



# NORGES HØYESTERETT

Den 21. januar 2019 ble det av Høyesteretts ankeutvalg bestående av dommerne Indreberg, Noer og Berglund i

**HR-2019-79-U, (sak nr. 18-192291SIV-HRET), sivil sak, anke over kjennelse:**

Sameiet Montana Terrasse

mot

Bergen kommune

(Kommuneadvokaten i Bergen  
v/advokat Roald Hopsnes)

De eldres boligspareklubb Landås/Natland  
(partshjelper)

(spesialrådgiver Jan Ludvig Jacobsen)

avsagt slik

## K J E N N E L S E :

- (1) Saken gjelder anke over lagmannsrettens kjennelse om partshjelp, jf. tvisteloven § 15-7.
- (2) Bergen kommune reiste sak mot Sameiet Montana Terrasse i Bergen og mot seksjonseierne i sameiet. Tvistetemaet er blant annet spørsmål om seksjonseierne er bundet av forkjøpsretts- og prisreguleringsklausuler og om vedtektene i sameiet er gyldige.
- (3) Ved Bergen tingretts dom og kjennelse av 7. august 2016 ble seksjonseierne gitt medhold i det vesentlige. Søksmålet mot sameiet ble avvist, idet retten mente seksjonseierne var rette saksøkte. Avvisningsavgjørelsen ble ikke påanket. For øvrig har Bergen kommune anket dommen, og seksjonseierne har inngitt avledet anke.
- (4) Ankeforhandling i saken er berammet i Gulating lagmannsrett 4. februar 2019.
- (5) Sameiet Montana Terrasse erklærte 26. oktober 2018 partshjelp til støtte for seksjonseierne. Bergen kommune reiste innsigelser mot partshjelpen. Det samme gjorde De eldres boligspareklubb Landås/Natland, som er oppnevnt som partshjelper for Bergen kommune i saken for lagmannsretten.

(6) Gulating lagmannsrett avsa 30. november 2018 kjennelse med slik slutning:

**"Sameiet Montana Terrasse v/styret gis ikke tillatelse til å være partshjelper for lagmannsretten i sak 16-187054ASD-GULA/AVD1."**

(7) *Sameiet Montana Terrasse* har anket kjennelsen til Høyesterett. Anken gjelder saksbehandlingen, bevisvurderingen og rettsanvendelsen. Sameiet anfører at vilkårene for partshjelp er oppfylt. Tingrettens avgjørelse knyttet til sameiets stilling som part i saken får ikke betydning for spørsmålet om sameiet kan være partshjelper. Partshjelp bør videre tillates ut fra prinsippet om "equality of arms", jf. EMK artikkel 6. Kjennelsesgrunnene er mangelfulle når lagmannsretten ikke drøfter sameiets anførte grunnlag for å opptre som partshjelper. Det er lagt ned slik påstand:

**"Prinsipalt:**

1. **Sameiet tillates å være partshjelper for seksjonseierne ved lagmannsrettens behandling.**

**Subsidiært:**

2. **Lagmannsrettens kjennelse av 30. november 2018 oppheves.**

**I begge tilfeller:**

3. **Bergen kommune og De eldre boligspareklubb Landås/Natland pålegges, én for begge og begge for én, å erstatte Sameiets sakskostnader for Høyesterett."**

(8) *Bergen kommune* har tatt til motmæle. Det anføres at vilkårene for partshjelp ikke er oppfylt. Eierseksjonssameier har begrenset partsevne, jf. eierseksjonsloven § 60. Det må gjelde tilsvarende når sameiet ber om å tre inn i saken som partshjelp. Vilkaene er ikke oppfylt. Dersom sameiet tillates å være partshjelper vil det være en omgåelse av lagmannsrettens beslutning 22. oktober 2018, hvor det er fastsatt at sameiets styreleder ikke skal være til stede under ankeforhandlingen før han selv har avgitt forklaring. Det vises ellers til lagmannsrettens begrunnelse. Kommunen har lagt ned slik påstand:

"1. **Anken vert forkasta.**

2. **Bergen kommune vert tilkjent kostnadene med ankesaka."**

(9) *De eldre boligspareklubb Landås/Natland*, partshjelper for Bergen kommune, har også tatt til motmæle. Det anføres prinsipalt at styret ikke har formell adgang til å erklære partshjelp fordi samtlige i styret har personlig og økonomisk særinteresse i saken, jf. eierseksjonsloven § 59. Subsidiært anføres at vilkårene for å opptre som partshjelp ikke er oppfylt. Det er ikke lagt ned egen påstand, ut over krav om sakskostnader etter rettens skjønn.

(10) *Høyesteretts ankeutvalg* bemerker at kjennelsen er truffet av lagmannsretten som første instans. Utvalget har derfor full kompetanse.

(11) Spørsmålet i saken er om eierseksjonssameiet skal tillates å være partshjelp i saken mellom seksjonseierne og Bergen kommune.

(12) Bakgrunnen for tvisten er at Bergen kommune i 1990 solgte en tomt på Montana i Bergen til De eldre boligspareklubb Landås/Natland, etter vedtak fra bystyret. Eiendommen ble utbygd med et leilighetskompleks etablert som eierseksjonssameie, under navnet Sameiet Montana Terrasse. Bystyrets vedtak om salg av eiendommen var truffet på bestemte vilkår, herunder

om forkjøpsrett til leilighetene, prisregulering, at kommunens vilkår skulle innarbeides i vedtektene for prosjektet og at vedtektene skulle godkjennes av kommunen og ikke endres uten kommunens samtykke. Formålet var å sikre rimelige eldreboliger også i fremtiden. Sameiets opprinnelige vedtekter var i samsvar med bystyrets betingelser.

- (13) I ekstraordinært årsmøte 30. oktober 2012 i sameiet ble det enstemmig vedtatt å endre/fjerne vedtektsbestemmelsene knyttet til forkjøpsrett, prisregulering og utleiebegrensning. Det ble lagt til grunn at de tidligere bestemmelsene hadde vært i strid med dagjeldende eierseksjonslov (1983) § 12.
- (14) Bystyret i Bergen traff 28. mars 2013 enstemmig vedtak om at vedtektsendringene ikke ble godkjent av kommunen. Deretter tok kommunen ut søksmål mot sameiet og de enkelte seksjonseierne.
- (15) Tingretten avviste søksmålet mot sameiet, med den begrunnelse at saken ikke gjaldt sameiet, men den enkelte seksjonseiers rettigheter og plikter. I forbindelse med ankebehandlingen i lagmannsretten erklærte sameiet partshjelp. Lagmannsretten avslø dette, i hovedsak under henvisning til tingrettens avvisningskjennelse.
- (16) Etter tvisteloven § 15-7 første ledd bokstav a, kan partshjelp erklæres av "den som har reelt behov begrunnet i egen rettsstilling for at den ene parten vinner". Forståelsen av bestemmelsen er nærmere drøftet i Rt-2014-6, hvor det i avsnittene 5–6 heter:

**"I Ot.prp.nr. 51 (2004–2005) side 420 heter det om denne bestemmelsen blant annet at det 'i utgangspunktet' kreves at 'partshjelperens egne rettigheter eller plikter må kunne bli påvirket av domsresultatet'.**

**Det fremgår av rettspraksis at det er tilstrekkelig for å tillate partshjelp at domsutfallet kan få direkte faktisk betydning for partshjelperens rettigheter eller plikter, og at partshjelperen som følge av dette har et reelt behov for å intervenere i saken for å ivareta sine interesser, se Rt-2005-760 og Rt-2005-831. Det kreves ikke at dommen i saken får rettskraftvirkninger for vedkommende, jf. Skoghøy, Tvisteløsning, 2010, side 449–450 og Schei mfl., Tvisteloven – kommentarutgave, 2. utgave 2013, side 524. Kravet om 'reelt behov begrunnet i egen rettsstilling' i § 15-7 første ledd bokstav a minner om vilkåret i § 1-3 andre ledd om at den som vil reise sak, 'må påvise et reelt behov for å få kravet avgjort i forhold til saksøkte'. Situasjonene de to bestemmelsene regulerer, er imidlertid vesensforskjellige, og det kan ikke stilles like strenge krav for å tillate inntreden i en sak som partshjelper som for adgangen til selv å reise sak."**

- (17) I Ot.prp. nr. 51 (2004–2005) side 244 er det videre påpekt at "[t]redjepersons interesse i saken kan være av betydning, men likevel avgrenset fra partenes, slik at det ikke er adgang til eller ønskelig å tre inn som part".
- (18) Bestemmelsen i tvisteloven må ses i sammenheng med eierseksjonsloven § 60, jf. § 57 om hva som omfattes av et sameies "felles rettigheter og plikter".
- (19) Etter eierseksjonsloven § 60 første ledd er det styret som representerer sameiet. Styrelederen er etter bestemmelsens andre ledd gitt kompetanse til å ta ut søksmål med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som gjelder felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret. Dette må også omfatte retten til å erklære partshjelp. Styreleders aktive og passive søksmålskompetanse er sammenfallende, jf. eierseksjonsloven § 60 andre ledd.

- (20) Høyesterett har i Rt-1992-1636 lagt til grunn at tvister som gjelder gyldigheten av sameiets vedtekter faller inn under styreleders prosessuelle kompetanse. I kjennelsen uttales blant annet:

**"Dersom resultatet blir at vedtektene kjennes ugyldige, plikter styret å ta initiativ for å få bragt forholdet i orden, og sameierne plikter å treffe de vedtak som er nødvendige. Et søksmål om å få kjent vedtektene ugyldige – eventuelt endret – må på denne bakgrunn kunne anses som et slikt felles anliggende som gir rett til søksmål mot styrets leder med den bindende virkning avgjørelsen etter § 27 fjerde ledd får for alle sameierne."**

- (21) De omtvistede klausulene i saken her er en del av sameiets vedtekter, og en av kommunens påstander er at deler av vedtektene kjennes ugyldig. Selv om nødvendige vedtak må treffes av sameierne i fellesskap dersom vedtektene kjennes ugyldig, plikter styret å ta initiativ for å få bragt forholdene i orden. Gyldigheten av klausulene er et felles anliggende som både vedrører alle sameierne og sameiet som sådan. Ankeutvalget mener etter dette at sameiet har et reelt behov for å ivareta fellesinteressene i saken og at vilkårene for partshjelp etter tvisteloven § 15-7 første ledd bokstav a er oppfylt.
- (22) Utvalget bemerker at kommunens anførsel om at formålet med å erklære partshjelp er å sikre at styrelederen får følge forhandlingene i sin helhet, er uten betydning for vurderingen etter tvisteloven § 15-7. Utvalget kan heller ikke se at eierseksjonsloven § 59 om habilitet får anvendelse i et tilfelle som her, hvor samtlige styremedlemmer – på lik linje med øvrige sameiere – har en interesse av utfallet i saken.
- (23) Anken har etter dette ført frem.
- (24) Sameiet har lagt ned påstand om tilkjenning av sakskostnader i form av rettsgebyret for Høyesterett. Dette utgjør 6 780 kroner. Spørsmålet om partshjelp gjelder sameiets prosessuelle plikter eller rettigheter. Reglene om kostnadsansvar i tvisteloven kapittel 20 får derfor anvendelse, jf. HR-2011-894-U. Kravet tas til følge.

#### S L U T N I N G :

1. Sameiet Montana Terrasse tillates å være partshjelper for eierseksjonseierne ved lagmannsrettens behandling av sak 16-187054ASD-GULA/AVD1.
2. I sakskostnader betaler Bergen kommune og De eldres boligspareklubb Landås/Natland i fellesskap til Sameiet Montana Terrasse 6 780 – sekstusensyvhundreogåtti – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av kjennelsen.

Ragnhild Noer  
(sign.)

Hilde Indreberg  
(sign.)

Cecilie Østensen Berglund  
(sign.)