



NORGES HØYESTERETT

Den 21. mai 2015 avsa Høyesterett dom i

HR-2015-01109-A, (sak nr. 2014/2016), sivil sak, anke over dom,

Inkognitogaten 6 Sameie

(advokat Per P. Hodneland – til prøve)

mot

Sameiet Inkognitogata 4

(advokat Stig Berge)

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

- (1) Kst. dommer **Sæbø**: Saken gjelder gyldigheten av en avtale mellom to eierseksjonssameier om rett til parkering på det andre eierseksjonssameiets grunn. Avtalen ble for det ene eierseksjonssameiet inngått ved undertegning av styreleder uten at det var fattet vedtak om avtaleinngåelse i sameiermøte etter eierseksjonsloven § 30 andre ledd. Spørsmålet er om sameiet likevel er bundet.
- (2) Inkognitogaten 6 Sameie – heretter Inkognitogaten 6 – og Sameiet Inkognitogata 4 – heretter Inkognitogaten 4 – er eiere av to naboeiendommer på Uranienborg/Frogner i Oslo. Mellom bygningene er det et areal som benyttes av begge sameier, dels som parkeringsplass, dels som uteplass. Eiendomsgrensen går midt på parkeringsplassen og fellesområdet, men slik at det meste av innkjøringen ligger på eiendommen tilhørende Inkognitogaten 6.
- (3) I 1999–2000 ble det innledet forhandlinger mellom Inkognitogaten 4 og representanter for Inkognitogaten 6 under stiftelse blant annet om parkering på fellesarealet som ligger

mellom de to bygningene. Sommeren 2002 ble det inngått en avtale om oppgradering av fellesområdet, parkering og kostnadsfordeling. Avtalen pkt. 2 ga Inkognitogaten 6

"tilgang til å parkere biler lengst syd i rekke mot felles gressplen (støpt kant), det gis adgang til å parkere opptil 4 biler".

- (4) Avtalen – som ga Inkognitogaten 6 rett til parkering på Inkognitogaten 4s grunn – ble for Inkognitogaten 4 inngått ved undertegning av A, som var styreleder. Avtalen ble ikke tillatt tinglyst, fordi den bare var undertegnet av henne, jf. tinglysningsloven § 13 sjette ledd og eierseksjonsloven § 43 første ledd. Inkognitogaten 4 gjorde deretter forsøk på å få avtalen reforhandlet med hensyn til kostnadsfordelingen, uten at det ble oppnådd enighet.
- (5) Innholdet av avtalen ble etterlevd i flere år inntil 2010 da situasjonen tilspisset seg i forbindelse med at en leilighet i Inkognitogaten 6 ble annonsert til salg med eksklusiv bruksrett til parkeringsplass på grunn tilhørende Inkognitogaten 4. Det ble da innledet forhandlinger om ny avtale mellom sameiene. Disse forhandlingene førte ikke frem.
- (6) I dom 26. oktober 2012 kom forliksrådet i Oslo til at avtalen var gyldig.
- (7) Ved stevning 21. desember 2012 for Oslo tingrett reiste Inkognitogaten 4 søksmål med påstand om at Inkognitogaten 6 ikke har rett til parkering på deres eiendom.
- (8) Oslo tingrett avsa 17. juni 2013 dom med slik domsslutning:

"1. Inkognitogaten 6 sameie har ikke rett til parkering på eiendommen til sameiet Inkognitogaten 4.

2. Inkognitogaten 6 sameie dømmes til innen to uker etter dommens forkynnelse til å betale Sameiet Inkognitogaten 4, sakskostnader for tingretten med 152.425 – etthundreogfemtittusenfirehundreogtjuefem – kroner med tillegg av lovens forsinkelsesrente til betaling skjer."

- (9) Tingretten kom til at det ikke var sannsynliggjort at det forelå vedtak i sameiermøte i Inkognitogaten 4, og at binding på grunnlag av eierseksjonsloven § 43 fjerde ledd var utelukket fordi A ikke alene kunne binde styret og fordi hun heller ikke hadde fått fullmakt.
- (10) Inkognitogaten 6 anket dommen til Borgarting lagmannsrett, som 12. september 2014 avsa dom med slik domsslutning:
 - "1. Anken forkastes.**
 - 2. I sakskostnader for lagmannsretten betaler Inkognitogaten 6 Sameie til Sameiet Inkognitogaten 4 innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom 148 000 – etthundreogfortiått tusen – kroner."**
- (11) Lagmannsretten kom til at eierseksjonsloven § 43 fjerde ledd ikke kan forstås slik at et eierseksjonssameie kan bli bundet av disposisjoner foretatt av organer eller personer som har handlet i strid med preseptoriske kompetanseregler. Etter lagmannsrettens oppfatning måtte det være en grunnforutsetning for å anvende reglene om kombinasjonsfullmakt at retten til å foreta den aktuelle disposisjon gyldig kan tildeles noen ved ordinær fullmakt. Ettersom kompetanse etter eierseksjonsloven § 30 andre ledd ikke kan delegeres, var binding på grunnlag av fullmakt derfor utelukket.

- (12) Inkognitogaten 6 har anket lagmannsrettens dom til Høyesterett. Anken gjelder rettsanvendelsen.
- (13) Høyesteretts ankeutvalg tillot ved beslutning 14. januar 2015 anken fremmet. Forhandlingene ble i beslutningen begrenset til spørsmålet om binding ved overskridelse av myndighet som er tillagt et selskapsorgan etter loven, jf. tvisteloven § 30-14 tredje ledd.
- (14) Den ankende part – *Inkognitogaten 6 Sameie* – har i korte trekk gjort gjeldende:
- (15) Lagmannsretten kom feilaktig til at legitimasjonsregelen i eierseksjonsloven § 43 fjerde ledd ikke kan lede til bindende avtale når den disposisjon avtalen gjelder, krever vedtak med 2/3 flertall i sameiermøtet etter eierseksjonsloven § 30 andre ledd.
- (16) Eierseksjonsloven § 43 fjerde ledd må forstås på samme måte som aksjeloven § 6-33, som viderefører bestemmelsen i daværende aksjelov § 8-15, som det i forarbeidene til eierseksjonsloven vises til under omtalen av § 43 fjerde ledd. Det er uten betydning for tolkningen av eierseksjonsloven § 43 fjerde ledd om det i noen sammenhenger – ut fra hensynet til vern om aksjeeierminoritet eller kreditorinteresser – gjøres unntak fra legitimasjonsregelen i aksjeloven § 6-33 ved disposisjoner som ikke oppfyller aksjelovens krav om generalforsamlingsvedtak.
- (17) Inkognitogaten 6 sameie har lagt ned slik påstand:
- "1. **Lagmannsrettens dom oppheves.**
2. **Inkognitogaten 6 Sameie tilkjennes saksomkostninger for Høyesterett."**
- (18) Ankemotparten – *Sameiet Inkognitogata 4* – har i korte trekk gjort gjeldende:
- (19) Bestemmelsen i eierseksjonsloven § 43 fjerde ledd må etter forarbeidene tolkes i overensstemmelse med aksjeloven § 6-33.
- (20) Aksjeloven § 6-33 gjelder ikke ved overtredelse av lovbestemt funksjonsfordeling mellom selskapsorganene. Det samme må da gjelde etter eierseksjonsloven § 43 fjerde ledd, slik at et eierseksjonssameie ikke kan bli forpliktet av en avtale som omfattes av lovens § 30 andre ledd når det ikke foreligger vedtak i sameiermøte.
- (21) Sameiet Inkognitogata 4 har lagt ned slik påstand:
- "1. **Anken forkastes.**
2. **Sameiet Inkognitogata 4 tilkjennes sakskostnader for Høyesterett."**
- (22) *Jeg er kommet til at lagmannsrettens dom må oppheves.*
- (23) Partene er enige om at bestemmelsen i avtalen om at Inkognitogaten 6 har rett til parkeringsplass på Inkognitogaten 4s grunn faller inn under reglene i eierseksjonsloven § 30 andre ledd bokstav c og d. Jeg er enig i dette. Avtaleinngåelsen krevde derfor etter

loven vedtak i sameiermøtet med tilslutning fra minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Slikt vedtak er ikke fattet.

- (24) Forhandlingene for Høyesterett er som nevnt begrenset til spørsmålet om binding ved overskridelse av myndighet som er tillagt et selskapsorgan etter loven. Dette spørsmålet er regulert i eierseksjonsloven § 43 fjerde ledd, som lyder:

"Har styret, styremedlemmer eller forretningsfører overskredet sin myndighet, er disposisjonen ikke bindende for sameierne, dersom sameierne godtgjør at medkontrahenten innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville stride mot redelighet å gjøre disposisjonen gjeldende."

- (25) Spørsmålet er hvordan bestemmelsen skal forstås.

- (26) Etter ordlyden omfattes myndighetsoverskridelse generelt uten at det gjøres unntak for tilfeller hvor vedtaket etter loven tilligger sameiermøtet uten adgang til delegasjon.

- (27) I Ot.prp. nr. 33 (1995–96) side 82 uttales om bestemmelsen:

"Styret bør kunne representere sameierne i alle saker der vedtak kan gjøres av et flertall. Men styret må også kunne representere sameierne i saker som gjelder felles rettigheter og plikter der styret har vært avhengig av tilslutning fra alle sameierne. Styret bør med andre ord være legitimert ut over sin materielle avgjørelsesmyndighet."

...

Forslaget har på samme måte som borettslagslov og aksjeselskapslov en bestemmelse om at en medkontrahent i ond tro ikke kan påberope seg en disposisjon fra styret (eventuelt fra styremedlemmer som har undertegnet) eller forretningsfører hvis de har gått ut over det de internt har rett til. Bestemmelsen er formet etter mønster fra aksjeselskapsloven § 8-15 slik den paragrafen er forslått endret i Ot.prp. nr. 4 (1995-96)."

- (28) Den da foreslåtte bestemmelsen i aksjeloven § 8-15 lød:

"Har noen som etter §§ 8-12 eller 8-13 representerer selskapet utad, ved disposisjon på vegne av selskapet overskredet sin myndighet, er disposisjonen ikke bindende for selskapet dersom selskapet godtgjør at medkontrahenten innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet og det derfor ville stri mot redelighet å gjøre disposisjonen gjeldende."

- (29) Heller ikke denne bestemmelsen, som ble vedtatt ved lov 22. desember 1995 nr. 80, gjør etter ordlyden unntak for tilfeller hvor vedtaket etter loven tilligger eierne.

- (30) De siterte uttalelsene fra forarbeidene til eierseksjonsloven gir klart uttrykk for at styrets representasjon omfatter saker hvor vedtakskompetansen tilligger sameiermøtet. Når det i forlengelsen av dette uttales at styret "bør med andre ord være legitimert ut over sin materielle avgjørelsesmyndighet", synes det som om departementet mener at medkontrahenten skal kunne påberope seg legitimasjonsregelen i eierseksjonsloven § 43 fjerde ledd også når vedtaket tilligger sameiermøtet etter loven. Dette må tillegges betydelig vekt ved tolkningen av bestemmelsen selv om det prinsipielt ikke kan trekkes bindende slutninger fra representasjonsretten til rettsvirkninger av at denne overskrides.

- (31) Siden eierseksjonsloven § 43 fjerde ledd er "formet etter mønster fra aksjeloven § 8-15" har forståelsen av denne bestemmelsen betydning for tolkningen av eierseksjonsloven § 43 fjerde ledd.
- (32) Utformingen av daværende aksjelov § 8-15 – som ble videreført uendret i gjeldende aksjelov § 6-33 – ble drøftet i Ot.prp. nr. 4 (1995–96). Bestemmelsen var nemlig foreslått endret i forhold til et tidligere forslag i Ot.prp. nr. 36 (1993–94), § 7-22 – som videreførte et forslag fra Aksjelovgruppen, inntatt i NOU 1992: 29, § 9-22. Etter det tidligere forslaget skulle legitimasjonsregelen avgrenses mot tilfeller hvor representanten "har handlet ut over sin myndighet etter bestemmelser i denne lov". Dette forslaget hadde sin bakgrunn i en tolkning av første selskapsdirektiv artikkel 9, og ville medført at selskapet ble ubundet overfor medkontrahenten i tilfelle hvor selskapet har inngått avtale som etter loven er betinget av godkjennelse av generalforsamlingen når slik godkjennelse mangler.
- (33) I Ot.prp. nr. 4 (1995–96) ble det derimot ikke foreslått å innføre unntak fra legitimasjonsregelen for tilfeller hvor representanten handlet ut over sin myndighet etter bestemmelser i loven. Departementet ga uttrykk for usikkerhet om hvilken løsning som burde velges. Til støtte for den løsning som ble valgt, viste man på side 31–32 til at
- "rammene for administrerende direktørs myndighet etter loven er svært skjønnsmessig fastsatt, jf. § 8-7 annet ledd. Det er derfor mye som taler for at man også ved overskridelse av myndighet som er tillagt selskapsorganet etter loven, lar spørsmålet om selskapet skal anses bundet eller ikke, avhenge av medkontrahentens aktsomme gode eller onde tro. Med en slik regel vil det ikke være den godtroende medkontrahentens risiko om disposisjonen objektivt sett skal anses å falle innenfor eller utenfor selskapsorganets lovbestemte myndighet."**
- (34) Da departementet kom til at en slik regel ikke var i strid med første selskapsdirektiv, ble man stående ved den løsning som ble inntatt i loven, idet man tilføyde at man ikke kunne
- "se noen grunn til å gi andre regler for administrerende direktørs myndighetsoverskridelse enn for andre selskapsorganers myndighetsoverskridelse ...".**
- (35) Lest i sammenheng etterlater proposisjonen klart inntrykk av at lovgiver ønsket en aksjerettslig legitimasjonsregel i samsvar med ordlyden, uten unntak for tilfeller med overskridelse av myndighet som er tillagt selskapsorganet etter loven.
- (36) I selskapsrettslig teori forekommer imidlertid uttalelser i retning av at den aktuelle legitimasjonsregelen – som altså ble videreført i gjeldende aksjelov § 6-33 – ikke omfatter overskridelse av myndighet som tilkommer et organ ved preseptorisk lovregel.
- (37) Aarbakke mfl., Aksjeloven og allmennaksjeloven 3. utgave 2012 uttaler på side 540 blant annet at aksjeloven § 6-33 må
- "forstås slik at den ikke gjelder ved overtredelse av aksjelovens lovbestemte preseptoriske funksjonsfordeling mellom selskapsorganene. Bestemmelsen gjelder derfor ikke når et selskapsvedtak etter regler i aksjeloven må treffes av generalforsamlingen eller må godkjennes av generalforsamlingen."**
- (38) Andenæs, Aksjeselskaper & Allmennaksjeselskaper 2006 side 397 uttaler i samme retning at aksjeloven "inneholder visse regler som går foran § 6-33". Videre uttaler han:

"Generelt kan det sies at ufravikelige regler som begrenser selskapets handlefrihet, går foran § 6-33, og at det samme i stor grad gjelder regler som legger bestemte avgjørelser til bestemte organer."

- (39) Jeg oppfatter de siterte uttalelsene først og fremst som uttrykk for at enkeltbestemmelser i aksjeloven som regulerer særlige spørsmål og i den anledning oppstiller vilkår om beslutning eller godkjenning fra generalforsamling, kan innebære at medkontrahenten er avskåret fra å påberope seg legitimasjonsregelen i aksjeloven § 6-33 når beslutning eller godkjenning av generalforsamlingen mangler, enten en vil se dette som utslag av lex specialis eller forankre løsningen i innskrenkende tolkning av § 6-33. Jeg bemerker at det forekommer avgjørelser av Høyesterett hvor det er lagt til grunn slike begrensninger i legitimasjon ved myndighetsoverskridelse, se for eksempel Rt. 2001 side 1513.
- (40) Det er likevel vanskelig å se det annerledes enn at lovtekst og forarbeider medfører at legitimasjonsregelen i § 6-33 i utgangspunktet omfatter også tilfeller med overskridelse av myndighet som tilligger et annet selskapsorgan ved preceptorisk lov. Det er ikke nødvendig for meg å gå nærmere inn på i hvilken utstrekning det må gjøres unntak fra dette utgangspunktet etter gjeldende aksjeselskapsrett.
- (41) Forarbeidene til eierseksjonsloven må nemlig – som jeg har vært inne på – forstås slik at lovgiver ønsket at legitimasjonsregelen i eierseksjonsloven § 43 fjerde ledd skulle svare til legitimasjonsregelen i det daværende forslaget til § 8-15 i aksjeloven, som jeg altså er kommet til i utgangspunktet også omfatter overskridelse av myndighet som tilligger et selskapsorgan etter loven. Dette må da legges til grunn ved tolkningen av eierseksjonsloven § 43 fjerde ledd også med henblikk på vedtak som etter loven tilligger sameiermøtet.
- (42) Jeg tilføyer at denne tolkningen også er lagt til grunn i Hagen mfl., Eierseksjonsloven 2. utgave 2008 side 365, hvor det som eksempel på tilfeller som omfattes av § 43 fjerde ledd nevnes at
- "styret har truffet et vedtak som hører under sameiermøtet, f.eks. leid ut vaktmesterleiligheten til en utenforstående".**
- (43) Etter mitt syn har altså lagmannsretten tatt feil når den kom til at eierseksjonsloven § 43 fjerde ledd ikke omfatter overskridelse av myndighet som tilligger sameiermøtet etter loven § 30 andre ledd. Lagmannsrettens dom må da oppheves.
- (44) Hvorvidt det er grunnlag for å anse Inkognitogaten 4 for bundet som følge av styreleders undertegning av avtalen, må avgjøres av lagmannsretten.
- (45) Inkognitogaten 6 har krevd sakskostnader for Høyesterett. I samsvar med hovedregelen i tvisteloven § 20-2 finner jeg at kravet må gis medhold. Det er innlevert en sakskostnadsoppgave på 324 340 kroner. Jeg finner kostnadene nødvendige.

(46) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Lagmannsrettens dom oppheves.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler Sameiet Inkognitogata 4 til Inkognitogaten 6 Sameie 324 340 – trehundreogtjuefiretusentrehundreogførti – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.

(47) Dommer **Kallerud:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.

(48) Dommer **Stabel:** Likeså.

(49) Dommer **Webster:** Likeså.

(50) Dommer **Tjomsland:** Likeså.

(51) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Lagmannsrettens dom oppheves.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler Sameiet Inkognitogata 4 til Inkognitogaten 6 Sameie 324 340 – trehundreogtjuefiretusentrehundreogførti – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.

Riktig utskrift bekreftes: