheter til markedsverdi, kom ikke opp før rundt 2000 årsskiftet og da som et spørsmål om *vedtektsrevisjon*. For meg blir det etter dette klart at verditaksten som utgangspunkt og hovedregel skal baseres på en konsumprisregulering.
- (60) I vedtektene § 4 annet ledd annen setning fremgår at styret i BBE ”ved urimelig utslag” *kan* foreta ”skjønnsmessig prisjustering”. De ankende parter har anført at bestemmelsen pålegger styret en plikt til å foreta justering dersom verdivurderingen gir urimelige prisutslag, og at styret i denne saken har en slik plikt. Ankemotparten har på sin side gjort gjeldende at bestemmelsen etter sin ordlyd gir styret kompetanse, men at den ikke pålegger styret en plikt.
- (61) Dersom man først kommer til at en verdivurdering basert på økningen i konsumprisindeksen gir urimelige utslag, er det ikke naturlig å forstå bestemmelsen slik

at styret står fritt til å velge om det vil benyttet sin kompetanse. Jeg ser det slik at bestemmelsen forutsetter at det i så fall skal foretas en rimelighetsensur. Men bestemmelsen gir ikke nærmere veiledning for skjønnnet, og jeg kan ikke se at den gir noe utover det som følger av en anvendelse av avtaleloven § 36. Jeg går derfor over til å drøfte spørsmålet om vedtektene § 4 annet ledd skal revideres i medhold av denne bestemmelsen, alternativt i medhold av burettslagslova § 4-4 annet ledd.

- (62) Avtaleloven § 36 åpner for at en avtale kan settes til side eller endres dersom det vil virke urimelig å gjøre den gjeldende. I burettslagslova § 4-4 annet punktum er det fastsatt at vilkår for eierskifte ikke kan vedtektsfestes uten ”sakleg grunn”. Saklighetsvurderingen etter burettslagslova § 4-4 er langt på vei sammenfallende med den vurdering avtaleloven § 36 gir anvisning på, jf. NOU 2000: 17 side 52 og side 121 og Ot.prp. nr. 30 (2002–2003) side 261. Jeg forankrer derfor min drøftelse i avtaleloven § 36.
- (63) Spørsmålet blir om gapet mellom pris beregnet etter konsumprisindeks og markedspris er så stort at det vil virke urimelig å anvende bestemmelsen i vedtektene § 4 annet ledd. De ankende parter har blant annet vist til at en verdifastsettelse basert på vedtektsbestemmelsen fratras andelseieren muligheten til å delta i boligprisutviklingen. Dette vil føre til en innelåsningseffekt, som gjør at andeleierne fratras muligheten til å kjøpe annen bolig.
- (64) Etter avtaleloven § 36 annet ledd er ”forholdene ved avtalens inngåelse” et moment i vurderingen. Partene er, som nevnt, enige om at tvisten for Høyesterett gjelder tolkningen og anvendelsen av borettslagets vedtekter § 4 annet ledd slik disse ble vedtatt i 1984. Det er altså vedtektsbestemmelsens prisreguleringsklausul som skal vurderes etter avtaleloven § 36. Som jeg straks kommer tilbake til, vil imidlertid forholdene ved inngåelsen av Signe Kjellbergs kjøpekontrakt også få betydning, blant annet fordi kontrakten uttrykkelig viser til den daværende prisreguleringsklausulen i BBEs vedtekter § 3, som er reflektert i den vedtektsbestemmelsen jeg nå skal vurdere.
- (65) Signe Kjellberg inngikk kjøpekontrakt med BBE 2. oktober 1984. Avtalen innebar at hun for et innskudd på i overkant av 500 000 kroner fikk rett til å leie en andelsleilighet på rundt 80 kvadratmeter i et borettslag hvor hun kunne nyte godt av en subsidiert festavgift med tilsvarende lave felleskostnader. Prisen tilsvarte en forholdsmessig andel av prosjektets byggekostnad uten påslag av fortjeneste eller vederlag for BBE som byggherre og selger. Av kjøpesummen betalte hun om lag 255 000 kroner. Resten av kjøpesummen ble gjort opp som hennes andel av fellesgjelden.
- (66) I kjøpekontrakten er det inntatt en uttrykkelig henvisning til vedtektene for BBE:
- ”Kjøper er videre kjent med, og godtar som del av denne kontrakt, vedlagte vedtekter for BBE, sist endret 2.4.84, jfr. særlig § 3.”**
- (67) Hun ble altså gjort spesielt oppmerksom på vedtektsbestemmelsen om klausulering av kjøper og regulering av pris ved senere overføring av andelen.
- (68) Signe Kjellberg deltok deretter 8. oktober 1984 som en av de 48 stifterne på konstituerende generalforsamling i Grandeløkkken Borettslag. Hun var der med på å vedta borettslagets vedtekter, herunder § 4 annet ledd som reflekterte § 3 i BBEs vedtekter. Vedtaket var enstemmig.

- (69) På denne bakgrunn er det ikke noe som tilsier at hun ikke forsto eller ikke aksepterte at indeksreguleringen ville gjelde for henne ved en fremtidig overdragelse. Halvor Kjellbergs skriftlige partsforklaring bekrefter at morens oppfatning var at vedtektene fra 1984 bestemte at det var en indeksregulert pris som skulle legges til grunn ved overdragelser. Når hun i 2002 likevel var av den mening at hun skulle ha markedspris for leiligheten, skyldtes det at Halvor Kjellberg hadde sagt til henne at hans advokat hadde fortalt ham at han antok at prisreguleringsklausulen kunne settes til side.
- (70) Jeg kan etter dette ikke se at det er noe som tilsier at vedtektsbestemmelsen om prisregulering, kjøpekontraktens opprinnelige innhold eller måten disse kom i stand på i 1984, kan bedømmes som urimelig.
- (71) Jeg går så over til å vurdere om den senere prisutviklingen i eiendomsmarkedet, som er kjennetegnet ved en sterk økning i priser på tomter og boliger, tilsier at vedtektenes prisreguleringsklausul må revideres. Det er på det rene at verdifastsettelse basert på konsumprisindeks vil være langt lavere enn om verdsettelsen skal skje etter markedsverdi. Partene har for Høyesterett gjort gjeldende et noe ulikt syn på hva som er riktig markedsverdi, uten at dette får betydning for mitt syn på saken.
- (72) Det fremgår av forarbeidene til avtaleloven § 36 at det gjennomgående skal mer til for å lempe eller sette til side en avtale på grunn av senere inntrådte forhold enn på grunn av omstendigheter som forelå ved avtaleinngåelsen, jf. Ot.prp. nr. 5 (1982–83) side 35. Høyesterett har i en dom fra oktober i år, som gjaldt oppjustering av festeavgift, gitt uttrykk for at dette utgangspunktet fortsatt må gjelde, jf. HR-2011-1998-A avsnitt 45. Jeg legger dette til grunn.
- (73) I 1992 ble det foretatt endringer i § 13 borettslagsloven 1960 som fortsatt har interesse. I bestemmelsens syvende ledd (tidligere femte ledd) ble det nedfelt begrensninger i retten til å fastsette bestemmelser om prisregulering på andeler i borettslag på avtalefestet grunnlag. Bare i de tilfeller departementet hadde samtykket i at det i vedtektene var adgang til å fastsette vilkår for å være andelseier, kunne borettslaget fastsette regler for slik regulering. Det fremgår av forarbeidene at en eventuell regulering ikke på urimelig måte måtte frata selgeren muligheten til en økonomisk kompensasjon for investeringen i boligen. Departementet uttalte at selgeren som et minimum burde få godtgjørelse for innskuddet i borettslaget, eventuelle utbedringer i boligen og en viss kompensasjon for endringer i pengeverdien, og at han også burde få tilbakebetalt sin del av eventuelle felleslån, jf. Ot.prp. nr. 69 (1991–1992) side 26.
- (74) Jeg viser til at prisreguleringen i Grandeløkken Borettslags vedtekter § 4 annet ledd ligger godt over det som her ble angitt som et minimum.
- (75) Adgangen til å innta bestemmelse om prisregulering er videreført i burettslagslova, jf. forutsetningsvis burettslagslova § 7-12 nr. 3 og Ot.prp. nr. 30 (2002–2003) side 291.
- (76) I vår sak lå det dessuten – som jeg før har vært inne på – et betydelig subsidieelementet i prosjektet ikke bare i festeavtalen, men også ved oppføringen av boligene.
- (77) Det kan kanskje innvendes at det ville vært rimelig om andelseierne fikk del i en andel av verdiutviklingen på festekontrakten med fradrag for subsidieelementet. Lovgiver har i tomtefesteloven gitt fester beskyttelse ved at disse i atskillig grad får del i prisutviklingen

på tomter. Dette er et argument for at andelseierne også i vår sak burde gis del i en forholdsmessig andel i økningen av tomteverdien.

- (78) På den annen side er avtaleloven § 36 bare ment å ramme de klart urimelige tilfellene. Jeg bemerker også at BBE er kommet andelseierne i møte et stykke på vei ved å endre sine vedtekter, slik at verdifastsettelsen nå skal baseres på boligsprisindeks istedenfor konsumprisindeksen, noe som gir et utslag i prisen på cirka 30 prosent. I denne saken er det heller ikke krevd at det skal gjøres fradrag for slit eller elde.
- (79) De ankende parter har anført at styret i BBE i dag opptrer som en interesseorganisasjon for kjøpere, og at en verditakst basert på økningen i konsumprisindeksen medfører en systematisk verdioverføring til nye eiere. Jeg er ikke enig i dette, og viser i denne sammenheng til at det helt grunnleggende formålet med etableringen av borettslaget var at leilighetene skulle tjene som rimelige boliger for eldre *i uoverskuelig fremtid*.
- (80) For at en prisregulering skal bli effektiv, kan medlemmene i borettslaget ikke stå fritt til ensidig å fjerne den. Dette var også noe av bakgrunnen for at lovgiver har åpnet for en adgang til å gi vedtektsveto til andre enn andelseierne, jf. borettslagslova § 7-12 nr. 4 og NOU 2000: 17 side 52. Styret i BBE, som i denne saken kan nedlegge veto mot endringer i borettslagets vedtekter, skal verne om borettslagets ideelle formål.
- (81) Det kan være delte oppfatninger om hensiktsmessigheten av boligprosjekter som er basert på den ideologi som BBE står for, nemlig å tilgodese en begrenset krets av sine medlemmer. Slike innvendinger har – slik jeg ser det – imidlertid liten betydning for den vurderingen som her skal foretas etter avtaleloven § 36. Ved at lovgiver så sent som i 2003 valgte å videreføre muligheten til å vedtektsfeste prisreguleringsklausuler i borettslag særlig med tanke på tilfeller hvor boligene er forbeholdt bestemte grupper, anser jeg at det primært vil være en lovgiveroppgave å forby regulering som innebærer at andeler i borettslaget omsettes til lavere pris enn markedspris. Når prisreguleringen her, som jeg har nevnt, ligger godt innenfor de grenser som ble antydnet i Ot.prp. nr. 69 (1991–1992) side 26, finner jeg det klart at det ikke er grunnlag for å sette til side eller endre denne.
- (82) Jeg er dette kommet til at avtaleloven § 36 ikke gir grunnlag for å endre eller sette til side prisreguleringsbestemmelsen i vedtektene § 4 annet ledd.
- (83) BBE er innvilget fri sakførsel, og har krevd sakskostnader for Høyesterett med 79 981,25 kroner. Samarbeidende DES-klubber i Norge har krevd sakskostnader for Høyesterett med til sammen 87 500 kroner. Saken er vunnet fullt ut, og jeg har ikke funnet avgjørelsen tvilsom. Kravene om sakskostnader tas derfor til følge, jf. tvisteloven § 20-2 første ledd. Lagmannsrettens sakskostnadsavgjørelser bør bli stående.
- (84) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Anken forkastes.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler Anne Kjellberg, Ellen Kjellberg og Halvor Kjellberg en for alle og alle for en til det offentlige 79 981 –

syttinitusenihundreogåttien – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.

3. I sakskostnader for Høyesterett betaler Anne Kjellberg, Ellen Kjellberg og Halvor Kjellberg en for alle og alle for en til Samarbeidende DES-klubber i Norge 87 500 – åttisyvtusenfemhundre – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.

- (85) Dommer **Øie:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (86) Dommer **Falkanger:** Likeså.
- (87) Kst. dommer **Arnesen:** Likeså.
- (88) Justitiarius **Schei:** Likeså.
- (89) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Anken forkastes.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler Anne Kjellberg, Ellen Kjellberg og Halvor Kjellberg en for alle og alle for en til det offentlige 79 981 – syttinitusenihundreogåttien – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.
3. I sakskostnader for Høyesterett betaler Anne Kjellberg, Ellen Kjellberg og Halvor Kjellberg en for alle og alle for en til Samarbeidende DES-klubber i Norge 87 500 – åttisyvtusenfemhundre – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.

Riktig utskrift bekreftes: