



NORGES HØYESTERETT

Den 14. november 2013 avsa Høyesterett dom i

HR-2013-02409-A, (sak nr. 2013/596), sivil sak, anke over dom,

Johan H. Martens

Ulf Hammer

Tore Christian Gram

Bjørn Olav Vik

Jan G. Eckhoff

Leiv V. Brække

Lars Morten Glimme

Hanne Bryn Glimme

Cathrine Ditlev-Simonsen

Anne Rønbeck

Ellen C. Øverland

Espen Erichsen

(advokat Fred Arne Gade)

mot

Sameiet Gregers Grams vei

(advokat Jan-Erik Nielsen – til prøve)

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

- (1) Dommer **Falkanger**: Saken gjelder fordeling av utgifter til drift og vedlikehold av heis i et boligsameie.
- (2) Bakgrunnen for tvisten fremgår av lagmannsrettens dom:

"Sameiet Gregers Grams vei (heretter Sameiet) består av 46 boligseksjoner fordelt på sju blokker. Blokkene ble bygd i 1971-1973. I fire av blokkene (nr. 18, 20, 22 og 33), hvorav de fleste har fire etasjer, ble det bygd heis, mens de tre øvrige blokkene (nr. 27, 29 og 31), som alle bare har tre etasjer, ikke har heis. I blokkene uten heis er det til sammen 18 seksjoner, som utgjør i underkant av 40 prosent av Sameiet.

I september 2008 oppstod det brann i det elektriske anlegget i heisen i nr. 20. Styret besluttet å reparere heisen. Kostnadene ble først anslått til 900 000 kroner. Dette beløpet ville delvis kunne dekkes med oppsparte midler i Sameiet og forsikringsutbetaling. Det resterende måtte dekkes ved ekstra innbetaling fra sameierne.

På sameiermøte 5. mars 2009 ble det med 18 mot 15 stemmer vedtatt at det skulle innkalles 450 000 kroner til heisprosjektet fra sameierne fordelt etter sameiebrøken. Mindretallet, som bestod av sameiere som bodde i blokker uten heis, tok forbehold om rettmessigheten ved at fordelingen skulle skje etter sameiebrøk.

I ekstraordinært sameiermøte 27. oktober 2009 ble vedtaket fra 5. mars opprettholdt med 26 mot 18 stemmer.

Det viste seg etter hvert at heisreparasjonen kom på 613 750 kroner. Dette medførte at det beløpet som ble innkalt fra sameierne, ble redusert til 200 000 kroner. Alle sameierne, med unntak av ankemotpart Johan Henrik Ditlef Martens, som bor i blokk uten heis, betalte sine forholdsmessige andeler, likevel slik at noen tok forbehold ved innbetalingen knyttet til utfallet av en eventuell rettstvist.

Sameiet gikk til sak mot Martens med krav om at han skulle innbetale sin andel på 3 258 kroner. Martens bestred kravet og fremmet motkrav om at han ikke kunne holdes ansvarlig for kostnader knyttet til investering i eller drift av eksisterende heiser. Flesteparten av sameierne i de tre blokkene uten heis tiltrådte motkravet, som således ble fremmet av i alt 19 sameiere fordelt på 16 seksjoner."

(3) De tre øvrige heisene i sameiet er i overkant av 40 år gamle. Og det er ventet at de må skiftes ut i løpet av de nærmeste årene. Partene er enige om at utskiftningskostnadene for disse til sammen kan komme til å utgjøre mellom 3 og 4 ½ millioner kroner, noe som tilsvarer mellom 80 000 og 120 000 kroner for hver av de 18 sameierne som ikke har heis.

(4) Oslo tingrett avsa 6. juni 2011 dom med slik domsslutning:

- "1. Johan H. Martens frifinnes fra betalingskrav fra Sameiet Gregers Grams vei.
2. Eierne av seksjonene i Sameiet Gregers Grams vei 27, 29 og 31 skal ikke betale kostnader av noen art som springer ut av investering i eller drift av eksisterende heiser.
3. I sakskostnader for tingretten betaler Sameiet Gregers Grams vei 32 300 – trettitotusentrehundre – kroner til Johan H. Martens."

(5) Sameiet Gregers Grams vei anket tingrettens dom til Borgarting lagmannsrett, som 4. februar 2013 avsa dom med slik domsslutning:

- "1. Johan Henrik Ditlef Martens dømmes til å betale innen to uker fra dommens forkynnelse til Sameiet Gregers Grams vei 3 258 – tretusentohundreogfemtitiåtte – kroner med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.
2. Kostnader til drift, vedlikehold og reparasjon av eksisterende heiser i Sameiet Gregers Grams vei anses som felleskostnader og fordeles på sameierne i henhold til sameiebrøk.
3. I sakskostnader betaler Johan Henrik Ditlef Martens, Torhild Schrimmer Bjørnethun, Torleiv Eirik Nestegard, Jørn Inge Dørum, Lars Morten Glimme, Brit Hoel, Cathrine Ditlev-Simonsen, Ellen Cecilie Øverland, Ulf Hammer, Aslaug Gunvor Sorknes, Espen Erichsen, Bjørn Olav Vik, Anne

Rønbeck, Hanne Bryn Glimme, Ellen Helverschau Dørum, Hans Petter Hoel, Jan Grundt Eckhoff, Tore Christian Gram og Leiv Brekke én for alle og alle for én til Sameiet Gregers Grams vei for lagmannsretten 134 275 – etthundreogtrettifiretusenohundreogsyttifem – kroner og for tingretten 35 550 – trettifemtusenfemhundreogfemti – kroner innen to uker fra forkynnelse av dommen."

- (6) Johan H. Martens mfl. har anket lagmannsrettens dom til Høyesterett. De ankende parter har justert og presisert sine anførsler, særlig slik at det ikke lenger gjøres gjeldende at styrets beslutning om fordeling av kostnadene manglet hjemmel i sameiets vedtekter. For øvrig står saken i samme stilling for Høyesterett som for lagmannsretten.
- (7) De ankende parter – *Johan H. Martens mfl.* – har i hovedsak gjort gjeldende:
- (8) Saken ligger i kjernen av unntaksbestemmelsen i eierseksjonsloven § 23 første ledd. Kostnadene til utskiftning av heisene vil bli betydelige, og de ankende parter har ikke noen praktisk eller økonomisk nytte av heisene. At sameiet har praktisert kostnadsfordeling etter sameiebrøk, er ikke avgjørende. Denne praksisen gjelder bare driftskostnadene, og den ble under enhver omstendighet nullstilt ett år etter at eierseksjonsloven trådte i kraft, jf. § 47 siste ledd.
- (9) Hadde det vært tale om å etablere nye heiser, er det klart at unntaksregelen ville ha fått anvendelse. At det her dreier seg om eksisterende heiser, kan ikke stille saken i et annet lys. Kjøpere av eierseksjoner i blokker uten heis har ikke noen rimelig foranledning til å anta at det skulle være heis i de andre blokkene, og i hvert fall ikke at de skulle måtte dekke kostnadene knyttet til disse.
- (10) Vedtaket om fordeling etter sameiebrøk er under enhver omstendighet i strid med § 32.
- (11) Johan H. Martens mfl. har lagt ned slik påstand:
- "1. Tingrettens dom, domsslutningens punkter 1 og 2 stadfestes.**
 - 2. Sameiet Gregers Grams vei v/styrets formann dømmes til å erstatte de ankende parter sakens omkostninger for lagmannsretten og Høyesterett."**
- (12) Ankemotparten – *Boligsameiet Gregers Grams vei* – har i hovedsak gjort gjeldende:
- (13) Kostnadene ved drift og vedlikehold av heisen må i henhold til hovedregelen i eierseksjonsloven § 23 fordeles etter sameiebrøk. Unntaksregelen vil i all hovedsak bare få anvendelse på kostnader ved nye tiltak. Kostnadene ved drift og vedlikehold av heisene var kjent da den gjeldende fordelingsnøkkelen ble etablert. Hovedregelen må da følges. Dette gjelder særlig ettersom sameiet i lang tid har praktisert fordeling etter sameiebrøk.
- (14) Når vilkårene for å anvende unntaksbestemmelsen i § 23 ikke er oppfylt, skal det mye til for at det skal kunne skje en revisjon etter § 32. I denne saken er det ikke grunnlag for slik revisjon.
- (15) Boligsameiet Gregers Grams vei har lagt ned slik påstand:
- "1. Anken forkastes.**
 - 2. Sameiet Gregers Grams vei tilkjennes sakens omkostninger for Høyesterett."**

- (16) *Jeg er kommet til at anken ikke fører frem.*
- (17) Spørsmålet er om alle sameierne i Sameiet Gregers Grams vei må dekke drifts- og vedlikeholdskostnader til heis etter sameiebrøk, eller om de som bor i de tre blokkene uten heis, skal slippe å bidra.
- (18) Siden sameiet ble etablert på begynnelsen av 1970-tallet, har kostnadene rent faktisk blitt dekket av alle sameiere etter sameiebrøk. At dette har vært praksis, er imidlertid ikke uten videre avgjørende for de spørsmål saken gjelder. Det følger av eierseksjonsloven § 4 at loven er ufravikelig, og § 47 siste ledd bestemmer at "avtaler eller bestemmelser som er i strid med loven her", opphørte å gjelde senest ett år etter at loven trådte i kraft, det vil si 1. januar 1999.
- (19) Dette innebærer at eierseksjonslovens regler om fordeling av felleskostnader fullt ut gjelder for Sameiet Gregers Grams vei. Den sentrale bestemmelsen er § 23, som lyder slik:
- "Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk."**
- (20) Sameiet har ingen vedtektsbestemmelse om en annen fordeling enn dette, slik det er hjemmel for i annet ledd.
- (21) Det avgjørende for saken er etter dette om "særlige grunner" tilsier at kostnadene ved drift og vedlikehold av heisen bør fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet.
- (22) Etter eierseksjonsloven av 1983 skulle felles utgifter fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, men en annen fordelingsmåte kunne fastsettes i vedtektene. Under arbeidet med den någjeldende lov foreslo departementet i høringsutkastet at "vanlige og nødvendige kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skulle fordeles etter sameiebrøk, mens andre kostnader skulle fordeles etter nytten", jf. Ot.prp. nr. 33 (1995–1996) side 60. Flere av høringsinstansene var kritiske til forslaget. NBBL, NHO og Asker og Bærum Boligbyggelag var særlig skeptiske til den del som gikk ut på fordeling etter nytte. De pekte blant annet på at "fordeling etter nytten vil være svært vanskelig å praktisere og vil kunne føre til mye konflikt", jf. proposisjonen side 61. Departementet fravek etter dette forslaget i høringsbrevet med den begrunnelse at den "foreslåtte fordeling vil kunne skape grobunn for uoverensstemmelser i sameiet". Departementet uttalte deretter:
- "Hovedregelen, som tas inn i § 23, skal være fordeling etter sameiebrøk for alle typer felleskostnader, mens fordeling etter nytte eller forbruk bare skal skje hvis særlige grunner taler for det. ... Det lar seg neppe gjøre å finne regler om fordeling av felleskostnadene som i alle sammenhenger vil oppfattes som rettfærdige. Et hovedsynspunkt må være at fordelingsnøkkelen ligger fast."**
- (23) Etter dette legger jeg til grunn at unntaksregelen i § 23 må tolkes snevert. Det er dessuten grunn til å merke seg at departementet var særlig opptatt av at fordeling av kostnadene etter nytte ville kunne skape konflikter.

- (24) At unntaksregelen må tolkes snevert, er for øvrig også understreket av Hagen mfl., Eierseksjonsloven, 2. utgave, side 218:

"Den er ment å være en unntaksregel som skal fange opp de tilfeller der hovedregelen vil virke urimelig, og det kreves derfor *særlige grunner* for å anvende den. Dette kravet må forstås slik at ikke enhver utgift som sameierne har ulik nytte eller ulikt forbruk av, kan kreves fordelt på annen måte, det må dreie seg om en *betydelig utgift* etter forholdene i sameiet som gjør det *klart rimelig* å fravike utgangspunktet om deling etter sameiebrøk. I prp. s. 113 uttales det at det 'bare i enkelte tilfelle blir tale om å fordele kostnadene på annet grunnlag enn sameiebrøken', det er m.a.o. tale om en unntaksregel som bør tolkes snevert."

- (25) Forarbeidene til § 23 viser videre at unntaksregelen i hovedsak bare er aktuell der det er tale om kostnader ved nye tiltak. I proposisjonen side 61 heter det – med mine kursiveringer – således:

"I enkelte tilfelle kan særlige grunner tale for at felleskostnadene fordeles på en annen måte enn etter sameiebrøk. Et eksempel kan være *installasjon* av heis i den ene av flere bygninger (hvor installasjon av heis ikke er aktuelt i de andre bygningene). Et annet eksempel kan være *opparbeidelse* av hage eller annet uteareal som i praksis bare kan brukes av noen sameiere, for eksempel sameierne i den ene av flere husrekker."

- (26) I denne sammenheng har det også interesse at selv for tilfeller der det er tale om nyinstallerte heiser, forutsetter departementet at de av sameierne som bor i en annen bygning, skal kunne bli nødt til å bære driftsutgiftene:

"Det er ingen nødvendig sammenheng mellom fordeling av kostnadene ved iverksettelsen av et tiltak og eventuelle økte drifts- og vedlikeholdskostnader som følge av tiltaket. I det nevnte eksempelet med installasjon av heis i den ene av flere bygninger kan det være riktig å fordele kostnadene med drift av heisen etter sameiebrøken, selv om installasjonskostnadene blir fordelt etter nytten. Det gjelder særlig hvis andre bygninger har heis fra før."

- (27) At unntaket først og fremst skal kunne anvendes på kostnader ved nye tiltak, følger også av forarbeidene til borettslagsloven av 6. juni 2003 nr. 39, som i § 5-19 første ledd har en tilsvarende regel som i eierseksjonsloven § 23. I Ot.prp. nr. 30 (2002–2003) side 280 heter det således at særregelen nok er "mest aktuell for nye tiltak som klart er mest til gagn for berre nokre av andelseigarane".

- (28) Hagen mfl., Eierseksjonsloven, 2. utgave, side 218 gir uttrykk for det samme:

"Unntaksregelen kan i prinsippet komme til anvendelse både på *eksisterende felleskostnader* og på nye tiltak som medfører *nye* eller *økte* kostnader, men i praksis vil det nok særlig være i de siste tilfeller at det blir aktuelt å benytte den."

- (29) Tilsvarende uttalelser finnes i Lilleholt mfl., Borettslovkommentaren, side 485.

- (30) Jeg oppsummerer så langt med at unntaksbestemmelsen i § 23 skal tolkes snevert, og at den i liten grad er aktuell for kostnader knyttet til eksisterende anlegg.

- (31) Når det gjelder den foreliggende saken, kan jeg ikke se at det er grunnlag for å gjøre unntak fra hovedregelen om at kostnader skal bæres etter sameiebrøk. Det er riktignok på det rene at de ankende parter ikke har noe nytte av heisene, og at de forestående utskiftningene medfører relativt store kostnader. Hadde det vært tale om installering av

nye heiser, ville det ha vært naturlig å anvende unntaksregelen. Det er imidlertid ikke tilfellet her. Som partene er enige om, gjelder saken tvert imot drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til allerede eksisterende heiser. Gjennomgangen ovenfor har vist at saken da står i en helt annen stilling. For denne typen kostnader skal det mye til for å fravike hovedregelen om dekning etter sameiebrøk, og jeg kan ikke se at det bør skje i vår sak.

- (32) Jeg peker på de vanskelige avgrensningsspørsmål som i så fall ville ha oppstått. Eiere av seksjoner i første etasje vil for eksempel ofte ikke ha nytte av heis. Selv om eiere av slike seksjoner rent fysisk vil ha tilgang til heisene, kan det være vanskelig å si at slike eiere bør stå i en annen stilling enn de ankende parter. Det kan tenkes en rekke liknende eksempler, uten at jeg ser grunn til å gå inn på dem. I denne sammenheng er det tilstrekkelig å peke på at konsekvensene av å gi de ankende parter medhold, kan bli en uthuling av det grunnleggende prinsippet om kostnadsfordeling etter sameiebrøk. Den restriktive forståelsen av unntaksregelen som forarbeidene legger opp til, motvirker en slik utvikling og ivaretar også hensynet til å forsøke å unngå konflikter, slik det legges opp til i forarbeidene.
- (33) Jeg viser også til at drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til heisene hittil har blitt dekket etter sameiebrøk. Denne praksisen er som nevnt ikke uten videre avgjørende, men den er likevel relevant ved vurderingen av om det foreligger "særlig grunn".
- (34) Jeg er etter dette kommet til at det ikke er grunnlag for å endre den etablerte fordelingsnøkkelen med hjemmel i § 23.
- (35) De ankende parter har alternativt anført at vedtaket om fordeling etter sameiebrøk må revideres etter § 32, som bestemmer at sameiermøtet, styret eller andre som etter § 43 representerer sameiet ikke kan "treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning". Jeg kan ikke se det er grunnlag for en revisjon etter denne bestemmelsen. De momenter som kunne tilsi en slik revisjon, er i hovedsak de samme som taler for å anvende unntaksregelen i § 23. Paragraf 23 er en spesialbestemmelse om kostnadsfordeling, og når den ikke gir grunnlag for unntak fra hovedregelen om kostnadsfordeling etter sameiebrøk, kan den generelle bestemmelsen i § 32 vanskelig lede til et annet resultat.
- (36) Anken har ikke ført frem. Saken har imidlertid reist vanskelige og prinsipielle rettsspørsmål, og tungtveiende grunner gjør det rimelig å frita de ankende parter for sakskostnadsansvar i alle instanser, jf. tvisteloven § 20-2 tredje ledd.
- (37) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Anken forkastes.
2. Sakskostnader tilkjennes ikke for noen instans.

- (38) Dommer **Stabel**: Jeg er kommet til et annet resultat enn førstvoterende.

- (39) Som ham legger jeg til grunn at bestemmelsen i eierseksjonsloven § 23 første ledd annet alternativ er en unntaksregel. Forarbeidene gir imidlertid ikke grunnlag for å tolke den så snevert som han legger opp til. Departementet uttalte i proposisjonen side 61, på bakgrunn av at tre høringsinstanser hadde uttalt seg skeptisk til nyttebegrepet, følgende:

"Departementet har på bakgrunn av høringsuttalelsene vurdert spørsmålet på nytt og foreslår en viss justering i forhold til høringsutkastet. Den foreslåtte fordeling vil kunne skape grobunn for uoverensstemmelser i sameiet. Hovedregelen, som tas inn i § 23, skal være fordeling etter sameiebrøk for alle typer felleskostnader, mens fordeling etter nytte eller forbruk bare skal skje hvis særlige grunner taler for det. Det skal fortsatt være adgang til å vedtektsfeste en annen fordeling med tilslutning fra de sameiere det gjelder."

- (40) Det fremgår av dette at departementet holdt fast ved sitt opprinnelige forslag, men foreslo det de kalte "en viss justering", nemlig at fordeling etter nytte eller forbruk bare skulle skje hvis særlige grunner talte for det.
- (41) Bestemmelsen var ment å få et snevrere anvendelsesområde ved at dette tilleggsvilkåret ble innført. På tross av at det må ha vært umulig å se bort fra at det utpreget skjønsmessige vurderingstemaet "særlige grunner" i seg selv ville føre til mindre forutsigbarhet, ble fordeling etter nytte opprettholdt som ett av to kriterier.
- (42) Det følger av forarbeidene at man valgte å beholde alternativet "fordeling etter nytte" på tross av at én regel naturligvis er enklest rent retts teknisk. Departementet må også ha vektlagt det hensyn at reglene skal medføre en rimelig fordeling mellom de ulike boenheter.
- (43) Om dette het det videre i proposisjonen:

"Flere prinsipper kan tenkes lagt til grunn for fordelingen av felleskostnader. Ikke alle prinsippene passer like godt for alle kostnadstyper, og ikke alle prinsipper er like praktisk håndterlige. Arten av felleskostnadene varierer også mye fra sameie til sameie. Etter departementets oppfatning bør loven gi anvisning på noen få og enkle fordelingskriterier med adgang for sameierne til å fastsette en annen fordeling i det enkelte tilfelle. Den enkelte sameier kan kreve at lovens fordelingsmåte legges til grunn, også for nye kostnadstyper, hvis ikke annet er fastsatt. Med tilslutning fra de sameiere det gjelder, dvs. de sameiere som påføres en større byrde, kan det vedtektsfestes en avvikende kostnadsfordeling. En slik fordeling kan bestemmes fra stiftelsen av eller fra et senere tidspunkt."

- (44) Dessuten het det:

"Det lar seg neppe gjøre å finne regler om fordeling av felleskostnadene som i alle sammenhenger vil oppfattes som rettfærdige. Et hovedsynspunkt må være at fordelingsnøkkelen ligger fast. Endring av fordelingsnøkkelen innebærer en forrykning av det økonomiske forholdet mellom sameierne og bør bare unntaksvis kunne gjennomføres ved flertallsvedtak (jf. Rt. 1991 s. 892). Størrelsen på felleskostnadene kan være en av de faktorer som avgjør hvilken pris en erverver er villig til å gi for seksjonen. Den som har gitt en høy pris for seksjonen fordi felleskostnadene var lave, ville betale 'dobbel opp' dersom han måtte finne seg i at seksjonen senere skulle bære en større del av felleskostnadene."

- (45) Departementet mente altså at loven burde gi anvisning på noen få og enkle fordelingskriterier, med adgang for sameierne til å bestemme noe annet i vedtektene. Det ble videre uttrykkelig presisert at den enkelte sameier kan kreve at lovens fordelingsmåte

legges til grunn *også* for nye kostnadstyper, hvis ikke annet er fastsatt. Det er derfor ikke grunnlag for å si at forarbeidene forutsatte at unntaksregelen bare var aktuell for kostnader ved nye tiltak. En annen sak er at de eksemplene som nevnes i det følgende, og som førstvoterende har gjengitt, gir uttrykk for at fremtidige tiltak, som opparbeidelse og installasjon, står i kjerneområdet av bestemmelsen.

- (46) En slik forståelse styrkes av at det i forarbeidene forutsettes at det etter omstendighetene kan være naturlig å likedele driftskostnadene, selv om installasjonskostnadene må fordeles etter nytten. I proposisjonen nevnes som et eksempel på at fordeling etter nytte vil være riktig, installasjon av heis i bare den ene av flere bygninger. Det gjelder da et tiltak som overhodet ikke har eller kan ha nytte for seksjonene i de øvrige bygningene.
- (47) At det ikke legges opp til noen absolutt grense, slik at nytteregelen utelukkende er anvendelig ved nye tiltak, er også førstvoterende enig i. Men etter mitt syn er det nettopp dette som blir resultatet, hvis ikke kostnader av den type vår sak gjelder, fører til at kostnadene skal fordeles etter nytte.
- (48) Heisene i Sameiet Gregers Grams vei har ingen nytte for beboerne i blokker uten heis. Samtidig dreier det seg om total utskiftning, med langt større kostnader enn ved vanlig vedlikehold. Utskiftningen innebærer også en ny faktisk situasjon, som gir større foranledning til å revurdere den etablerte ordningen. I praksis er man nokså nær det som kan kalles en nyinstallasjon.
- (49) Jeg mener derfor at unntaksregelen må komme til anvendelse, og at anken tas til følge. I samsvar med tvistelovens hovedregel bør det tilkjennes sakskostnader for lagmannsretten og Høyesterett.
- (50) Dommer **Endresen:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med annenvoterende, dommer Stabel.
- (51) Dommer **Kallerud:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende, dommer Falkanger.
- (52) Dommer **Tjomsland:** Likeså.
- (53) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Anken forkastes.
2. Sakskostnader tilkjennes ikke for noen instans.

Riktig utskrift bekreftes: