



NORGES HØYESTERETT

Den 19. juni 2014 ble det av Høyesteretts ankeutvalg bestående av dommerne Matningsdal, Utgård og Øie i

HR-2014-01289-U, (sak nr. 2014/1026), sivil sak, anke over kjennelse:

Sameiet A

(advokat Henning Lauridsen)

mot

B

avsagt slik

K J E N N E L S E :

- (1) Saken gjelder tvangssalg av boligeierseksjon på grunn av manglende betaling av fellesutgifter.
- (2) Sameiet A fremmet 28. september 2012 begjæring om tvangssalg av gnr. 200, bnr. 2518, snr. 4 i X kommune. Grunnlaget for begjæringen var lovbestemt panterett for sameiets krav mot sameieren som følge av sameieforholdet, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-2 første ledd bokstav c og eierseksjonsloven § 25. Kravet var rettet mot seksjonens eier, B, og var begrunnet med manglende betaling av felleskostnader. B hadde en rekke innsigelser mot begjæringen.
- (3) Nedre Telemark tingrett avsa kjennelse, feilaktig benevnt beslutning, 21. mai 2013 med slik slutning:
 - "1. Retten tar begjæring om tvangssalg av gnr. 200 bnr. 2518 snr. 4 i X kommune til følge.
 2. Tvangssalget gjennomføres som medhjelpersalg."
- (4) B anket kjennelsen til Agder lagmannsrett, som ved kjennelse 6. september 2013 opphevet tingrettens kjennelse.
- (5) Sameiet A anket til Høyesterett. Ved Høyesteretts ankeutvalgs kjennelse 19. desember 2013 ble lagmannsrettens kjennelse opphevet på grunn av feil lovtolkning.
- (6) Agder lagmannsrett tok anken til behandling på ny og avsa kjennelse 25. mars 2014 med slik

slutning:

- "1. Tingrettens kjennelse (benevnt beslutning) oppheves.
- 2. Sameiet A betaler innen 2 – to – uker fra forkynnelse av kjennelsen 5 160 – femtusenett hundreogseksti – kroner til B i sakskostnader for lagmannsretten."

- (7) Sameiet A ved styrets leder har påanket lagmannsrettens kjennelse til Høyesterett. Anken retter seg mot lagmannsrettens lovtolkning og saksbehandling. Det er gjort gjeldende at det ikke er krav om styrevedtak eller uttrykkelig og presis delegasjon til forretningsfører før denne kan iverksette tvangsdekning med grunnlag i legalpanteretten etter eierseksjonsloven § 25, jf. eierseksjonsloven § 43 annet ledd. Videre er det anført at ankemotparten aldri har fremsatt innsigelse om at det mangler styrevedtak eller delegasjon til forretningsfører, og at lagmannsretten har gått utenfor ankemotpartens påstander og påstandsgrunnlag, jf. tvisteloven § 11-2. Det er lagt ned påstand om at Agder lagmannsretts kjennelse 25. mars 2014 oppheves.
- (8) B har tatt til motmæle og påstått anken forkastet.
- (9) *Høyesteretts ankeutvalg* bemerker at utvalgets kompetanse er begrenset til å prøve lagmannsrettens saksbehandling og lovtolkning, jf. tvisteloven § 30-6.
- (10) Etter eierseksjonsloven § 25 har de andre sameierne panterett i en sameiers seksjon for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Det sies uttrykkelig i bestemmelsens fjerde ledd at panteretten kan gjøres gjeldende av styret.
- (11) Eierseksjonsloven § 43 annet ledd lyder slik:
- "I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret."**
- (12) Lagmannsretten har tolket § 25 sammenholdt med § 43 annet ledd slik at det må foreligge styrevedtak eller uttrykkelig og presis delegasjon til sameiets forretningsfører før forretningsfører kan iverksette tvangsdekning med grunnlag i legalpanteretten etter § 25.
- (13) I ankeutvalgets avgjørelse inntatt i Rt. 2011 side 283, som gjaldt spørsmålet om forretningsførers kompetanse til å gi salgspålegg til en seksjonseier forut for et eventuelt tvangssalg ved vesentlig mislighold, jf. eierseksjonsloven § 26, heter det i avsnitt 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."**
- (14) Når legalpanteretten etter § 25 brukes, er det tale om en ordinær tvangsdekning som tar sikte på å skaffe rekvirenten betaling av et pengekrav – i motsetning til prosessen med salgspålegg som tar sikte på å frata sameieren eiendomsretten til seksjonen, jf. Wyller, Boligrett, 5. utgave 2009, side 504. Det er følgelig tale om to forskjellige grunnlag for tvangsdekning.
- (15) Bakgrunnen for § 43 er beskrevet nærmere i Ot.prp. nr. 33 (1995-1996) 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."

- (16) Og på side 82 i proposisjonen heter det:

"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."

- (17) I Rt. 2011 side 283 ble det vist til og lagt vekt på disse uttalelsene i forarbeidene. I avsnitt 27 i kjennelsen ble det uttalt følgende:

"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."

- (18) Etter utvalgets syn gjør de samme hensyn seg gjeldende ved tvangsdekning etter § 25. Lagmannsretten har etter dette bygget på riktig lovtolkning, og anken over lovtolkningen må forkastes.

- (19) I anken over saksbehandlingen er det anført at lagmannsretten har gått ut over ankemotpartens påstander og påstandsgrunnlag, jf. tvisteloven § 11-2 første ledd. I ankemotpartens svar 11. mars 2014 til Agder lagmannsrett ble det imidlertid vist til følgende:

"Bemyndigelsen til å begjære tvangssalg er svært uklar. Panteretten kan bare gjøres gjellende av styret jf. Loe § 25, fjerde led."

- (20) Det er her uttrykkelig anført at panteretten bare kan gjøres gjeldende av styret, og at "bemyndigelsen" til å begjære tvangssalg er svært uklar. Videre er det uttrykkelig vist til eierseksjonsloven § 25 fjerde ledd. Lagmannsretten har dermed ikke gått ut over ankemotpartens påstander og påstandsgrunnlag. Også anken over saksbehandlingen må etter dette forkastes.

- (21) Ankemotparten har nedlagt påstand om å bli tilkjent sakskostnader til prosessfullmektig for Høyesterett ved forrige gangs behandling av saken og til rettsgebyr i alle instanser. Høyesteretts sakskostnadsavgjørelse i sak 2013/2141 er ikke en sakskostnadsavgjørelse "av lavere domstoler", jf. tvisteloven § 20-9 første ledd, og kan ikke overprøves. B har ikke betalt rettsgebyr for Høyesteretts behandling i denne omgang da hun ikke har inngitt anke. Agder lagmannsrett tilkjente B omkostninger til rettsgebyr for lagmannsretten. Tingrettens kjennelse 21. mai 2013 ble opphevet ved lagmannsrettens kjennelse 25. mars 2014, og tingretten må ta stilling til sakskostnadene der i forbindelse med videre behandling av begjæringen om tvangssalg. Etter dette er det ikke for Høyesterett grunnlag for å tilkjenne sakskostnader.

- (22) Kjennelsen er enstemmig.

S L U T N I N G :

1. Anken forkastes.
2. Sakskostnader tilkjennes ikke.

Karl Arne Utgård
(sign.)

Magnus Matningsdal
(sign.)

Toril M. Øie
(sign.)

Riktig utskrift: