



NORGES HØYESTERETT

Den 26. november 2015 ble det av Høyesteretts ankeutvalg bestående av dommerne Skoghøy, Tønder og Bårdsen i

HR-2015-02373-U, (sak nr. 2015/2000), sivil sak, anke over kjennelse:

Borettslaget X (advokat Christian Grahl-Madsen)

mot

A
Bank Norwegian AS (advokat Elisabeth A. E. Selvik)

Codan Forsikring (NUF) (advokat Chriss Bjørøy)

avsagt slik

K J E N N E L S E :

- (1) Saken gjelder fordeling av kjøpesummen ved tvangssalg av borettsandel til dekning av borettslags felleskostnader.
- (2) Borettslaget X fremsatte 10. juli 2014 begjæring om tvangssalg av As borettsandel i ---, bolig nr. H0000 i Y kommune. Grunnlaget for begjæringen var lovbestemt panterett for borettslagets krav etter andelsforholdet i borettslaget, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-2 første ledd bokstav c og borettslagsloven § 5-20. Kravet var begrunnet med manglende betaling av felleskostnader, renter og omkostninger. Nordhordland tingrett traff 2. september 2014 beslutning om tvangssalg. Ved kjennelse 20. april 2015 stadfestet Nordhordland tingrett bud pålydende 350 000 kroner for den aktuelle borettslagsandelen.
- (3) Under henvisning til borettslagsloven § 5-20 første ledd andre punktum ble Borettslaget Xs krav inklusive renter i tingrettens fordelingskjennelse 27. mai 2015 begrenset til to ganger grunnbeløpet i folketrygden, 176 740 kroner (2 G).
- (4) Borettslaget Xs anket kjennelsen til Gulating lagmannsrett, som 11. september 2015 avsa kjennelse med slik slutning:
 - "1. Anken forkastes.
 2. I sakskostnader for lagmannsretten betaler Borettslaget X til Bank Norwegian AS 6 000 – sekstusen – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne kjennelsen.
 3. I sakskostnader for lagmannsretten betaler Borettslaget X til Codan Forsikring

(NUF) 12 187,50 – tolv tusen ett hundre og åttisyv 50/100 – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne kjennelsen."

- (5) *Borettslaget X* har påanket lagmannsrettens kjennelse til Høyesterett. Anken retter seg mot lagmannsrettens lovtolkning. Det er gjort gjeldende at begrensningen på 2 G i borettslagets pantekrav for felleskostnader i borettslagsloven § 5-20 første ledd kun gjelder borettslagets krav frem til retten treffer beslutning om tvangssalg, jf. § 5-20 første ledd andre punktum. Felleskostnader som forfaller på et senere tidspunkt, kommer i tillegg, jf. hovedregelen i § 5-20 første ledd første punktum. Videre må renter og inndrivelsesomkostninger som påløper etter at tvangsdekning er vedtatt gjennomført, ha særskilt vern utenfor beløpsbegrensningen, jf. panteloven § 1-5 første ledd bokstav a og b.
- (6) Borettslaget X har nedlagt slik påstand:
- "1. **Gulating lagmannsrett sin kjennelse i sak 15-120518 oppheves.**
 2. **Borettslaget X tilkjennes saksomkostninger for Gulating lagmannsrett og for Høyesteretts ankeutvalg."**
- (7) *Bank Norwegian* og *Codan Forsikring NUF* har tatt til motmæle. De har sluttet seg til den begrunnelse som er gitt av tingretten.
- (8) Bank Norwegian har nedlagt slik påstand:
- "1. **Anken forkastes.**
 2. **Borettslaget X dekker Bank Norwegian AS sine saksomkostnader for lagmannsretten med kroner 4800,- og Høyesterett med kroner 3200,-."**
- (9) Codan Forsikring har nedlagt slik påstand:
- "1. **Anken forkastes.**
 2. **Codan Forsikring tilkjennes sakens omkostninger for Høyesterett med kr. 10.968,75 inkl. mva."**
- (10) *Høyesteretts ankeutvalg* bemerker:
- (11) Anken er en videre anke over kjennelse av lagmannsretten, hvor utvalgets kompetanse er begrenset i samsvar med tvisteloven § 30-6, jf. tvangsfullbyrdsloven § 2-12. Det som er angrepet, er lagmannsrettens generelle tolking av borettslagsloven § 5-20 første ledd andre punktum, jf. panteloven § 1-5 første ledd bokstav b. Denne kan utvalget prøve, jf. tvisteloven § 30-6 bokstav c.
- (12) Ankeutvalget er kommet til at anken delvis må tas til følge.
- (13) Utvalget behandler først spørsmålet om beløpsbegrensningen i borettslagsloven § 5-20 første ledd andre punktum medfører at krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslagsforholdet som påløper etter at tingretten har truffet beslutning om gjennomføring av tvangsdekning, faller utenfor borettslagets legalpanterett.
- (14) Borettslagsloven § 5-20 lyder i sin helhet slik:

- "(1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav frå lagsforholdet har laget panterett i andelen framfor alle andre hefte. Pantekravet kan ikkje vere større enn ein sum som svarar til to gonger grunnsummen i folketrygda på tidspunktet da tvangsdekning blir vedteken gjennomført.
- (2) Panterett etter første ledd har vern utan registrering og kan ikkje registrerast. Føresegna i panteloven § 1-4 gjeld ikkje.
- (3) Panteretten fell bort dersom det ikkje seinast to år etter at pantekravet skulle ha vore betalt, kjem inn kravsmål til namsstyresmaktene om tvangsdekning, eller dersom dekninga ikkje blir gjennomført utan unødig opphald.
- (4) Med tilslutning frå dei andelseigarane det gjeld, kan det vedtektsfestast ein meir omfattande panterett mot andelseigarane enn etter første ledd. Slik panterett får vern etter vanlege reglar.
- (5) Laget kan ikkje stifte panterett i andelen ved avtale ut over det som går fram av paragrafen her."

- (15) Bestemmelsen er utformet etter mønster fra eierseksjonsloven § 25, se NOU 2000: 17 Buretslovene, side 138–139. Etter eierseksjonsloven § 25 første ledd andre punktum er imidlertid beløpsgrensen for legalpanteretten for krav mot sameiere som følge av sameieforholdet 1 G. Omfanget av borettslagets legalpant for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet er fastsatt ut fra en avveining mellom borettslagets interesser på den ene side og hensynet til andelseierens kreditorer og andelseierens låneopptak på den annen. Om denne avveiningen heter det i NOU 2000: 17, side 139:

"Kreditorar og avtalepanthavarar bør finne seg i at laget har prioritet eit stykke på veg; krava frå laget gjeld kostnader som er nødvendige for å drive eigedommen og dermed for å halde oppe verdien på pantobjektet. Men det er òg laget som kan gripe inn mot mishald og hindre at restansane hopar seg opp. Blir legalpanteretten omfattande, kan det verke urimeleg mot usikra kreditorar. Vidare kan andelseigaren få vanskar med å ta opp lån på rimelege vilkår mot pant i andelen."

- (16) Ut fra ordlyden i § 5-20 første ledd andre punktum er det klart at det er grunnbeløpet på det tidspunkt da begjæringen om tvangsdekning blir tatt til følge, som skal legges til grunn ved beløpsberegningen. Bestemmelsen sier derimot ikke noe eksplisitt om når kravene må være oppstått. Etter ankeutvalgets oppfatning må den imidlertid etter sitt formål forstås slik at borettslaget – innenfor den angitte beløpsbegrensning – bare har legalpant for krav som er oppstått på det tidspunkt borettslaget eller en annen panthaver begjærer dekning som leder til tvangssalg. Krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslagsforholdet som påløper etter at tingretten har truffet beslutning om gjennomføring av tvangsdekning, må etter dette falle utenfor *bøets borettslagets** legalpanterett. Så langt bygger tingrettens og lagmannsrettens kjennelser på en riktig tolking av borettslagsloven § 5-20 første ledd andre punktum.
- (17) Et annet spørsmål er i hvilken utstrekning *bøets borettslagets** legalpant omfatter tilleggskrav som nevnt i panteloven § 1-5 bokstav a og b. Denne bestemmelse fastsetter:

"Når ikke annet følger av stiftelsesgrunnlaget for panteretten, omfatter panteretten også følgende tilleggskrav:

- a) omkostninger ved inndrivelse av pantekravet,
 b) renter som er opptjent senere enn to år før en panthaver begjærer tvangsdekning, forutsatt at dekning gjennomføres, eller senere enn to år før det åpnes

gjeldsforhandling etter konkursloven eller gjeldsordningsloven, eller konkurs hos eieren."

- (18) Bestemmelsen gir ikke selv hjemmel for slike tilleggskrav, men bestemmer at i den utstrekning panthaveren etter rettsforholdet mellom partene har krav på slike tilleggskrav, er de omfattet av panteretten.
- (19) Tingretten og lagmannsretten har tolket borettslagsloven § 5-20 første ledd andre punktum slik at den fastsatte beløpsgrense også gjelder panterett for tilleggskrav som nevnt i panteloven § 1-5 første ledd bokstav a og b. Denne tolkning kan etter ankeutvalgets oppfatning ikke være riktig. Det finnes ingen holdepunkter i forarbeidene til borettslagsloven for at lovgiverne har tatt sikte på å fravike det som følger av panteloven § 1-5 første ledd bokstav a. For renter som er påløpt på det tidspunkt begjæring om tvangsdekning blir tatt til følge, må borettslagsloven § 5-20 første ledd andre punktum forstås slik at de bare er pantesikret i den utstrekning de faller innenfor den fastsatte beløpsbegrensning på 2 G. Derimot finnes det ikke tilstrekkelig grunnlag for å gjøre unntak fra panteloven § 1-5 første ledd bokstav b for renter som påløper mens dekningsaksjonen pågår. Borettslaget har ikke kontroll over hvor lang tid det tar for å få tvangssalget gjennomført, og det vil derfor være urimelig om borettslaget ikke skulle ha panterett for renter i dette tidsrommet. Det at det i tillegg til beløpsgrensen på 2 G kan komme renter som påløper under dekningsaksjonen, er noe avtalepanthavere må være forberedt på og ta høyde for ved sin kredittgivning. Konklusjonen blir etter dette at borettslagets legalpant i tillegg til det beløp som er angitt i borettslagsloven § 5-20 første ledd andre punktum, omfatter renter som påløper etter at det er truffet beslutning om tvangsdekning.
- (20) Lagmannsrettens kjennelse må etter dette oppheves på grunnlag av uriktig tolking av borettslagsloven § 5-20 første ledd andre punktum, jf. panteloven § 1-5 første ledd bokstav b. Da tingrettens kjennelse er beheftet med samme lovtolkingsfeil, og det er mest hensiktsmessig at ny behandling skjer i tingretten, oppheves også tingrettens kjennelse, jf. tvisteloven § 30-15.
- (21) Ingen av partene har fått medhold fullt ut eller i det vesentlige, og det er derfor ikke grunnlag for å tilkjenne sakskostnader etter tvisteloven § 20-2. Bank Norwegian og Codan Forsikring NUF har fått medhold i at borettslagets legalpant ikke omfatter krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet som påløper etter at tingretten har truffet beslutning om tvangsdekning. De må således sies å ha fått medhold av betydning. Saken har imidlertid reist spørsmål om tolking av en uklar lovbestemmelse, og på denne bakgrunn finner ankeutvalget at det heller ikke er grunnlag for å tilkjenne sakskostnader etter § 20-3.
- (22) Kjennelsen er enstemmig.

SLUTNING:

1. Tingrettens og lagmannsrettens kjennelser oppheves.
2. Sakskostnader tilkjennes ikke for noen instans.

Bård Tønder
(sign.)

Jens Edvin A. Skoghøy
(sign.)

Arnfinn Bårdsen
(sign.)

**Rettet 30. november 2015 i medhold av tvisteloven § 19-8.*

Jens Edvin A. Skoghøy
(sign.)

Riktig utskrift: