



NORGES HØYESTERETT

Den 7. juni 2017 avsa Høyesterett kjennelse i

HR-2017-1129-A, (sak nr. 2016/2301), sivil sak, anke over kjennelse,

Borettslaget Hilland Vardane (advokat Christian Grahl-Madsen – til prøve)

mot

Bank Norwegian AS (advokat Elisabeth A. E. Selvik – til prøve)

Codan Forsikring NUF (advokat Chriss Bjorøy – til prøve)

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

- (1) Dommer **Webster**: Saken gjelder fordeling av kjøpesummen ved tvangssalg av borettslagsandel. Borettslagets felleskostnader har legalpant etter borettslagsloven § 5-20, og saken reiser særlig spørsmål om borettslagets legalpanterett også omfatter misligholdte felleskostnader som er påløpt etter at tingretten besluttet tvangssalg. Videre er det spørsmål om og i tilfelle i hvilken utstrekning renter og omkostninger kan kreves dekket som tilleggskrav, jf. panteloven § 1-5 første ledd bokstav a og b.
- (2) Borettslaget Hilland Vardane fremsatte 10. juli 2014 krav om tvangssalg av As borettslagsandel i ----- 00, andel nr. 00 i X kommune. Grunnlaget for begjæringen var legalpanterett for borettslagets krav, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-2 første ledd bokstav c og borettslagsloven § 5-20. Kravet var begrunnet med manglende betaling av felleskostnader, renter og omkostninger, til sammen i underkant av 100 000 kroner.
- (3) Nordhordland tingrett traff 2. september 2014 beslutning om tvangssalg av borettslagsandelen. Ved kjennelse 20. april 2015 stadfestet Nordhordland tingrett et bud på 350 000 kroner.
- (4) Fordelingskjennelse ble avsagt av tingretten 27. mai 2015. Borettslagets krav utgjorde på dette tidspunktet drøyt 257 000 kroner. Under henvisning til borettslagsloven § 5-20

første ledd andre punktum begrenset tingretten borettslagets krav til to ganger grunnbeløpet i folketrygden (2 G) per tidspunktet for tingrettens beslutning om tvangssalg, som var 176 740 kroner. Felleskostnader, renter og omkostninger utover dette ble ikke tilkjent.

- (5) Borettslaget anket kjennelsen til Gulating lagmannsrett, som i kjennelse 11. september 2015 forkastet anken.
- (6) Borettslaget anket videre til Høyesterett. Høyesteretts ankeutvalg opphevet tingrettens og lagmannsrettens avgjørelser ved kjennelse 26. november 2015. Avgjørelsen er tatt inn i Rt-2015-1307.
- (7) Nordhordland tingrett avsa deretter ny fordelingskjennelse 5. februar 2016. Tingretten tolket ankeutvalgets avgjørelse slik at borettslaget skulle ha dekning for felleskostnader tilsvarende skyldig beløp på begjæringstidspunktet. Videre fikk borettslaget dekning for renter og påløpte omkostninger frem til oppgjørsdagen 27. juni 2015.
- (8) Borettslaget anket kjennelsen til Gulating lagmannsrett, som avsa kjennelse 4. oktober 2016 med slik slutning:
- "1. Nordhordland tingretts kjennelse i sak 15-197387 oppheves.**
- 2. Sakskostnader for lagmannsretten tilkjennes ikke."**
- (9) Lagmannsretten kom til at tingretten hadde tolket ankeutvalgets avgjørelse feil. Etter lagmannsrettens syn måtte kjennelsen forstås slik at felleskostnadene skulle dekkes uavhengig av når kravet var oppstått, men begrenset til 2 G. Rentene mente lagmannsretten skulle dekkes dersom de falt inn under beløpsbegrensningen på 2 G. For omkostningene kom lagmannsretten til samme resultat som tingretten.
- (10) Borettslaget har anket lagmannsrettens kjennelse til Høyesterett. Anken retter seg mot lagmannsrettens lovtolkning. Ankemotparter er saksøkte og de to utleggshaverne som Høyesteretts avgjørelse vil ha betydning for. Saksøkte har ikke opptrådt for Høyesterett.
- (11) Høyesteretts ankeutvalg besluttet 9. januar 2017 å overføre saken til behandling i avdeling, jf. domstolloven § 5 første ledd andre punktum, og at saksbehandlingen skulle følge tvistelovens regler som gjelder anke over dommer, jf. tvisteloven § 30-9 fjerde ledd.
- (12) Den ankende part – *Borettslaget Hilland Vardane* – har i korte trekk gjort gjeldende:
- (13) Rettstilstanden er uavklart etter ankeutvalgets kjennelse inntatt i Rt-2015-1307. Legalpantekravets beløpsbegrensning kan bare gjelde frem til tidspunktet for beslutning om tvangsdekning. Senere påløpte og forfalte terminer er også en del av pantekravet, men uten beløpsbegrensning.
- (14) Hva gjelder renter og omkostninger, kommer de i tillegg og skal tilkjennes fullt ut uavhengig av legalpantets begrensning. Det er ikke grunnlag for å skille mellom renter som er påløpt før og etter beslutningen om tvangsdekning, som Høyesteretts ankeutvalg gjorde i Rt-2015-1307 avsnitt 19.
- (15) Borettslaget Hilland Vardane har nedlagt slik påstand:

- "1. Gulating lagmannsrett sin kjennelse i sak 16-072647 oppheves.
- 2. Borettslaget Hilland Vardane tilkjennes saksomkostninger."

(16) Ankemotpart *Bank Norwegian AS* har i korte trekk gjort gjeldende:

(17) Lagmannsrettens tolkning av borettslagsloven § 5-20 er korrekt. Etter bankens syn må inndrivingskostnader anses som tilleggskrav også når de har oppstått før begjæring om tvangsdekning, mens renter pådratt før skjæringstidspunktet ikke kan godkjennes som tilleggskrav etter panteloven § 1-5. Renter frem til skjæringstidspunktet skal derimot medtas i pantekravet under borettslagsloven § 5-20. Skjæringstidspunktet bør være når begjæringen om tvangssalg fremsettes.

(18) Bank Norwegian AS har nedlagt slik påstand:

- "1. Anken forkastes.
- 2. Bank Norwegian tilkjennes sakens omkostninger."

(19) Ankemotpart *Codan Forsikring NUF* har i korte trekk gjort gjeldende:

(20) Lagmannsretten har tolket Rt-2015-1307 feil. Det kravet som har legalpant etter borettslagsloven § 5-20 er kravet på begjærings- eller beslutningstidspunktet (skjæringstidspunktet) oppad begrenset til 2 G, så lenge kravet er oppstått senere enn to år forut for begjæringstidspunktet. Det er ikke grunnlag for å inkludere felleskostnader som er påløpt etter skjæringstidspunktet.

(21) Renter og omkostninger kommer i tillegg til pantekravet, men bare så langt pantekravet med renter og omkostninger ikke overstiger 2 G.

(22) Codan Forsikring NUF har nedlagt slik påstand:

- "1. Tingretten og lagmannsrettens kjennelser oppheves.
- 2. Codan Forsikring tilkjennes sakskostnader for lagmannsretten og for Høyesterett.

Subsidiært:

- 3. Anken forkastes.
- 4. Codan Forsikring tilkjennes sakskostnader for Høyesterett."

(23) *Jeg er kommet til at både lagmannsrettens og tingrettens kjennelser må oppheves.*

(24) Anken gjelder som nevnt lagmannsrettens lovtolkning. Høyesteretts kompetanse er begrenset til å prøve "den generelle rettslige forståelse av en skreven rettsregel", jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 2-12, jf. tvisteloven § 30-6 bokstav c.

(25) Jeg ser først på spørsmålet om borettslagets legalpant etter borettslagsloven § 5-20 første ledd omfatter felleskostnader og andre krav som oppstår etter at tingretten har besluttet tvangssalg. Borettslagsloven § 5-20 første ledd lød frem til 2. desember 2016:

"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."

- (26) Alle krav "frå lagsforholdet" har legalpant etter bestemmelsen. Det er ikke ut fra ordlyden grunnlag for å oppstille begrensninger ut fra når kravet er oppstått. Ut fra spørsmålene i saken er det særlig nærliggende å peke på at det ikke er holdepunkter for at krav som er oppstått etter at begjæring om tvangssalg er fremmet eller tatt til følge, faller utenfor legalpanteretten.
- (27) Formålet med å etablere legalpant er å sikre noen kreditorer særlig vern, se blant annet Ot.prp. nr. 30 (2002–2003) side 150. Det ville gi en overraskende og uheldig løsning om en begjæring om tvangssalg "frøs" legalpantekravet, slik at etterfølgende påløpte krav, som ellers ville vært sikret, faller utenfor legalpantet. En slik løsning måtte man forvente hadde vært særlig kommentert i forarbeidene. Men verken NOU 2000: 17 eller Ot.prp. nr. 30 (2002–2003) gir holdepunkter for en slik løsning.
- (28) I Rt-2015-1307, som er kjennelsen ankeutvalget avsa i saken i november 2015, kommenterer ankeutvalget forståelsen av § 5-20 første ledd i avsnitt 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 borettslagets legalpanterett. Så langt bygger tingrettens og lagmannsrettens kjennelser på en riktig tolking av borettslagsloven § 5-20 første ledd andre punktum."**
- (29) Avsnittet har blitt oppfattet som uklart. Nest siste setning lest isolert, tyder på at utvalget mente å ta stilling til om borettslaget ved oppgjøret kan melde krav på felleskostnader som er påløpt etter at tingretten har truffet beslutning om tvangssalg. Avsnittet må imidlertid leses på bakgrunn av borettslagets anførsel om at krav oppstått etter rettens beslutning om tvangssalg er omfattet av legalpanteretten uten en beløpsbegrensning på 2 G. Det er da nærliggende å forstå kjennelsen slik at ankeutvalget bare tok stilling til spørsmålet om beløpsbegrensningen bortfaller ved tingrettens beslutning om tvangssalg. Ankeutvalgets presisering av problemstillingen i avsnitt 13 taler også for dette. Videre hadde tingretten og lagmannsretten lagt til grunn at også etterfølgende krav var omfattet av legalpantet innenfor beløpsgrensen, og ankeutvalget ga sin tilslutning til dette i den siste setningen i avsnittet. Også dette taler for at utvalget ikke mente å ta stilling til om borettslaget kan melde krav på felleskostnader som er påløpt etter at tingretten har truffet beslutning om tvangssalg.
- (30) Etter mitt syn må lovteksten uansett forstås slik at også krav som har legalpant etter § 5-20, og som oppstår etter at tingretten har tatt begjæringen om tvangssalg til følge, er sikret av legalpantet. Dette er for øvrig i tråd med slik bestemmelsen har vært praktisert, jf. Prop. 134 L (2015–2016) side 11.

- (31) Borettslaget gjør imidlertid prinsipielt gjeldende samme anførsel som for ankeutvalget i Rt-2015-1307; at beløpsbegrensningen for pantekravet bare gjelder frem til tidspunktet for beslutning om tvangsdekning, og at senere påløpte og forfalte terminer av felleskostnadene er omfattet av legalpanteretten uavhengig av beløpsgrensen på 2 G.
- (32) På dette punktet er jeg enig med ankeutvalget i Rt-2015-1307. Anførselen kan ikke føre frem. Ordlyden i § 5-20 om at "[p]antekravet kan ikkje vere større enn ein sum som svarar til to gonger grunnsommen i folketrygda", viser at legalpantet etter bestemmelsen er begrenset til 2 G. Denne forståelsen støttes av forarbeidene. For eksempel heter det i Ot.prp. nr. 30 (2002–2003) side 151: "Skal ein innføre legalpant, må ein samtidig fastsetje ei øvre grense for legalpanteretten". Beløpsgrensen er valgt ut fra en avveining av borettslagets behov, hensynet til andre kreditorer, og andelseierens egen mulighet til å bruke andelen som sikkerhet for kreditt. En omfattende legalpanterett for borettslaget ville gjøre det vanskeligere for andelseieren å få lån på eiendommen, se Ot.prp. nr. 30 (2002–2003) side 151. En ubegrenset legalpanterett for krav som oppstår etter tidspunktet for beslutning om tvangsdekning, ville innebære en vesentlig utvidelse av legalpanteretten utover lovgivers forutsetning.
- (33) Til støtte for sin anførsel har borettslaget fremhevet at felleskostnadene i borettslag hovedsakelig går til dekning av felles gjeld. Når borettslaget dekker kostnader som påhviler en andelseier som misligholder, så styrkes stillingen til andelseiernes øvrige kreditorer. Det anføres derfor at det er rimelig at legalpantet er ubegrenset for krav som oppstår etter at tingretten har besluttet tvangssalg. Jeg har forståelse for synspunktet, men kan ikke se at det kan sette en klar lovtekst og entydige forarbeider til side.
- (34) Min konklusjon er dermed at legalpantet etter § 5-20 også dekker krav som oppstår etter at tingretten har tatt begjæringen om tvangsdekning til følge, men bare så langt kravet ikke overstiger 2 G.
- (35) Jeg ser så på spørsmålet om renter og omkostninger kan dekkes som tilleggskrav etter panteloven § 1-5.
- (36) Borettslagsloven § 5-20 gir legalpant for "felleskostnader og andre krav frå lagsforholdet". Renter og omkostninger knyttet til misligholdte felleskostnader vil i utgangspunktet være dekket av formuleringen "andre krav frå lagsforholdet". Spørsmålet er om denne typen kostnader kan kreves dekket som tilleggskrav etter panteloven § 1-5 første ledd bokstavene a og b utover beløpsgrensen på 2 G i § 5-20. De relevante delene av § 1-5 lyder:
- "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"**
- (37) At bestemmelsen også kan komme til anvendelse for legalpant er klart, jf. Ot.prp. nr. 65 (1990–1991) side 335-336. Stiftelsesgrunnlaget for panteretten er i dette tilfellet borettslagsloven § 5-20. Det kan nok reises spørsmål om ikke beløpsbegrensningen på 2 G i § 5-20, kan anses som en begrensning som "følger av stiftelsesgrunnlaget", og at det dermed ikke er rom for å anvende panteloven § 1-5 ved siden av borettslagsloven § 5-20.

Problemstillingen er ikke kommentert i forarbeidene til borettslagsloven. Samtidig er panteloven § 1-5 den alminnelige regelen som pantehavere normalt nyter godt av. Når det ikke fremgår av forarbeidene at man har ment å sette denne alminnelige bestemmelsen til side for borettslagets legalpant, har jeg under tvil kommet til at panteloven § 1-5 gir borettslaget rett til å fremme renter og omkostninger som tilleggskrav, utover beløpsgrensen på 2 G. Hvilke krav som kan gjøres gjeldende etter § 1-5 drøftes også i Rt-2015-1307 avsnitt 19:

"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 [omkostninger ved inndrivelse av pantekravet]. 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 avtalepantehavere 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."

- (38) For så vidt gjelder *omkostninger*, følger det av ordlyden i § 1-5 første ledd bokstav a at alle omkostningene ved inndrivelsen av pantekravet er omfattet av panteretten. Dette gjelder også omkostninger som har oppstått før tvangssalgprosessen iverksettes. Standpunktet synes å være i tråd med utvalgets syn i Rt-2015-1307 avsnitt 19, jf. første setning i sitatet over.
- (39) For *rentene* tilsier ordlyden i bokstav b at alle renter som er opptjent senere enn to år før en pantehaver begjærer tvangsdekning behandles – på samme måte som omkostninger etter bokstav a. Ankeutvalgets resonnement i sitatet over bygger på at rentene i utgangspunktet er dekket av legalpantet i borettslagsloven § 5-20. Dette er jeg enig i. Utvalget skiller så mellom renter som er påløpt på det tidspunkt begjæring om tvangsdekning blir tatt til følge og etterfølgende renter. Jeg nevner at skjæringstidspunktet for rentekravet som kan kreves dekket som tilleggskrav etter panteloven § 1-5 første ledd bokstav b, er "begjærer tvangsdekning". Henvisningen i borettslagsloven § 5-20 til beslutningstidspunktet, gjelder bare tidspunktet for fastlegging av grunnbeløpet i folketrygden.
- (40) Hvis man først aksepterer at panteloven § 1-5 kommer til anvendelse i tillegg til borettslagsloven § 5-20, må ordlyden i § 1-5 tolkes innskrenkende for å komme frem til det resultatet ankeutvalget landet på. Jeg er enig i at det nok kan fremstå som rimelig at rentene inkluderes i det begrensede legalpantet etter borettslagsloven § 5-20 for den perioden borettslaget har kontroll på tidsforløpet. Løsningen har imidlertid ikke støtte i ordlyden i panteloven § 1-5 første ledd bokstav b. Rettsteknisk fremstår det også som en bedre løsning at omkostninger og renter blir behandlet likt. Jeg er derfor kommet til at også renter av pantekravet som har påløpt før beslutningstidspunktet etter borettslagsloven § 5-20 kan kreves dekket fullt ut som tilleggskrav etter panteloven § 1-5.
- (41) Renter skal betales av hele borettslagets tilgodehavende så lenge dette ikke overstiger 2 G. Det kan dermed ikke kreves renter av den delen av kravet som overstiger beløpsgrensen og som ikke er sikret ved legalpant. Unntak må også gjøres for renter som

inngår i tilgodehavende etter borettslagsloven § 5-20, slik at det ikke svares rentesrente.

- (42) Ettersom jeg er kommet til et noe annet resultat enn det som følger av lagmannsrettens begrunnelse, er jeg kommet til at det riktige er å oppheve både lagmannsrettens og tingrettens avgjørelser.
- (43) Ingen av partene har fått medhold fullt ut, jf. tvisteloven § 20-2. Borettslaget og Codan forsikring NUF har heller ikke fått medhold av betydning, jf. tvisteloven § 20-3, og sakskostnader tilkjennes ikke verken for lagmannsretten eller Høyesterett. Bank Norwegian AS kan nok sies å ha fått medhold av betydning, jf. tvisteloven § 20-3, men ut fra styrkeforholdet mellom partene og den prinsipielle interessen banken må antas å ha i saken, kan jeg ikke se at det er "tungtveiende grunner" som tilsier at Bank Norwegian AS tilkjennes sakskostnader.
- (44) Jeg stemmer for denne

K J E N N E L S E :

1. Lagmannsrettens og tingrettens kjennelser oppheves.
2. Sakskostnader tilkjennes ikke for noen instans.

- (45) Dommar **Høgetveit Berg:** Eg er i det hovudsaklege og i resultatet einig med førstvoterande.
- (46) Dommer **Kallerud:** Likeså.
- (47) Dommar **Utgård:** Det same.
- (48) Dommer **Matningsdal:** Likeså.
- (49) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

K J E N N E L S E :

1. Lagmannsrettens og tingrettens kjennelser oppheves.
2. Sakskostnader tilkjennes ikke for noen instans.

Riktig utskrift bekreftes: