



NORGES HØYESTERETT

Den 21. april 2022 ble det av Høyesteretts ankeutvalg med dommerne Indreberg, Noer og Sæther i

HR-2022-809-U, (sak nr. 22-039091SIV-HRET), sivil sak, anke over beslutning:

All 2 AS

(advokat Olav Gunnar Brun)

mot

Eierseksjonssameiet Årnes-Passasjen

(advokat Anne Elisabeth Prøsch Hage)

avsagt slik

K J E N N E L S E :

- (1) Saken gjelder anke over lagmannsrettens beslutning om ikke å gi samtykke til ankebehandling fordi kravet til ankesum ikke er oppfylt, jf. tvisteloven § 29-13 første ledd.
- (2) Eierseksjonssameiet Årnes-Passasjen er et sameie som består av fire seksjoner. Seksjon 1 er et borettslag med 51 enheter, og seksjon 2 til 4 er næringsseksjoner. All 2 AS er eier av seksjon 4.
- (3) Partene er uenige om fordelingen av kostnader til vann og avløp knyttet til at All 2 AS over flere år har hatt et ekstraordinært stort vannforbruk. Sameiet innga 26. februar 2021 stevning til Øvre Romerike tingrett (senere Romerike og Glåmdal tingrett) med krav om betaling fra All 2 AS for de årene sameiet mener det er betalt for lite, samt med krav om at All 2 AS for fremtiden betaler etter målt forbruk, så lenge det drives næringsvirksomhet med ekstraordinært stort vannforbruk i seksjonen. For tingretten ble sameiets krav om betaling justert til 248 937 kroner. All 2 AS påstod seg frifunnet.
- (4) Romerike og Glåmdal tingrett avsa 10. november 2021 dom med slik domsslutning:
 - «1. All 2 AS dømmes til å betale 248 937 – tohundreogførtiåttetusennihundreogtrettisyv – kroner til Eierseksjonssameiet Årnes-Passasjen innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse.
 2. All 2 AS skal, så lenge det drives næringsvirksomhet med et ekstraordinært stort vannforbruk i seksjon 4, betale til Eierseksjonssameiet Årnes-Passasjen etter målt forbruk.
 3. All 2 AS dømmes til å betale 66 430 – sekstisekstusenfirehundreogtretti – kroner i sakskostnader til Eierseksjonssameiet Årnes-Passasjen innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse.»

- (5) Tingrettens dom var dermed i tråd med sameiets påstand.
- (6) All 2 AS anket til lagmannsretten. Anken gjaldt feil i bedømmelsen av faktiske forhold og rettsanvendelsen.
- (7) Eidsivating lagmannsrett avsa 25. januar 2022 beslutning med slik slutning:
- «1. Det gis ikke samtykke til at anken fremmes.
 2. I sakskostnader for lagmannsretten betaler All 2 AS 18 000 – attentusen – kroner til Eierseksjonssameiet Årnes Passasjen innen to uker fra forkynnelsen av beslutningen.»
- (8) Beslutningen var avsagt med dissens. Flertallet mente at kravet til ankesum i tvisteloven § 29-13 første ledd ikke var oppfylt, og at det ikke var grunn til å gi samtykke. Mindretallet mente at kravet til ankesum var oppfylt, og at det uavhengig av kravet til ankegjensstandens verdi burde gis samtykke.
- (9) All 2 AS har anket lagmannsrettens beslutning til Høyesterett. Det anføres at lagmannsrettens flertall har begått en saksbehandlingsfeil, idet man ved vurderingen av ankegjensstandens verdi ikke har tatt hensyn til verdien av tingrettens domsslutning punkt 2.
- (10) Eierseksjonssameiet Årnes-Passasjen har inngitt tilsvaer der det anføres at lagmannsrettens flertall korrekt har kommet til at ankesummen er under 250 000 kroner. Det er ikke grunn til å verdsette domsslutningens punkt 2, da den ikke sier annet enn det som allerede følger av punkt 1, og punkt 2 dessuten kun gjelder når vannforbruket er ekstraordinært høyt.
- (11) Høyesteretts ankeutvalg bemerker:
- (12) Ankeutvalgets kompetanse er etter tvisteloven § 29-13 femte ledd fjerde punktum begrenset til å prøve lagmannsrettens saksbehandling. Lagmannsrettens verdifastsettelse kan dessuten prøves innenfor rammen av tvisteloven § 17-5 første ledd, jf. blant annet Rt-2010-915 avsnitt 18. Det innebærer at verddivurderingen kan settes til side dersom den er i strid med reglene i kapittel 17.
- (13) Etter tvisteloven § 17-2 første ledd tredje punktum skal verdien av ankegjensstanden settes til forskjellen mellom resultatet i underinstansen og den ankende parts krav når anken erklæres. Det er den reelle verdien som er avgjørende, jf. Rt-2010-915 avsnitt 19, og retten skal selv ta stilling til ankegjensstandens verdi, jf. tvisteloven § 17-2 tredje ledd. All 2 AS ble i henhold til tingrettens domsslutning punkt 1 dømt til å betale 248 937 kroner. I anken til lagmannsretten påsto All 2 AS frifinnelse. Spørsmålet er da om resultatet i tingretten har en verdi som samlet overstiger 250 000 kroner.
- (14) Tingrettens domsslutning punkt 1 gjelder fordelingen av utgifter til vann og avløp for perioden april 2017 til desember 2020. Rettsoppfatningen som denne delen av avgjørelsen bygger på, får imidlertid også virkning fremover i tid. Dette kommer særskilt til uttrykk i domsslutningen punkt 2. Selv om punkt 2 skulle være overflødig ved siden av punkt 1, må det da legges til grunn at den reelle verdien av kravet med god margin overskrider 250 000 kroner, jf. her også prinsippet i tvisteloven § 17-4 første ledd. Lagmannsrettens rettsanvendelse er derfor uriktig.

- (15) Lagmannsrettens beslutning må etter dette oppheves.
- (16) Anken har ført frem, og den ankende part tilkjennes sakskostnader for ankeutvalget, jf. tvisteloven § 20-2. Kravet er ikke spesifisert. Ankeutvalget fastsetter kravet til 10 000 kroner inkludert rettsgebyr.
- (17) Kjennelsen er enstemmig.

S L U T N I N G

Lagmannsrettens beslutning oppheves.

I sakskostnader for Høyesterett betaler Eierseksjonssameiet Årnes-Passasjen til All 2 AS 10 000 – titusen – kroner innen 2 – to – uker fra forkynning av denne kjennelsen.

Ragnhild Noer
(sign.)

Hilde Indreberg
(sign.)

Knut Erik Sæther
(sign.)