



NORGES HØYESTERETT

Den 22. oktober 2013 avsa Høyesterett dom i

HR-2013-02197-A, (sak nr. 2013/615), sivil sak, anke over dom,

Ungbo I Borettslag (advokat Olav Martin Jentoft jr. – til prøve)

mot

Bodø kommune (kommuneadvokat Mona Negård – til prøve)

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

- (1) Dommer **Indreberg**: Saken gjelder gyldigheten av en avtale mellom en kommune og et borettslag om maksimalpris ved salg av andeler i borettslaget.
- (2) Etter søknad fra Bodø Boligbyggelag tildelte Bodø kommune i september 1998 boligbyggelaget – på vegne av borettslag under stifting – gratis tomt for å bygge ungdomsboliger. I kommunens vedtak het det blant annet at leilighetene skulle klausuleres for aldersgruppen 18 til 35 år, og at innskuddet skulle indeksreguleres ved omsetning av boligene "for å opprettholde rimelige boliger til grupper unge førstegangsetablerere".
- (3) Senere samme år stiftet boligbyggelaget Ungbo I Borettslag, og vedtok samtidig vedtekter for borettslaget. I vedtektenes § 3 het det at "[b]are personer som er 30 år eller yngre kan eie andeler i borettslaget". I § 4 het det at "[a]ndelen kan ikke overdras til høyere pris enn opprinnelig innskudd, med tillegg tilsvarende konsumprisindeks på utstedelsesdato samt verdiøkning etter takst foretatt av andelseier". Vedtektene § 15 bestemte at vedtektsendringer krevde samtykke av boligbyggelaget etter forutgående uttalelse fra Husbanken og Bodø kommune.

(4) Med gunstig finansiering fra Husbanken ble det deretter oppført boliger med 20 boenheter på tomten. Andelseierne betalte et innskudd på 50 000 kroner, og påtok seg andel av fellesgjeld med 376 000 kroner.

(5) På generalforsamling i september 1999 ble vedtektene § 3 annet ledd endret til å lyde:

"Bare personer som er 30 år eller yngre kan eie andeler i borettslaget. Normal botid er 3 år. Styret kan etter begrunnet søknad forlenge botiden med 2 år. Andelseier må senest 3 måneder før botiden går ut gi skriftlig melding om at han/hun vil flytte ut ved utløpet av botiden, eller søke om forlenget botid. BBL kan i særlige tilfeller dispensere fra denne bestemmelsen."

(6) På den tiden gjaldt borettslagsloven 1960, som i § 13 åttende ledd første punktum krevde samtykke fra departementet for å vedtektsfeste vilkår for å være andelseier. Bare der slikt samtykke var gitt, kunne vedtektene også fastsette regler for prisregulering, jf. § 13 åttende ledd annet punktum. I januar 2001 sendte boligbyggelaget, på vegne av borettslaget, søknad til departementet om godkjenning av vedtektenes vilkår for å være andelseier. Det fremgikk av brevet at det hadde vært korrespondanse mellom boligbyggelaget og departementet under planleggingsfasen sommeren 1998, men at denne ved en misforståelse ikke var fulgt opp av boligbyggelaget.

(7) I søknaden ble vilkårene i vedtektenes § 3 annet ledd for å være andelseier begrunnet slik:

"Prosjektet er et samarbeidsprosjekt mellom BBL, Bodø kommune og Husbanken med formål å skaffe unge boligsøkende bolig med lavt innskudd. Dette ble oppnådd bl.a. gjennom gratis tomt fra kommunen og god finansiering fra Husbankens side. Prosjektet har i ettertid vakt interesse fra hele landet, og det jobbes med flere prosjekter av denne typen. Hvis andelseier utnytter fordelene med å eie leilighet kontra leie utleieboli i Bodø vil Ungbo I være et godt springbrett videre til 'familieboligen'."

(8) Departementet avsto imidlertid søknaden om å samtykke i vilkårene for å være andelseier. Det påpekte at krav om salg på et bestemt tidspunkt griper sterk inn i eierposisjonen og forutsetningen om at andelseieren selv bestemmer hvor lenge han eller hun vil eie andelen. I brev til boligbyggelaget 23. november 2004 bad departementet om informasjon om status når det gjaldt klausuleringen i borettslaget, siden det ikke kunne se å ha mottatt noen ny søknad.

(9) På generalforsamlingen i juni 2005 ble vilkåret for å være andelseier i vedtektene § 3 annet ledd endret. Den nye bestemmelsen stilte som eneste vilkår at man var under 30 år ved ervervstidspunktet.

(10) Den 15. august 2005 ble borettslagsloven 1960 avløst av burettslaglova 2003.

(11) Vedtektene ble på ulike punkter endret ved de ordinære generalforsamlingene i 2006 og 2008. I 2008 ble blant annet beregningen av maksimalpris ved overdragelse av andel i borettslaget endret ved at opprinnelig andel i fellesgjeld også ble konsumprisregulert, med den følge at maksimalprisen økte noe. Bestemmelsen lyder:

"Prisregulering innebærer at makspris beregnes ved at opprinnelig kostpris, det vil si sum av innskudd og fellesgjeld pr. bolig prisreguleres i henhold til konsumprisindeks. Det gis tillegg for dokumentert nedbetalt fellesgjeld, samt tillegg eller fradrag for taksert verdiøkning/slitasje."

- (12) I 2008 ble det også vedtatt at endringer av vilkårene for å være andelseier og bestemmelsen om prisreguleringen krevde samtykke ikke bare fra boligbyggelaget, men også fra Bodø kommune.
- (13) I mai 2010 henvendte borettslaget ved advokat seg til Bodø kommune. I brevet ble det opplyst at borettslaget mente prisreguleringen var i strid med borettslagslovgivningen, og bedt om samtykke til å oppheve den. Ved etterfølgende kontakt kom det fram at borettslaget også ønsket samtykke til å oppheve vilkåret om at kjøperen av en andel måtte være under 30 år, og at borettslaget var villig til å betale kommunen 1 643 777 kroner i etteroppgjør for tomta.
- (14) Kommunen avslo imidlertid ved formannsskapsvedtak 12. oktober 2011 å gi samtykke til vedtektsendringene. Ved vurderingen av om samtykke burde gis, la kommunen avgjørende vekt på at formålet med de aktuelle klausulene var å gjøre det lettere for ungdom å komme inn på boligmarkedet, og at andelseierne hele tiden hadde vært innforstått med hvilke betingelser som knyttet seg til Ungbo I.
- (15) Ungbo I Borettslag tok ut stevning for Salten tingrett, med påstand om at borettslaget kunne endre vedtektene uten kommunens samtykke, og at klausulen om prisregulering var ugyldig. Under tingrettens behandling ble partene enige om at problemstillingen i saken var om det foreligger en avtale mellom Bodø kommune og borettslaget om prisregulering, og eventuelt om avtalen er gyldig. Salten tingrett avsa 28. september 2012 dom med slik domsslutning:
- "1. Avtale om prisregulering mellom Bodø kommune og Ungbo I borettslag er gyldig.**
 - 2. Ungbo I borettslag dømmes til å erstatte Bodø kommunes sakskostnader med kr 30 000 – trettitusen – innen 2 – to – uker etter dommens forkynnelse, med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall til betaling finner sted."**
- (16) Borettslaget anket til lagmannsretten, og Hålogaland lagmannsrett avsa 1. februar 2013 dom med slik domsslutning:
- "1. Anken forkastes.**
 - 2. Sakskostnader tilkjennes ikke for noen instans."**
- (17) Som tingretten kom altså lagmannsretten til at kommunen og borettslaget hadde inngått avtale om overtakelse av gratis tomt hvor et av vilkårene var at omsetning av andeler i borettslaget ikke kunne skje til høyere pris enn opprinnelig innskudd med et tillegg tilsvarende konsumprisindeksen. Lagmannsretten kom også til at avtalen var gyldig.
- (18) Borettslaget har anket til Høyesterett. Anken gjelder bevisbedømmelsen og lovanvendelsen. Høyesteretts ankeutvalg traff 19. april 2013 slik beslutning:
- "Anken tillates fremmet for så vidt gjelder spørsmålet om avtalen mellom Ungbo I Borettslag og Bodø kommune om prisklausulering ved salg av andeler i borettslaget er gyldig. For øvrig tillates ikke anken fremmet."**

- (19) For Høyesterett er det lagt fram en del nye dokumenter. De gjelder kontakten mellom boligbyggelaget og kommunen fra tiden før tildeling av tomte, og mellom boligbyggelaget og departementet om samtykke til å vedtektsfeste vilkår for å være andelseier. Det er også lagt fram nye takster for to av boligene i borettslaget. For Høyesterett er partene videre blitt enige om innholdet i avtalen som skal vurderes, og om at hver andel ved byggingen ble subsidiert med 100 000 kroner av Husbanken og ca. 50 000 kroner av kommunen i form av gratis tomt. I det vesentlige står den delen av saken som Høyesterett skal prøve, likevel i samme stilling for Høyesterett som for lagmannsretten og tingretten.
- (20) Den ankende part, *Ungbo I Borettslag*, har i korte trekk gjort gjeldende:
- (21) Avtalen må settes til side eller revideres i medhold av avtaleloven § 36.
- (22) Prinsipalt gjøres det gjeldende at avtalen er ugyldig fordi prisreguleringen er i strid med preceptorisk lovgivning. Borettslagsloven 1960 § 13 åttende ledd krevde departementets samtykke for at vedtektene skulle kunne bestemme prisregulering, og slikt samtykke forelå ikke. Mangelen kan ikke repareres ved den nye burettslagslova 2003.
- (23) Kravene i burettslagslova for å vedtektsfeste maksimalpris er uansett ikke oppfylt. Lovens § 4-4 stiller krav om at alle andelshaverne må ha gitt sin tilslutning dersom vedtektene skal fastsette prisregulering, og om at vilkåret er saklig. Det var bare tre andelseiere til stede da borettslagets vedtekter opprinnelig ble vedtatt, og da klausulen om prisregulering ble revidert i 2008, var det bare fem andelshavere til stede på generalforsamlingen. Det foreligger altså ikke tilslutning fra samtlige andelseiere. Prisreguleringen er heller ikke saklig. Den motvirker formålet – å hjelpe unge inn på boligmarkedet – fordi den fører til at andelene ikke omsettes. Avtalen må følgelig settes til side etter § 36. Det samme følger for øvrig av burettslagslova § 14-11, som fastsetter at vedtekter og avtaler i strid med burettslagslova faller bort ett år etter at lova trer i kraft.
- (24) Subsidiært gjøres det gjeldende at avtalen er ugyldig fordi den er urimelig. Leilighetene har en markedsverdi på ca. 1 120 000 kroner, mens de, slik kommunen tolker avtalen, ikke kan omsettes for mer enn 173 973 kroner. Det er tale om en prisforskjell på 644 prosent. Til sammenlikning var prisforskjellen Høyesterett under de konkrete omstendighetene ikke fant tilstrekkelig for å anvende avtaleloven § 36 i Rt. 2012 side 1537, på 190 prosent. Det taler også for å revidere avtalen at kommunen ikke sørget for å utarbeide et avtaledokument. Subsidieringen fra Husbanken og kommunen kom heller ikke andelseierne til gode, siden prisen de betalte, svarte til markedspris i 2000. Det var altså en vesentlig skjevhet i avtalen. Dette forsterkes av at avtalen er evigvarende, og av at kommunen var den profesjonelle part ved tilblivelsen. Endelig er virkningen av avtalen at andelseierne, som nå er godt voksne personer, ikke avhender andelene og ikke motiveres til å ta vare på boligmassen. Prisreguleringen virker dermed ikke etter sitt formål, som var å hjelpe ungdom inn på boligmarkedet.
- (25) Ungbo I Borettslag har nedlagt slik påstand:

"1. Avtale mellom Bodø kommune og Ungbo I Borettslag vedrørende KPI-regulering ved salg av andeler i Ungbo I Borettslag kjennes ugyldig.

Subsidiært:

2. **Avtale mellom Bodø kommune og Ungbo I Borettslag vedrørende KPI-regulering ved salg av andeler i Ungbo I Borettslag revideres etter rettens skjønn.**

I begge tilfeller;

3. **Bodø kommune dømmes til å betale ankende parts saksomkostninger for samtlige instanser."**

- (26) Ankemotparten, *Bodø kommune*, har i korte trekk gjort gjeldende:
- (27) Avtalen mellom kommunen og borettslaget er gyldig.
- (28) Ordlyden i borettslagsloven 1960 § 13 åttende ledd taler riktignok for at manglende samtykke fra departementet gjør prisreguleringen som er forutsatt i avtalen ugyldig. Prisreguleringen er imidlertid ikke problematisk ut fra formålet med samtykkekravet, siden den ikke innebærer misbruk. Og den nye borettslagslova har ikke krav om samtykke. Grunnloven § 97 er ikke til hinder for å anvende den nye loven på en eldre avtale, og spørsmålet er derfor om samtlige berørte andelseiere har gitt sin tilslutning til klausulen, jf. § 4-4 i den nye loven. Utgangspunktet er at boligbyggelagets vedtakelse av klausulen binder de etterfølgende kjøperne. Kommunen slutter seg til lagmannsrettens vurdering på dette punktet, der det vektlegges at klausulen har vært praktisert fast, og at spørsmål om endringer av vedtektene har vært behandlet på flere generalforsamlinger. I 2008 ble det blant annet enstemmig vedtatt at kommunen måtte godkjenne endring av blant annet prisreguleringsklausulen. Videre er det lagt vekt på at andelseierne kjente til prisreguleringen. Konklusjonen er at kravet om tilslutning er oppfylt.
- (29) Prisklausulen har saklig grunn, og det er ikke urimelig å gjøre avtalen gjeldende, jf. avtaleloven § 36. Avtalen var fordelaktig for andelseierne da den ble inngått. De fikk boliger til lavere pris enn kostprisen, og kunne skaffe seg bolig uten mye egenkapital. Leien var lavere enn hybelleie. Formålet var å skaffe ungdom rimelige boliger, og det var lagt opp til at de kunne spare egenkapital mens de bodde i borettslaget. Ordningen er et boligpolitisk virkemiddel for å hjelpe svake grupper på boligmarkedet, og faller den bort vil det bli økt press på kommunale boliger. Selv om boligprisene har steget betydelig de siste årene, er avtalen fortsatt saklig og rimelig. Andelseierne visste hva de begav seg inn på. Forskjellen mellom dagens markedsverdi og maksimalpris utgjør heller ikke mer enn omtrent 500 000 kroner når det gjøres fradrag for tomteverdi og offentlige tilskudd. Boligprisene er dessuten ikke stabile, og kan komme til å falle.
- (30) Bodø kommune har nedlagt slik påstand:
- "1. **Anken forkastes.**
 2. **Bodø kommune tilkjennes sakens omkostninger for tingrett, lagmannsrett og Høyesterett."**
- (31) *Jeg er kommet til at anken må forkastes.*
- (32) Spørsmålet i saken er om avtalen som ble inngått mellom Bodø kommune og Ungbo I Borettslag ved Bodø boligbyggelag i forbindelse med tomtetildelingen i 1998, er gyldig. Avtalen ble ikke nedfelt i et avtaledokument, men partene er enige om at avtalen går ut på at omsetning av andelene i borettslaget skal skje til opprinnelig pris korrigert for

utviklingen i konsumprisindeksen, at avtalen er tidsubestemt, og at vedtektene på dette punkt ikke kan endres uten samtykke fra Bodø kommune. Kommunen har ikke innvendinger mot den beregningsmåten som ble fastsatt i vedtektene i 2008, og den videre drøftelsen tar derfor utgangspunkt i at maksimalpris beregnes slik som vedtatt i 2008.

(33) Borettslagets prinsipale anførsel er at avtalen er ugyldig fordi vilkårene i borettslagsloven 1960 for å vedtektsfeste prisreguleringen ikke var oppfylt.

(34) Borettslagsloven 1960 § 13 åttende ledd lød:

"Når særlige grunner foreligger, kan departementet samtykke i at det i vedtektene fastsettes vilkår for å være andelseier. Bare i de tilfelle hvor departementet har samtykket i at det i vedtektene fastsettes vilkår for å være andelseier, kan borettslaget fastsette regler for prisregulering. En slik prisregulering kan bare fastsettes dersom samtlige andelseiere er enige om det."

(35) Det siste vilkåret er oppfylt der boligbyggelaget innfører prisreguleringen før andelene blir overtatt av beboerne, slik tilfelle var her. Men det første vilkåret – at departementet har samtykket i vedtektens vilkår for å være andelseier – er som det har fremgått, ikke oppfylt. Den vedtektsfestede prisreguleringen var derfor ugyldig.

(36) Det følger ikke automatisk av dette at avtalen mellom kommunen og borettslaget må settes til side etter avtaleloven § 36. Det er for eksempel ikke usannsynlig at samtykke til det någjeldende mindre inngripende vilkår for å være andelseier ville bli gitt, dersom boligbyggelaget hadde søkt om det. Jeg viser i den forbindelse til Ot.prp. nr. 69 (1991–1992) punkt 3.2.3, hvor det i redegjørelsen for hva som kan være "særlige grunner", nevnes som eksempel tilfeller der borettslaget har mottatt spesiell stønad eller andre fordeler fra en kommune. Som oftest vil slike boliger være skaffet for spesielle brukere, heter det, og boliger der det er behov for prisregulering vil derfor vanligvis være klausulerte for slike grupper.

(37) I dag er imidlertid situasjonen at borettslagsloven 1960 er avløst av borettslagslova 2003, som har andre vilkår for prisregulering. Et sentralt spørsmål er derfor om prisreguleringen i vedtektene er gyldige etter den nye lovens § 4-4, som lyder:

"Ein andel kan skifte eigar utan andre vilkår enn det som følgjer av § 4-1 eller annan lovføresegn eller av vedtektsføresegn som har fått tilslutning frå eigarane av dei andelane det gjeld. Vilkår for eigarskifte kan ikkje vedtektsfestast utan at det er sakleg grunn til det. Vedtektsføresegn eller avtale som hindrar eige som nemnd i § 4-2, er ikkje gyldig."

(38) Vilråene etter denne bestemmelsen er altså at den vedtektsfestede prisreguleringen har fått tilslutning fra eierne av andelene det gjelder, og at den er saklig.

(39) Jeg vurderer først tilslutningsspørsmålet.

(40) Siden vedtektsbestemmelsen om prisregulering var ugyldig ved ikrafttreddelsen av den nye loven, kan det ikke være tilstrekkelig at tilslutningskavet opprinnelig var oppfylt da borettslaget ble stiftet. Når ikke annet følger av lovens overgangregler, må det i et slikt tilfelle kreves at den nye lovens vilkår oppfylles etter at loven er trådt i kraft. En annen

sak er at kravet til hva som skal anses som tilslutning, ikke nødvendigvis er det samme når det ikke er tale om å innføre en ny, men å videreføre en eksisterende bestemmelse.

- (41) Det er på det rene at det ikke foreligger noen erklæring fra samtlige andelseiere hvor det gis tilslutning til prisreguleringen fra tiden etter ikrafttredelsen av burettslagslova, som i hovedsak skjedde 15. august 2005. Dette er naturlig all den tid prisreguleringen allerede fulgte av vedtektene, og andelseierne ikke var kjent med at vedtektene på dette punktet var ugyldige. Lagmannsretten har likevel kommet til at tilslutning må anses som gitt, og har begrunnet dette slik:

"Det vises for det første til at klausulen om prisregulering over tid har vært praktisert fast av borettslaget. Salg av andeler har skjedd i henhold til prisklausulen, uten at borettslaget har reist spørsmål om gyldigheten av klausulen før denne saken kom opp. Dessuten har spørsmål om endring av vedtektene vært behandlet på flere generalforsamlinger, blant annet i 2006 og 2008. I 2008 ble det uttrykkelig fastsatt at endringer av vedtektene som blant annet fastsatte at endringer av prisreguleringsbestemmelsene ikke kunne skje uten samtykke fra Bodø kommune, jf. punkt 11 som er gjengitt innledningsvis. Vedtaket om endringen av vedtektene ble gjort enstemmig på generalforsamlingen. Selv om bare en del av andelseierne har deltatt på generalforsamlingene, må det legges til grunn at samtlige har vært innkalt og varslet om hva som skulle tas opp. Lagmannsretten finner det videre ikke tvilsomt at det var vel kjent for alle andelseiere at det ved overdragelse av andeler gjaldt en prisreguleringsklausul slik det hele tiden har fremkommet av vedtektene. Det vises blant annet til at samtlige som så langt har kjøpt andeler har lagt til grunn prisreguleringsklausulen ved kjøpet. Når disse forhold ses i sammenheng, finner lagmannsretten å kunne legge til grunn at samtlige andelseiere har samtykket i prisreguleringsklausulen."

- (42) Jeg er, under en viss tvil, kommet til at jeg kan slutte meg til dette. Når jeg har vært i tvil, er det fordi andelseierne, på samme måte som kommunen, hadde liten grunn til å tvile på at klausulen om prisregulering oppfylte lovens vilkår, og at deres handlinger må sees i lys av det. Jeg har likevel funnet det avgjørende at prisreguleringen, og at den var en forutsetning for dette boligprosjektet, var vel kjent for samtlige andelseiere. Dersom de ikke hadde gitt den sin tilslutning, ville det vært nærliggende at de foreslo å oppheve prisreguleringen i 2008 i stedet for å vedtektsfeste kommunal vetorett mot opphevelse.

- (43) Spørsmålet er så om prisreguleringen er saklig. Som det fremgår i Rt. 2011 side 1641 avsnitt 62 med videre henvisninger, faller vurderingen av dette langt på vei sammen med vurderingen av om det vil være urimelig å gjøre avtalen gjeldende, jf. avtaleloven § 36. Vurderingen kan derfor forankres i avtaleloven § 36. Høyesterett kom i dommen til at avtaleloven § 36 ikke gav grunnlag for å sette til side eller endre en lignende prisreguleringsklausul i et borettslag for eldre. I det følgende går jeg gjennom vurderingstemaene i dommen – hvorvidt avtalens opprinnelige innhold, måten den kom i stand på eller den etterfølgende utviklingen gjør det urimelig å gjøre avtalen gjeldende.

- (44) I Bodø boligbyggelags søknad 12. juni 1998 til Bodø kommune om vederlagsfritt tomteareal for ungdomsboliger, fremgår blant annet følgende:

"Det planlagte prosjektet i Per Helgesensvei er rettet mot unge som skal etablere seg for første gang i egen bolig og som har lav inntekt og ingen eller lav egenkapital. Unge er i denne sammenhengen ment personer mellom 18 og 30 år.

Boliger for denne gruppen bør tilfredsstillende følgende kriterier:

- 'Inngangsbilletten' må være lav.
- Bokostnadene bør holdes på et slikt nivå at det er mulig å opparbeide en viss egenkapital.
- Det må forhindres at subsidie fra staten/kommunen tas ut ved senere omsetning, dvs. 'inngangsbilletten' må holdes lav over tid."

(45) I kommunens brev om tomtetildeling het det blant annet:

"Ved omsetning av leilighetene skal innskuddet indeksreguleres, for å opprettholde rimelige boliger til grupper unge førstegangsetablerere."

- (46) Formålet med prosjektet var altså at unge som ellers var henvist til leiemarkedet, skulle ha mulighet til å etablere seg for første gang i egen bolig, og formålet med prisreguleringen var å opprettholde denne muligheten. Dette var helt klart et saklig formål, og heller ikke urimelig. Andelseiernes opprinnelige "inngangsbillett" var en god del lavere enn kostprisen, og boutgiftene skulle gi beboerne anledning til å spare opp egenkapital til ny bolig samtidig som de bodde i ungdomsboligen.
- (47) Den ankende part har pekt på at prisreguleringen ikke virker etter sitt formål, fordi det i praksis ikke skjer omsetning av andeler, og fordi andelseierne ikke engasjerer seg i driften av borettslaget. Kommunen vurderte imidlertid klausulens hensiktsmessighet i 2011 og kom til at klausulen burde opprettholdes. Etter mitt syn skal det mye til for å frata kommunen muligheten til å vurdere om klausulen fortsatt er hensiktsmessig eller å overprøve kommunens vurdering. Jeg viser for øvrig til drøftelsen i Rt. 2011 side 1641 avsnitt 81, hvor det pekes på at lovgiver så sent som i 2003 valgte å videreføre muligheten for å vedtektsfeste prisreguleringsklausuler i borettslag, og at det er en lovgiveroppgave å forby denne typen reguleringer.
- (48) Borettslaget har anført at kommunen var den profesjonelle part i forhandlingene. Som det fremgår, kan jeg ikke se at det var en ubalanse i avtaleforholdet, og dette er dermed uansett av mindre betydning. Men jeg er heller ikke enig i at kommunen i denne sammenhengen var mer profesjonell enn boligbyggelaget, som handlet på vegne av borettslaget. Det er heller ikke andre forhold ved avtaleinngåelsen som gjør den urimelig.
- (49) Det springende punktet er derfor om forskjellen mellom markedsprisen og prisen som følger av vedtektene, nå er blitt så stor at det er urimelig å gjøre avtalen gjeldende.
- (50) Høyeste salgssum i henhold til vedtektene er 173 973 kroner. Den ankende part har fremlagt takst over to leiligheter i borettslaget som viser markedsverdi på henholdsvis 1 150 000 kroner og 1 090 000 kroner. I gjennomsnitt gir dette en differanse på ca. 950 000 kroner. Kommunen har påpekt at differansen blir på ca. 500 000 kroner hvis det tas høyde for at borettslaget fikk gratis tomt og ble subsidiert av Husbanken. Også om dette tas i betraktning, er det tale om en svært stor differanse.
- (51) Jeg finner imidlertid ikke at den store forskjellen mellom markedspris og regulert pris gjør at avtalen må settes til side som urimelig. Helt generelt peker jeg på at ikke alle nyter godt av den store prisveksten som har vært på boliger, og at det i noen grad kan være tilfeldig hvem som taper og vinner på boligmarkedet. Som nevnt har prisreguleringen i Ungbo I et saklig formål – å gjøre det lettere for ungdom å skaffe seg bolig. Andelseierne har kjent til reguleringen, og at den innebærer at de ikke vil nyte godt av økning i markedspris utover konsumprisindeksen. De må også ha kjent til forutsetningen om at

dette var ungdomsboliger. Når de som har hatt økonomi til å flytte, likevel har valgt å beholde sin andel, er de nærmest til å bære risikoen for at de i liten grad får ta del i utviklingen i boligmarkedet. Og de som ikke har hatt økonomi til å flytte, har nytt og kan fortsatt nyte godt av en rimelig og trygg bolig.

- (52) Konklusjonen blir at avtalen er gyldig.
- (53) Kommunen har krevd erstatning for sakskostnader. Lagmannsretten har ikke tilkjent sakskostnader for tingretten eller lagmannsretten. Jeg er enig i lagmannsrettens sakskostnadsavgjørelse. Da avgjørelsen av om andelseierne kan anses å ha sluttet seg til den vedtektsfestede prisreguleringen har budt på tvil, er jeg kommet til at sakskostnader heller ikke bør tilkjennes for Høyesterett, jf. tvisteloven § 20-2 tredje ledd.
- (54) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Anken forkastes.
2. Sakskostnader for Høyesterett tilkjennes ikke.

- (55) Dommer **Kallerud:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (56) Dommer **Bårdsen:** Likeså.
- (57) Dommer **Skoghøy:** Likeså.
- (58) Justitiarius **Schei:** Likeså.
- (59) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Anken forkastes.
2. Sakskostnader for Høyesterett tilkjennes ikke.

Riktig utskrift bekreftes: