



NORGES HØYESTERETT

K J E N N E L S E

avsagt 26. juni 2023 av Høyesterett i avdeling med

dommer Bergljot Webster
dommer Kristin Normann
dommer Knut H. Kallerud
dommer Arne Ringnes
dommer Cecilie Østensen Berglund

HR-2023-1192-A, (sak nr. 22-107948SIV-HRET)
Anke over Agder lagmannsretts kjennelse 10. juni 2022

A
B
C
D

(advokat Sverre Bragdø-Ellenes – til prøve)

mot

E

(advokat Yngve Andersen)

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

(1) Dommer **Kallerud:**

Sakens spørsmål og bakgrunn

- (2) Saken gjelder tvangsoppløsning av et boligsameie etter sameieloven § 15. Spørsmålet er om sameierne som begjærte oppløsning, ensidig kan kreve at saken heves etter at tingretten har avsagt kjennelse om oppløsning.
- (3) A og F eide en fjerdepart hver av en boligeiendom i Kristiansand hvor de bodde sammen. F døde mens saken sto for Høyesterett. Hennes andel er overtatt av arvingene B, C og D. Arvingene har trådt inn saken. E eier den andre halvparten av eiendommen. Hun leier ut sin del.
- (4) A og F sendte 15. april 2021 krav om oppløsning av sameiet til tingretten, jf. sameieloven § 15. E motsatte seg ikke oppløsning. Agder tingrett avsa 17. august 2021 kjennelse etter den forenklete fremgangsmåten i sameieloven § 15 tredje ledd med slik slutning:
- «1. Sameiet i gnr. 000 bnr. 0000 i Kristiansand kommune oppløses ved tvangssalg.
 2. Tvangssalget gjennomføres som medhjelpersalg.
 3. Sakskostnader tilkjennes ikke for tingretten.»
- (5) En eiendomsmegler ble oppnevnt som medhjelper, og eiendommen ble lagt ut for salg. Høyeste bud etter ordinær budrunde var 10,5 millioner kroner. Etter en intern budrunde mellom sameierne ba A og F om stadfestelse av deres bud på 13,2 millioner kroner. E motsatte seg stadfestelse og varslet at hun ville komme med et høyere bud.
- (6) Mens den interne budrunden pågikk, varslet A og F om at de ville kreve seksjonering av eiendommen etter eierseksjonsloven § 9. Dagen etter begjærte E inntreden i det pågående tvangssalget.
- (7) A og F motsatte seg at E trådte inn i tvangssalget og viste blant annet til at eiendommen kunne seksjoneres. Deretter trakk de tilbake sin begjæring om oppløsning av sameiet. De ba samtidig om at saken ble hevet. Deres begrunnelse var denne:
- «Bakgrunnen for at saken trekkes er at prisen på eiendommen har nådd absurde størrelser og saksøker opplever at saksøkte byr opp eiendommen fordi de antar at saksøker er villig til/nødt til å by over dem for å sikre sitt hjem. Dette er på ingen måte uttrykk for en snedig plan slik saksøkte synes å mene, men et behov for å trekke i nødbremsen når saksøkte byr opp eiendommen langt utover rimelighetens grenser.»
- (8) Agder tingrett tok 7. mars 2022 ikke hevingsbegjæringen til følge. Tingretten mente at alle sameierne måtte være enige for at tvangsoppløsningen av sameiet kunne avsluttes. Retten viste særlig til «likhetsprinsippet mellom sameierne, reelle hensyn, prosessøkonomiske hensyn og analogi av liknende regler ellers i tvangsfullbyrdelsesloven». Es begjæring om å

tre inn i tvangssalget er ikke behandlet i påvente av Høyesteretts avgjørelse.

- (9) A og F anket til Agder lagmannsrett. Lagmannsretten forkastet anken 10. juni 2022 og tilkjente E sakskostnader med 10 000 kroner. Lagmannsretten sluttet seg i det vesentlige til tingrettens begrunnelse og viste til at reglene i tvangsfullbyrdelsesloven bare gjelder «så langt dei høver» ved tvangsoppløsning av sameier, jf. sameieloven § 15 andre ledd første punktum. Den alminnelige hevingsregelen i tvangsfullbyrdelsesloven § 5-17 første ledd første punktum bokstav b passer etter lagmannsrettens syn ikke i slutfasen av tvangsoppløsning av et sameie.
- (10) Etter lagmannsrettens dom fulgte A og F opp varselet om seksjonering og krevde i prosesskriv til Agder tingrett at eiendommen skulle seksjoneres og viste til eierseksjoneringsloven § 9. Kravet er ikke behandlet av tingretten i påvente av Høyesteretts avgjørelse.
- (11) A og F har anket lagmannsrettens kjennelse til Høyesterett. Anken retter seg mot lagmannsrettens lovtolkning.
- (12) Høyesteretts ankeutvalg besluttet 12. september 2022 at ankesaken skulle avgjøres av Høyesterett i avdeling, jf. domstoloven § 5 første ledd, og at behandlingen skulle følge reglene som gjelder ved anke over dom, jf. tvisteloven § 30-9 fjerde ledd.

Partenes syn på saken

- (13) De ankende parter – A, B, C og D – har særlig argumentert med:
- (14) Lagmannsrettens tolking av sameieloven § 15 andre ledd første punktum er feil. Saksøkeren i en sak om oppløsning av sameie kan – som ved annen tvangsfullbyrdelse av krav i fast eiendom – trekke tilbake begjæringen frem til et bud er stadfestet av tingretten. Det er ikke riktig at regelen i tvangsfullbyrdelsesloven § 5-17 første ledd første punktum bokstav b ikke «høver» i disse tilfellene. Retten til å kreve saken hevet følger også av det alminnelige disposisjonsprinsippet i sivilretten.
- (15) En kjennelse om oppløsning av et sameie har ikke slik rettskraftvirkning at dette stenger for at saksøkeren senere kan trekke begjæringen.
- (16) A, B, C og Ds påstand er:
- «1 Begjæring om heving av sak 21-058064TVA-TAGD/TKRI tas til følge.
- 2 E dømmes til innen to uker å erstatte A, B, C og Ds sakskostnader for tingretten, lagmannsretten og Høyesterett.»
- (17) Ankemotparten – E – har særlig argumentert med:
- (18) Tingrettens og lagmannsrettens lovforståelse er korrekt. Tvangsfullbyrdelsesloven § 5-17 første ledd første punktum bokstav b om at saken skal heves når saksøkeren begjærer det, får ikke anvendelse fordi den ikke «høver» på salgsstadiet ved tvangsoppløsning av et sameie, jf. sameieloven § 15 andre ledd første punktum.

Oppløsningsreglene i sameieloven § 15 bygger på et prinsipp om likebehandling av sameierne, også på salgsstadiet. Dette prinsippet sperrer for en ensidig hevingsrett.

- (19) Uansett er de ankende parters krav om heving av saken fremsatt for sent. Tingrettens kjennelse om oppløsning ble ikke anket. Den ble derfor rettskraftig da ankefristen løp ut. Retten kan ikke heve en sak etter at dens avgjørelse ble rettskraftig.
- (20) Es påstand er:
- «1. Anken forkastes.
 2. A, B, C og D dømmes som felles forpliktet til å betale Es sakskostnader for Norges Høyesterett innen 14 dager fra kjennelsen er forkynt.»

Mitt syn på saken

Høyesteretts kompetanse

- (21) Saken gjelder en videre anke over kjennelse. Høyesteretts kompetanse er da begrenset til å prøve lagmannsrettens saksbehandling og generelle rettslige forståelse av skrevne rettsregler, jf. tvisteloven § 30-6 bokstav b og c. Anken gjelder tolkingen av sameieloven § 15. Dette kan Høyesterett prøve.

Oversikt over de aktuelle reglene

- (22) Partene i saken her er sameiere i en fast eiendom. Deres rettsforhold reguleres av sameieloven, som i § 1 fastslår at loven gjelder «der to eller fleire eig noko saman på ein slik måte at retten deira er rekna i partar etter delings- eller høvetal». Loven gjelder «så langt ikkje anna fylgjer av avtale eller serlege rettshøve».
- (23) Etter sameieloven § 15 første ledd har sameierne rett til å få sameiet oppløst. Utgangspunktet etter § 15 andre ledd er at oppløsningen skjer ved at sameiet deles mellom eierne – såkalt naturaldeling. Kan slik deling ikke skje «utan skade», er fremgangsmåten salg gjennom namsmyndighetene «etter reglane i tvangfullbyrdelseslova så langt dei høver». Motsetter ingen av sameierne seg oppløsning, gir sameieloven § 15 tredje ledd anvisning på at tvangssalg «kan fullførast utan at det ligg føre dom eller anna tvangsgrunnlag for oppløysing». Tingretten anvendte denne forenkla fremgangsmåten i saken her.
- (24) Et hovedspørsmål er hvorvidt regelen i tvangfullbyrdelsesloven § 5-17 første ledd første punktum bokstav b passer etter at tingretten ved kjennelse har besluttet oppløsning av sameiet. Her er det fastsatt at tingretten skal heve en tvangfullbyrdessak «når saksøkeren begjærer det». Det følger av samme lov § 6-1 at bestemmelsen også gjelder når saken behandles av tingretten.
- (25) For en sak som står for tingretten, gjelder hevingsretten helt frem til retten har stadfestet et bud, se § 11-28 fjerde ledd sammenholdt med § 6-1 andre ledd første og andre punktum, jf. Ot.prp. nr. 65 (1990–1991) side 139. I forskrift 25. mai 1966 er det gitt nærmere regler om oppløsning av sameier ved tvangssalg. Her er det i § 3 fastsatt at reglene i

tvangsfullbyrdelsesloven «om tvangsauksjon eller anna tvangssal gjeld tilsvarende så langt dei høver for spørsmål som ikkje er løyste i sameigelova eller i føresegnene her». Jeg oppfatter at denne forskriftsregelen, noe mer presist, gir uttrykk for den samme reservasjonen som sameieloven § 15 andre ledd første punktum.

- (26) Eierseksjonsloven § 9 gir sameiere som har bruksrett til en bolig, rett til å kreve seksjonering. Også denne bestemmelsen gjelder for partene i saken her. Har en sameier «tungtveiende grunner» til å motsette seg kravet, eller seksjoneringen vil påføre en sameier urimelige kostnader, gjelder ikke seksjoneringsretten, se § 9 første ledd siste punktum. Jeg kommer tilbake til forholdet mellom oppløsningsretten etter sameieloven og retten til seksjonering etter eierseksjonsloven.

Rettskraftsspørsmålet

- (27) E hevder at tingrettens kjennelse er rettskraftig, og at det derfor med endelig virkning er avgjort at sameiet skal oppløses. Det følger av dette at saksøkeren ikke kan trekke saken tilbake fra tingretten, hevdes det. Jeg er ikke enig i dette.
- (28) Tingrettens kjennelse fastsatte som nevnt at sameiet «oppløses ved tvangssalg». Kjennelsen ble, som nevnt, truffet etter den forenklede fremgangsmåten i sameieloven § 15 tredje ledd siden ingen av sameierne motsatte seg oppløsning. Slik jeg ser det, gir kjennelsen ikke uttrykk for annet enn at tvangsprosessen kan settes i gang. Som ved tvangssalg av fast eiendom ellers, vil det deretter bli iverksatt salgsarbeid og bud vurderes og eventuelt stadfestes, se nærmere reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11. Tingrettens avgjørelse i saken her var altså ikke mer enn et første steg i den forenklede tvangsfullbyrdelsesprosessen. Det er ikke tale om en endelig avgjørelse av at dette sameiet skal oppløses uansett hvordan fullbyrdelsesprosessen måtte utvikle seg. Se nærmere om dette NOU 2001: 32 A side 401 og 404 og til illustrasjon Rt-2013-1119 avsnitt 14.
- (29) Rettskraftreglene hindrer altså ikke at kravet om tvangsoppløsning av sameiet trekkes tilbake og saken heves.

Kan en sameier trekke tilbake krav om tvangsoppløsning etter at tingretten har besluttet tvangssalg?

- (30) Bakgrunnen for problemstillingen er altså at sameierne A og F krevde oppløsning av boligsameiet uten at den andre sameieren – E – hadde innvendinger. Tingretten avgjorde derfor saken etter sameieloven § 15 tredje ledd. Senere ønsket A og F å avslutte tvangsoppløsningen. E motsatte seg dette og hevder at tvangsoppløsningen da må gå sin gang. Jeg begrenser drøftelsen til denne situasjonen.
- (31) Det alminnelige utgangspunktet i sivile tvistesaker for domstolene er at partene har herredømme over prosessen. Et utslag av dette *disposisjonsprinsippet* er at den som har reist saken – saksøkeren – kan trekke den frem til det er avsagt dom, jf. tvisteloven § 18-4 hvor dette fremgår forutsetningsvis. Regelen i tvangsfullbyrdelsesloven § 5-17 første ledd første punktum bokstav b om at saken skal heves «når saksøkeren begjærer det», er et uttrykk for det samme. Spørsmålet er om det gjelder et unntak fra dette alminnelige utgangspunktet i saker om tvangsoppløsning av sameier.

- (32) *Ordlyden* i sameieloven § 15 andre ledd første punktum om at salget skal gjennomføres etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven «så langt dei høver», oppfatter jeg som en generell henvisning til reglene i tvangsfullbyrdelsesloven. Forbeholdet omfatter altså også hevingsregelen i § 5-17 første ledd første punktum bokstav b. Bestemmelsen angir ikke hvilke regler det kan være aktuelt å fravike, og den sier heller ikke noe om på hvilket grunnlag dette i tilfelle bør skje. Regelen gir altså i utgangspunktet domstolene atskillig fleksibilitet.
- (33) *Forarbeidene* til sameieloven gir heller ikke særlig veiledning for vårt spørsmål. Bakgrunnen for reservasjonen «så langt dei høver» er etter det jeg kan se ikke omtalt. Forbeholdet er imidlertid naturlig blant annet fordi reglene i tvangsfullbyrdelsesloven i alminnelighet anvendes i andre situasjoner enn tvangssoppløsning av sameier, for eksempel der en kreditor begjærer tvangssalg av en pantsatt eiendom.
- (34) Bakgrunnen for at en sameier bør ha rett til å få sameiet oppløst fremgår av Sivillovbokutvalgets utredning NUT 1959: 4 Rådsegn 4 om sameige, se side 20 flg. Der pekes det blant annet på at oppløsning kan være den eneste utveien for en sameier å «koma laus» uten for store tap. Men det fremheves også at «ei oppløysing riv sundt så mykje, at ho lett vert til skade for medeigarane». I Ot.prp. 13 (1964–1965) side 47 vises det til utvalgets drøftelser. Forarbeidenes avveining av hensynene bidrar imidlertid lite til avklaring av vårt spørsmål.
- (35) Avgjørende *rettspraksis* finnes heller ikke. Kjæremålsutvalgets avgjørelse i Rt-1968-1348 er imidlertid av interesse. Etter den dagjeldende tvangsfullbyrdelseslov § 163 kunne saksøkeren kreve at salgsauksjonen skulle holdes av namsretten istedenfor av namsmannen. Kjæremålsutvalget viste blant annet til at reglene om tvangsauksjon bare kommer til anvendelse «så langt dei høver», jf. sameieloven § 15 andre ledd. På dette grunnlaget fikk også en sameier som ikke hadde krevd tvangssoppløsning, rett til å velge salg ved namsretten fremfor namsmannen:
- «I hvert fall hvor den annen sameier ikke reiser innvending, er det ingen grunn til å la den omhandlede bestemmelse i § 163 som prefererer saksøkeren, få anvendelse bare på den ene som kanskje ved et tilfelle er blitt den av dem som har begjært auksjon holdt. Det dreier seg her om oppløsning av et fellesskap hvor begge sameiere er likestilte interessenter, og det er ingen grunn til at ikke begge i tilfelle som nevnt hver for seg skal ha rett til å velge den presumptivt mer betryggende fremgangsmåte.»
- (36) I denne saken var problemstillingen begrenset til hvem som skulle holde tvangsauksjonen, og den sameieren som hadde krevd oppløsning hadde ikke reist innvendinger mot den fremgangsmåten den andre sameieren ønsket. Det var altså ikke som i vår sak spørsmål om å sette til side et grunnleggende prinsipp i sivilprosessen. Jeg kommer straks tilbake til hvilken betydning hensynet til likestilling mellom sameierne har i saken her.
- (37) Det finnes en del andre avgjørelser fra kjæremålsutvalget som angår sameier, men uten at jeg kan se at disse kaster særlig lys over problemstillingen. HR-2016-386-A *Stenberget* gjaldt om det fulgte av sameieavtalen at lovens oppløsningsrett var satt til side. Høyesterett kom til at dette ikke var avtalt, og at sameiet kunne oppløses. Dommen gjelder en annen problemstilling, men jeg nevner at førstvoterende i avsnitt 66 føyer til at «lovens ordning med oppløsningsauksjon legger til rette for likebehandling av sameierne når eiendommen selges». Også her legger altså retten vekt på at sameierne skal behandles likt.

- (38) Rettskildene er som det har fremgått sparsomme og gir begrenset veiledning for hva som «høver» i et tilfelle som dette.
- (39) Jeg går nå over til å vurdere om det finnes *reelle grunner* for å fravike disposisjonsprinsippet.
- (40) Den skjønnsmyndighet domstolene er gitt i sameielloven § 15 andre ledd første punktum til å anvende reglene i tvangfullbyrdelsesloven «så langt dei høver» bør etter min oppfatning benyttes med varsomhet. Slik jeg ser det, bør domstolene være forsiktige med å fravike et så grunnleggende prinsipp som at partene i ordinære sivile saker selv disponerer over sin sak, uten temmelig sikre holdepunkter for at den aktuelle bestemmelsen ikke passer. Det skaper lett uklarhet om domstolene setter til side sentrale sivilprosessuelle prinsipper basert på at de ikke ser ut til å passe i den konkrete saken. Også retstekniske hensyn kan dermed tale for at domstolene bør være forsiktige med å ta i bruk adgangen til å sette til side de gjennomarbeidede reglene i tvangfullbyrdelsesloven.
- (41) Som det fremgår av de avgjørelsene jeg har nevnt, er *likebehandling av sameierne* sentralt. Jeg ser først på om dette hensynet kan lede til at en saksøkers rett til å trekke saken bør fravikes.
- (42) Som både tingretten og lagmannsretten har vært inne på i saken her, kan det gi den som har krevd sameiet oppløst en fordel dersom han på grunn av posisjonen som saksøker, ensidig kan avslutte tvangssalget for eksempel fordi prisen har blitt for høy. At en sak kan tenkes reist, og trukket, ut fra slike grunner – eller andre spekulasjonspregede motiver – er imidlertid ikke noe særegent for denne sakstypen. Det kan dessuten lett tenkes andre, og mer tungtveiende, grunner til at en saksøker ønsker å avslutte en sak om tvangsoppløsning, for eksempel en plutselig svingning i eiendomsmarkedet eller en uventet endring i saksøkerens familie- eller arbeidssituasjon. Som i andre tvangssaker kan det altså være mange grunner til at en saksøker ønsker å stanse forfølgningen. Jeg kan ikke se at tvangsoppløsning av sameier skiller seg så markert fra andre tvangssaker at det av den grunn bør gjøres unntak fra disposisjonsprinsippet.
- (43) Likebehandlingshensynet kan i praksis trolig langt på vei ivaretas ved at også andre sameiere kan kreve tvangsoppløsning når de mener seg tjent med det og også kreve å tre inn i et tvangssalg som allerede er i gang, jf. tvangfullbyrdelsesloven § 11-11. Tvangssalget vil da normalt fortsette med den eller de gjenværende saksøkere som parter.
- (44) Videre peker jeg på at en sameier som velger å trekke begjæringen om tvangsoppløsning slik at saken må heves, regelmessig må regne med å *dekke omkostningene ved det avbrutte tvangssalget*. Jeg viser til at saksøkeren etter tvangfullbyrdelsesloven § 3-2 kan pålegges å dekke saksøktets sakskostnader blant annet dersom «saken ikke har vært nødvendig». Jeg antar at dette i alle fall i noen grad vil demme opp for det prosessøkonomisk uheldige i at samme sak kan komme til å bli fremmet flere ganger.
- (45) Jeg *konkluderer så langt* med at jeg ikke kan se at det finnes tilstrekkelig tungtveiende grunner til å gjøre unntak fra disposisjonsprinsippet. Jeg mener altså at hevingsregelen i tvangfullbyrdelsesloven § 5-17 første ledd første punktum bokstav b i alminnelighet «høver» i saker om tvangsoppløsning av sameier.

Tvangsoppløsning eller seksjonering?

- (46) På bakgrunn av prosedyrene for Høyesterett skal jeg knytte noen bemerkninger til *eierseksjonsloven § 9 og forholdet til tvangsoppløsning etter sameieloven § 15*. Som nevnt gir eierseksjonsloven § 9 en sameier en ensidig rett til å kreve seksjonering av et boligsameie.
- (47) Etter sameieloven § 15 andre ledd er som allerede nevnt utgangspunktet naturaldeling. I en avgjørelse av Høyesteretts kjæremålsutvalg fra før den ensidige seksjoneringsadgangen ble innført, er det lagt til grunn at seksjonering ikke kan anses som «deling» etter sameieloven § 15 andre ledd, se Rt-1995-1841. Jeg tar ikke stilling til om dette kan stille seg annerledes etter vedtakelsen av eierseksjonsloven § 9, men ser noe nærmere på hvordan de to regelsettene bør anvendes dersom begge påberopes.
- (48) Det fremgår av forarbeidene til endringen av eierseksjonsloven at den nettopp tar sikte på slike boligsameier som i saken her, se NOU 2014: 6 Revisjon av eierseksjonsloven side 24. Under overskriften «Oppløsningsrett eller seksjoneringsrett?» heter det blant annet:
- «Det er utvalgets oppfatning at de ulemper som kan oppstå for den enkelte sameier i et irregulært seksjonssameie, er så betydelige at det er behov for lovendringer. Utvalget har vurdert om man kunne gjøre oppløsningsretten ufravikelig i slike sameier, men er kommet til at det ikke alltid vil gi en tilfredsstillende løsning og det fremstår som mer inngripende enn en seksjoneringsrett. Oppløsning kan føre til at hele eiendommen kjøpes av én sameier eller en utenforstående slik at flere sameiere taper den bruksrett de har, og det er ingen ønskelig løsning.
- ...
- Etter utvalgets oppfatning er derfor en seksjoneringsrett for den enkelte nødvendig. Men denne retten bør utformes slik at den fjerner eller reduserer de viktigste saklige innvendinger andre sameiere måtte ha.»
- (49) Departementet sluttet seg til utvalgets forslag, se Prop. 39 L (2016–2017) side 71 og viste blant annet til at det er behov for «lovendringer som legger til rette for at boligsameier kan bli gjort om til eierseksjonssameier». Det heter videre:
- «Å løse problemene for de som ønsker seksjonering kan, slik departementet ser det, forsvare den beskjedne 'tvangen' mulige seksjoneringsmotstandere blir utsatt for. I et større bilde er det et argument for å gi en rett til å kreve seksjonering at variantene av sameie i boliger blir færre, og boligmarkedet følgelig mer oversiktlig for forbrukerne. Også interessene til sameiere som ikke ønsker å seksjonere må ivaretas.»
- (50) Både utvalget og departementet var som det fremgår oppmerksom på at også interessene til sameiere som ikke ønsker å seksjonere, må ivaretas. Det ble derfor innført det som ble omtalt som en snever «sikkerhetsventil» i § 9 første ledd siste punktum: Seksjoneringsretten gjelder ikke dersom den vil «påføre en sameier urimelige kostnader, eller dersom en sameier har andre tungtveiende grunner til å motsette seg kravet». På samme måte som etter sameieloven § 15 tredje ledd, kan tingretten følge en forenklet fremgangsmåte «med mindre en sameier har innvendinger mot kravet som ikke er klart grunnløse», se eierseksjonsloven § 9 tredje ledd.
- (51) Den någjeldende § 9 i eierseksjonsloven trådte i kraft i 2018. Det finnes altså et nokså nylig lovfestet alternativ til tvangsoppløsning som er utformet nettopp med tanke på et slikt boligsameie som i saken her. Det fremgår av det jeg har sitert fra forarbeidene at

lovgiveren mener at for boligsameier er seksjonering en bedre løsning enn oppløsning. Mot denne bakgrunnen mener jeg at utgangspunktet bør være at krav om seksjonering av et boligsameie i utgangspunktet skal gis forrang fremfor tvangsoppløsning av sameiet, jf. også at sameieloven ikke gjelder dersom noe annet følger av «serlege rettshøve», se § 1 andre ledd. Det må vurderes konkret om en allerede igangsatt tvangsoppløsning av sameiet gir en sameier «tungtveiende grunner» til å motsette seg seksjonering, jf. eierseksjonsloven § 9 første ledd tredje punktum.

Oppsummering

- (52) Saksøkeren kan i alminnelighet trekke tilbake en begjæring om tvangsoppløsning av sameiet som er fremsatt etter den forenklete fremgangsmåten i sameieloven § 15 tredje ledd frem til tingretten har stadfestet et bud på eiendommen. Omkostningene som har påløpt i en sak som heves fordi saksøkeren trekker kravet om tvangsoppløsning, må i utgangspunktet dekkes av saksøkeren. Andre sameiere vil regulært kunne kreve å tre inn i et påbegynt tvangssalg og med det hindre at tvangssalget stanses.
- (53) Krav om eierseksjonering etter eierseksjonsloven § 9 vil som et utgangspunkt måtte gis forrang foran et konkurrerende krav om tvangsoppløsning av sameiet.

Konklusjon og sakskostnader

- (54) Det følger av det jeg har sagt at tingrettens og lagmannsrettens avgjørelser bygger på feil forståelse av sameieloven § 15 andre ledd første punktum. Begge avgjørelsene bør oppheves slik at tingretten kan vurdere saken på ny basert på den lovforståelse jeg har redegjort for. Det ligger utenfor Høyesteretts kompetanse å ta konkret stilling til sakens videre behandling.
- (55) De ankende parter har vunnet saken og har krav på å få erstattet sine omkostninger knyttet til hevingsspørsmålet for alle instanser, jf. tvisteloven § 20-2 første ledd. Advokat Bragdø-Ellenes har på vegne av sine parter krevd dekket sakskostnader for alle instanser med totalt 131 839 kroner inkludert merverdiavgift. Kravet tas til følge. I tillegg kommer ankegebyr med 14 676 kroner. Kostnadene knyttet til tvangssalget avgjøres av tingretten.
- (56) Jeg stemmer for denne

K J E N N E L S E :

1. Tingrettens og lagmannsrettens kjennelser oppheves.
2. I sakskostnader for tingretten, lagmannsretten og Høyesterett betaler E til A, B, C og D i fellesskap 146 515 – etthundreogførtisekstusenfemhundreogfemten – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne kjennelsen.

- (57) Dommer **Østensen Berglund:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (58) Dommer **Ringnes:** Likeså.
- (59) Dommer **Normann:** Likeså.
- (60) Dommer **Webster:** Likeså.
- (61) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

K J E N N E L S E :

1. Tingrettens og lagmannsrettens kjennelser oppheves.
2. I sakskostnader for tingretten, lagmannsretten og Høyesterett betaler E til A, B, C og D i fellesskap 146 515 – etthundreogførtisekstusenfemhundreogfemten – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne kjennelsen.