NORGES HØYESTERETT

K J E N N E L S E

avsagt 6. mars 2025 av Høyesterett i avdeling med

dommer Henrik Bull
dommer Ingvald Falch
dommer Borgar Høgetveit Berg
dommer Knut Erik Sæther
dommer Christian Lund

HR-2025-451-A, (sak nr. 24-141607SIV-HRET)
Anke over Agder lagmannsretts kjennelse 27. juni 2024

Sameiet Hagalia 40	(advokat Tor Anthon Christiansen – til prøve)
mot	
A	(advokat Andreas Badskje Nordby)

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

(1) Dommer **Sæther:**

Sakens spørsmål og bakgrunn

(2) Saken gjelder spørsmålet om et eierseksjonssameie har partsevne i søksmål om erstatning for påståtte mangler ved fellesarealene, rettet mot daglig leder og styreleder i selskapet som oppførte bygningen.

(3) Sameiet Hagalia 40 er et eierseksjonssameie i Sandefjord med sju bruksenheter. Styret har sju medlemmer.

(4) Moods Eiendom AS ble stiftet i 2013. Selskapet utvikler og selger fast eiendom. Enestyre og daglig leder er A. Selskapet var byggherre ved oppføringen av bygningsmassen i sameiet i 2014 til 2015 og solgte eierseksjonene i 2015.

(5) I desember 2023 tok sameiet ved styrelederen ut søksmål mot Moods Eiendom AS ved Vestfold tingrett med krav om retting av og erstatning for mangler ved sameiets fellesarealer. Som mangler ble det blant annet påberopt feil ved fasadene og lekkasjer. Utbedringskostnadene ble anslått til noe over fire millioner kroner.

(6) I mars 2024 fremmet styret i sameiet også erstatningskrav mot A personlig. Kravet var begrunnet med at han som enestyre og daglig leder i Moods Eiendom AS hadde opptrådt uaktsomt ved kontraktsbruddene og kunne holdes ansvarlig overfor sameiet etter aksjeloven § 17-1. Påstanden gikk ut på at selskapet og A skulle dømmes til å betale erstatning til sameiet som solidarisk ansvarlige.

(7) A anførte at kravet mot ham personlig måtte avvises fordi sameiet ikke har partsevne. Han bestred også kravet om erstatning.

(8) Tingretten tok stilling til avvisningsspørsmålet etter skriftlig behandling og avsa 25. april 2024 kjennelse om at saken mot A fremmes.

(9) Etter at tingretten avsa sin kjennelse, bekreftet Moods Eiendom AS at selskapet ikke vil kunne gjøre opp sameiets krav ved dom fullt ut i sameiets favør.

(10) A anket til Agder lagmannsrett, som 27. juni 2024 avsa kjennelse med slik slutning:

> «1. Tingrettens kjennelse oppheves.
>
> 2. I sakskostnader for lagmannsretten betaler Sameiet Hagalia 40 til A 71 280 – syttiéntusentohundreogåttitusen – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av kjennelsen.»

(11) Lagmannsretten vurderte å avsi kjennelse om at saken avvises fra domstolene, men valgte å oppheve tingrettens kjennelse fordi det var dette A hadde lagt ned påstand om. Ved fortsatt behandling kunne tingretten dessuten ta stilling til et krav om retting av partsangivelsen.

(12) Sameiet har anket til Høyesterett. Anken gjelder den generelle rettslige forståelsen av eierseksjonsloven § 60. Ankeutvalget besluttet 14. november 2024, HR-2024-2098-U, at ankesaken skal avgjøres av Høyesterett i avdeling med fem dommere, jf. domstolloven § 5 første ledd andre punktum.

Partenes syn på saken

(13) Den ankende part – *Sameiet Hagalia 40* – har i korte trekk anført:

(14) Et eierseksjonssameie kan anlegge søksmål mot ledelsen i et utbyggerselskap med krav om erstatning etter aksjeloven § 17-1 for økonomisk tap som følge av mangler ved fellesarealer. Det følger av eierseksjonsloven § 60 første ledd tredje punktum, jf. andre ledd at sameiet har partsevne, og at sameiets styre har søksmålskompetanse.

(15) Sameiet Hagalia 40 har lagt ned denne påstanden:

> «1. Sak 23-188605TVI-TVES/TLAR mot A fremmes.
>
> 2. A dømmes til å erstatte Sameiet Hagalia 40 sine sakskostnader for tingrett, lagmannsrett og Høyesterett.»

(16) Ankemotparten – *A* – har i korte trekk anført:

(17) Partsevnen etter eierseksjonsloven § 60 første ledd tredje punktum omfatter kun krav mot utbyggerselskapet, og ikke krav mot selskapsledelsen, som ikke står i noe kontraktsforhold til den enkelte seksjonseier.

(18) A har satt frem denne påstanden:

> «1. Anken forkastes.
>
> 2. A tilkjennes sakens kostnader for Høyesterett.»

Mitt syn på saken

Rettslige utgangspunkter

(19) Partsevne er en forutsetning for behandling av sivile krav i domstolene. Hvem som har partsevne, går frem av tvisteloven § 2-1.

(20) Eierseksjonssameier omfattes ikke av § 2-1 første ledd bokstav a til e. Tvister mellom sameiet og andre må derfor i utgangspunktet reises av eller mot den enkelte sameier, jf. Rt-1999-146. Det følger imidlertid av § 2-1 første ledd bokstav f at andre sammenslutninger enn de som er nevnt i bokstav b til e, har partsevne når det er særlig bestemt i lov.

(21) Eierseksjonsloven § 60 om styrets representasjonsadgang og ansvar er en slik særlig lovregulering og gir eierseksjonssameiene en begrenset partsevne.

(22) Paragraf 60 andre ledd fastslår at styreledere kan saksøke og saksøkes med virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første, andre og tredje punktum. Dette innebærer at i disse tilfellene har eierseksjonssameiet som sådant partsevne for domstolene.

(23) Første ledd første punktum gir styret representasjonsrett – og sameiet partsevne – i saker som gjelder «seksjonseiernes felles rettigheter og plikter». Etter første ledd andre punktum omfatter dette blant annet «rettigheter og plikter som … angår fellesareal og fast eiendom». Dette inkluderer krav om erstatning for mangler ved fellesarealene basert på ansvar etter aksjeloven § 17-1, så lenge det dreier seg om sameiernes *felles* rettigheter og plikter. Et eksempel kan være at sameiets styre, etter at sameiet er opprettet, inngår avtale med et selskap om oppussing av fellesarealene og senere krever erstatning for mangler eller forsinkelser.

(24) Utenfor første ledd første punktum faller krav som den enkelte seksjonseier har basert på sin kjøpekontrakt med en utbygger, enten det gjelder forhold ved seksjonen eller fellesarealene, jf. Rt-2012-1586 *Bergheim Amfi* avsnitt 26 med videre henvisning til Rt-2005-1046 avsnitt 22.

(25) Første ledd *tredje* punktum, som står sentralt i saken her, supplerer første punktum og lyder slik:

> «Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.»

(26) Ved vurderingen av om sameiet har partsevne etter eierseksjonsloven § 60, må sameiets krav legges uprøvd til grunn, men retten må ta selvstendig stilling til om kravet oppfyller søksmålsbetingelsene, jf. Bergheim Amfi-kjennelsen avsnitt 34.

(27) Sameiet krever at A holdes personlig ansvarlig for mangler ved fellesarealene som følge av uaktsom mangelfull kontroll, organisering og oppfølgning under byggefasen, samt misligholdt opplysningsplikt ved salg av eierseksjonene. I anken til Høyesterett er det også satt frem en ny anførsel om at A personlig har stått for utførelsen av deler av arbeidet som har medført at det hefter mangler ved fellesarealene. Også denne anførselen bygger på ansvar etter aksjeloven § 17-1.

Tolkningen av eierseksjonsloven § 60 første ledd tredje punktum

(28) Det følger direkte av § 60 første ledd tredje punktum at bestemmelsen ikke etablerer et selvstendig krav på sameiets hånd. Poenget er at styret får en lovbestemt prosessuell rett til å tre inn i de enkelte seksjonseiernes krav og fremme disse for domstolene. Vilkårene er at kravet retter seg mot «utbyggeren» og «knytter seg til mangler ved fellesarealene».

(29) Det sentrale spørsmålet er om begrepet «utbyggeren» i første ledd tredje punktum omfatter personer i selskapsledelsen i utbyggerselskapet, som verken står i noe kontraktsforhold til sameiet eller den enkelte seksjonseier.

(30) Ordlyden peker etter en naturlig språklig forståelse mot den – det rettssubjektet – som har stått for utbyggingen. Utbyggerselskapet som har oppført bygningsmassen og har kontrakt

med den enkelte seksjonseier, er i kjernen av ordlyden. Men også selskapets kontraktsmedhjelpere kan omfattes av ordlyden.

(31) Hvorvidt «utbyggeren» inkluderer også andre som har hatt en rolle under utbyggingen, men som ikke står i noe kontraktsforhold til seksjonseierne, gir ikke begrepet i seg selv grunnlag for å trekke klare slutninger om. Dette må ses i sammenheng med ordlyden i vilkåret om at «kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene».

(32) Uttrykket «knytter seg til mangler» favner språklig sett vidt nok til å omfatte krav som står i en sammenheng med påståtte mangler ved fellesarealene. Det kan sies å være en slik sammenheng når anførselen er at det foreligger ansvar etter aksjeloven § 17-1, og manglene hevdes å være en følge av uaktsomhet knyttet til kontraktsoppfyllelsen.

(33) Ordlyden kan altså sies å være vid nok til også å omfatte ansvar for påståtte avledete mangelskrav. Samtidig er det sikker rett at et selskaps mislighold av kontraktsforpliktelser ikke i seg selv er tilstrekkelig for ansvar for styremedlemmer mv. overfor kontraktsmotparten etter § 17-1. Ansvarsspørsmålet må løses ut fra en konkret, skjønnsmessig og individuell vurdering av hvordan styreledelsen er utført, jf. HR-2017-2375-A avsnitt 25. Dette er noe annet enn en kontraktsrettslig mangelsvurdering, der avviket fra det avtalte er avgjørende. Ansvar etter § 17-1 har derfor en svakere tilknytning til manglene enn kontraktsansvaret, men like fullt en tilknytning.

(34) Samlet sett åpner derfor ordlyden i eierseksjonsloven § 60 første ledd tredje punktum for at sameiet kan være saksøker når det fremmes krav mot ledelsen i et utbyggerselskap som følge av påståtte mangler ved fellesarealene, når den som saksøkes, hevdes å være ansvarlig etter aksjeloven § 17-1 for manglene. Ordlyden gir imidlertid ikke grunnlag for presise slutninger om hvor langt sameiets partsevne rekker. Lovhistorikken og formålet med bestemmelsen vil derfor kunne være avgjørende. Rettspraksis av betydning foreligger ikke.

(35) Eierseksjonsloven § 60 første ledd tredje punktum ble vedtatt i 2017. Bakgrunnen var at det ble ansett som upraktisk at alle sameierne måtte være saksøkere i saker som gjelder mangler ved fellesareal, jf. NOU 2014: 6 punkt 3.7.1.2. For slike krav var det etter utvalgets syn hensiktsmessig at styret kunne gjøre dem gjeldende. Det ble vist til at den enkelte sameieren ofte vil ha langt mindre interesse for tilstanden på fellesarealene enn i bruksenheten, og at de derfor ikke er villige til å ta risikoen ved å fremme krav om noe som i praksis i hovedsak gjelder et fellesanliggende. Om ikke styret som fellesinteressenes naturlige representant, og med plikt til å sørge for vedlikehold av fellesarealene, kunne fremme kravet, ville utbyggerens feil ofte ikke bli tatt tak i. På denne bakgrunnen mente utvalget at det var rimelig at styret settes i stand til å rette mangelskrav mot utbyggeren.

(36) Utvalget var klar over at den modellen man gikk inn for, der styret gis adgang til å opptre for alle seksjonseierne, kunne være komplisert å gjennomføre. Siden styrets kompetanse ikke er eksklusiv, kan det for eksempel oppstå spørsmål om forholdet til den enkelte eiers krav med hensyn til rettskraft og litispendens, og med hensyn til foreldelse og reklamasjon. Dette ble likevel ikke sett på som avgjørende innvendinger mot ordningen. Sivilprosessuelle regler om subjektiv kumulasjon og gruppesøksmål kunne etter utvalgets syn ikke i tilstrekkelig grad ivareta behovet for en felles håndtering av krav som følge av mangler ved fellesarealene.

(37) Utvalget brukte ofte uttrykket «utbyggeren» i sine drøftelser, men problematiserte ikke hvem dette omfatter. Lovendringen ble begrunnet ut fra rettstilstanden etter Rt-2005-1046 og Rt-2012-1586, der sameiet ikke hadde partsevne når det forelå et kontraktsforhold kun mellom utbyggeren og den enkelte sameieren, og ikke mellom utbyggeren og sameierne i fellesskap. Problemet som skulle løses, var mest knyttet til hva slags krav som burde omfattes av sameiets partsevne, og ikke så mye hvem som kunne saksøkes av styret.

(38) Departementet sluttet seg til utvalgets forslag, jf. Prop. 39 L (2016–2017) punkt 21.1.5. Det ble sett som «både praktisk og hensiktsmessig at det er sameiet som sådan, og ikke de enkelte seksjonseierne, som skal saksøke utbyggeren ved mangler ved fellesarealene». Departementets bruk av «skal» må nok her forstås som et «kan».

(39) I særmerknaden til § 60 i proposisjonen kapittel 27, i omtalen av første ledd tredje punktum, går det frem at utbyggeren er den som seksjonseieren «har kontrakt med, og det vil alltid dekke entreprenøren som står for utbyggingen». Dersom det «er en annen som selger en bolig under oppføring, er det meningen at krav mot ham skal være omfattet i samme utstrekning som bustadoppføringslova ville ha regulert forholdet». Bustadoppføringslova gjelder ifølge § 1 første ledd bokstav b for «avtale om rett til fast eigedom med ny eigarbustad når arbeid som entreprenøren skal stå for, enno ikkje er fullført på avtaletida», og likt med dette «skal reknast avtale om vidaresal av slik rett».

(40) Uttalelsene underbygger at det typetilfellet lovgiveren har hatt i tankene ved valget av begrepet «utbyggeren», er den som pådrar seg et kontraktsansvar overfor seksjonseierne. At også selgere omfattes, viser at lovgiveren ikke la opp til en streng forståelse av hvem som regnes som utbygger, men også i dette eksempelet er den som kan saksøkes, en kontraktsmotpart. Tilfellet i saken her er ikke drøftet i forarbeidene.

(41) Begrunnelsen for eierseksjonsloven § 60 første ledd tredje punktum – å få på plass en praktisk og hensiktsmessig prosessuell ordning knyttet til søksmål som står i sammenheng med mangler ved fellesarealene ved en utbygging – slår imidlertid til også når kravet om erstatning bygger på ansvar etter aksjeloven § 17-1. Dette gjelder ikke minst ved større eierseksjonssameier, der det kan by på større praktiske utfordringer å organisere et søksmål dersom de enkelte seksjonseierne må stå som saksøkere, enn dersom styret kan beslutte dette. Det vil være tungvint om søksmål om erstatning på grunnlag av mangler ved fellesarealene dels kan fremmes av styret, og dels må fremmes av de enkelte seksjonseierne, avhengig av hva slags rettslig grunnlag som påberopes, og hvem som påstås å være ansvarlig.

(42) Formålet med § 60 første ledd tredje punktum taler på denne bakgrunnen for at bestemmelsen tolkes slik at et eierseksjonssameie har partsevne i søksmål om erstatning rettet mot ledelsen i utbyggerselskapet, når det påstås at selskapsledelsen er ansvarlig for mangler ved fellesarealene etter aksjeloven § 17-1. Også sammenhengen med reglene om styrets representasjonsrett etter første ledd første punktum taler for at tredje punktum ikke tolkes restriktivt.

(43) Spørsmålet er så om det finnes avgjørende argumenter mot å forstå bestemmelsen på denne måten.

(44) A har vist til reelle hensyn som han mener gjør en vid forståelse av § 60 første ledd tredje punktum betenkelig. Det er blant annet fremhevet at bestemmelsen allerede innenfor sitt

kjerneområde reiser en rekke uavklarte spørsmål, og at det ikke er behov for vide regler om partsevne for eierseksjonssameier ved siden av tvistelovens regler om subjektiv kumulasjon og gruppesøksmål. Det er også pekt på at § 60 er et unntak fra det grunnleggende utgangspunktet om at hver seksjonseier råder over egne krav, og at en av den grunn bør være varsom med å tolke unntaket vidt.

(45) Innvendingene er ikke uten hold, men knytter seg for det meste til spørsmål som lovgiveren tok stilling til ved vedtakelsen av § 60 første ledd tredje punktum. Jeg kan ikke se at det grunn til å vurdere dem vesentlig annerledes i ettertid. Jeg kan heller ikke se at partsevne for sameier i et tilfelle som i saken her forsterker innvendingene mot ordningen eller gir opphav til nye, uavklarte spørsmål, i en slik grad av det med tyngde taler mot å fastsette en vid ramme om hvem som regnes som utbygger.

(46) Etter en samlet vurdering har jeg kommet til at eierseksjonsloven § 60 første ledd tredje punktum må tolkes slik at den gir sameiet partsevne også for krav mot daglig leder og styreleder i utbyggerselskapet, når erstatningskravet hevdes å springe ut av mangler ved fellesarealene. Dette gir en praktisk og hensiktsmessig regulering av eierseksjonssameiers partsevne ved søksmål basert på slike mangler. Sameiets partsevne for slike krav er dermed særlig bestemt i lov, slik tvisteloven § 2-1 første ledd bokstav f bestemmer.

Konklusjon og sakskostnader

(47) Min konklusjon er etter dette at et eierseksjonssameie har partsevne og styret søksmålskompetanse etter eierseksjonsloven § 60 første ledd tredje punktum i søksmål om erstatning etter aksjeloven § 17-1 rettet mot ledelsen i et selskap som har vært utbygger av sameiet – for uaktsomhet knyttet til påståtte mangler ved fellesarealene. Saken skal derfor fremmes for tingretten.

(48) Anken har ført frem, og Sameiet Hagalia 40 har krav på å få erstattet sine sakskostnader for tingretten, lagmannsretten og Høyesterett, jf. tvisteloven § 20-2 første ledd, jf. § 20-8 første ledd, jf. andre ledd.

(49) For tingrett og lagmannsrett krever sameiet erstattet henholdsvis 41 251 kroner og 40 221 kroner, som med tillegg av merverdiavgift utgjør 101 840 kroner. For Høyesterett kreves det erstattet kostnadene for 84 timer, 29 av dem med en timepris på 3 500 kroner og 55 med en timepris på 2 749 kroner, som med tillegg av merverdiavgift utgjør 315 858 kroner. I tillegg kommer rettsgebyret for Høyesterett på 7 662 kroner. Kostnadene anses nødvendige, jf. tvisteloven § 20-5.

(50) Jeg stemmer for denne

K J E N N E L S E :

1. Saken fremmes.

2. I sakskostnader for tingretten og lagmannsretten betaler A til Sameiet Hagalia 40, 101 840 – etthundreogettusenåttehundreogførti – kroner innen to uker fra forkynnelsen av kjennelsen.

3. I sakskostnader for Høyesterett betaler A til Sameiet Hagalia 40, 323 520 – trehundreogtjuetretusenfemhundreogtjue – kroner innen to uker fra forkynnelsen av kjennelsen.

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

(52) Dommar **Høgetveit Berg:** Det same.

(53) Dommer **Lund:** Likeså.

(54) Dommer **Bull:** Likeså.

(55) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

K J E N N E L S E :

1. Saken fremmes.

2. I sakskostnader for tingretten og lagmannsretten betaler A til Sameiet Hagalia 40, 101 840 – etthundreogettusenåttehundreogførti – kroner innen to uker fra forkynnelsen av kjennelsen.

3. I sakskostnader for Høyesterett betaler A til Sameiet Hagalia 40, 323 520 – trehundreogtjuetretusenfemhundreogtjue – kroner innen to uker fra forkynnelsen av kjennelsen.