



OSLO TINGRETT

DOM OG KJENNELSE

Avsagt: 18.12.2009 i Oslo tingrett,
Saksnr.: 09-019977TVI-OTIR/04
Dommer: Tingrettsdommer Hilde Foyen Bruun
Saken gjelder: Avtalerett. Boligrett. Prisregulering av andeler i borettslag.

Anne Kjellberg	Advokat Harald Hjort, Advokat Christian Nyvold
Ellen Kjellberg	Advokat Harald Hjort, Advokat Christian Nyvold
Halvor Kjellberg	Advokat Harald Hjort, Advokat Christian Nyvold
Grandeløkken Borettslag	Advokat Harald Hjort, Advokat Christian Nyvold

mot

Bygdøy Boligspareklubb For Eldre	Advokat Pål Grønnæss
----------------------------------	----------------------

DOM

Saken gjelder tvist om fastsettelse av løsningssummen ved overdragelse av andelsleilighet i borettslag. Hovedspørsmålet er om prisen skal fastsettes på grunnlag av en indeksregulering eller med utgangspunkt i en markedstakst. Dette må avgjøres på grunnlag av en tolkning eller revisjon av borettslagets vedtekter om prisregulering.

1. Framstilling av saken

1.1 Innledning

Saksøkerne i hovedkravet er Anne Kjellberg, Ellen Kjellberg og Halvor Kjellberg (heretter bare kalt Kjellberg), arvinger etter avdøde Signe Kjellberg som eide en andel i Grandeløkken Borettslag. Kjellberg anfører at prisen for leilighetene skal fastsettes med utgangspunkt i markedsverdi, men med et prosentueft fradrag fastsatt etter rettens skjønn.

Grandeløkken borettslag er partshjelper for Kjellberg. Borettslaget eier 48 leiligheter på Bygdøy. Laget ble stiftet i 1984 av de medlemmene i Bygdøy Boligspareklubb for Eldre som hadde fått tildelt leiligheter i borettslaget.

Saksøkt i hovedkravet er Bygdøy Boligspareklubb for Eldre, som er en forening som har som sitt primære formål å tildele ledige leiligheter i Grandeløkken Borettslaget. Foreningen ble stiftet i 1979 og har i dag ca 250 medlemmer, herunder alle som er godkjent som andelseiere i Grandeløkken borettslag. Styret i Bygdøy Boligspareklubb for Eldre har i henhold til vedtektene for Grandeløkken borettslag kompetanse til å fastsette prisen på leilighetene.

Vilkårene for å være andelseier i Grandeløkken borettslag er at man er medlem i Bygdøy Boligspareklubb for Eldre. Partene er enige om at Kjellberg ikke tilfredsstillter vilkårene for å være andelseier. Kjellberg har erklært at de vil overdra andelen til den som utpekes som ny andelseier så snart tvisten om løsningssummen er avklart.

1.2 Sakens bakgrunn frem til lagmannsrettens dom 22. januar 2007

Tvisten om fastsettelse av løsningssummen har versert i flere år mellom partene. Prisreguleringen har vært gjenstand for rettslig behandling i en tidligere rettssak som ble rettskraftig avgjort ved Borgarting lagmannsretts dom av 22. januar 2007.

Bakgrunnen for den forrige rettssaken var at Grandeløkken borettslag vedtok på generalforsamling 27. februar 2003 å endre vedtektsbestemmelsen om prisregulering slik at prisen ved overdragelse skulle ta utgangspunkt i markedstakst. Bygdøy Boligspareklubb for Eldre som har vedtektsveto i henhold til borettslagets vedtekter, nektet å samtykke i

vedtektsendringen. Kjellberg tok ut søksmål i januar 2004 mot Bygdøy Boligspareklubb for Eldre og Grandeløkken borettslag med krav om at andelsleiligheten skulle overføres til markedsverdi. Tvisten i den første rettssaken gjaldt spørsmålet om det var inngått en bindende avtale mellom Grandeløkken borettslag og Bygdøy Boligspareklubb for Eldre om prisregulering og vedtektsveto.

Partene er enige i den fremstilling av sakens bakgrunn som er gitt i lagmannsrettens dom av 22. januar 2007. Denne del av lagmannsrettens dom gjengis derfor her:

” - - - .

Bygdøy Boligspareklubb for Eldre (i det følgende også benevnt BBE) ble stiftet den 18. juni 1979 med henimot 400 medlemmer. Foreningen ledes av et styre og med en generalforsamling som høyeste organ. I henhold til vedtektenes § 1 er formålet « å sette medlemmene i stand til å skaffe seg pensjonistbolig ved oppsparing av nødvendig kapital. Styret i klubben vil arbeide for å skaffe egnede tomter og boliger på Bygdøy.» Det er en forutsetning for medlemskap at man bor på Bygdøy eller har bodd der i minst 10 år etter fylte 18 år, og det kreves normalt 10 års botid på Bygdøy for å få tildelt bolig.

I BBE's opprinnelige vedtekter var det i § 3 bestemt at prisen ved overdragelse av boliger i de boliger klubben skaffet skulle « fastsettes ved en verditakst.» På generalforsamling den 7. juni 1983 ble § 3 endret blant annet med et nytt punkt 3.4 som lød:

Ved fraflytting eller død skal leiligheten overdras gjennom styre. Leilighetens pris fastsettes ved verditakst, som normalt ikke skal være større enn økningen av konsumprisindeksen i tiden fra overtakelsen til overdragelse tilsier. Ved urimelige utslag kan styret foreta skjønnsmessige prisjusteringer. Ved taksering skal det ikke tas hensyn til fordelene ved den løpende festekontrakt. Styret foranlediger takstforretning avholdt for kjøpers regning.

Styret i BBE henvendte seg den 11. juli 1979 til Boligrådmannen i Oslo kommune med anmodning om å få feste en kommunal tomt ved Villa Grande på Bygdøy for oppføring av eldreboliger. Den 12. mars 1983 fikk BBE tilbud om å feste området og partene innledet drøftelser om festeavgiftens størrelse. I september/oktober 1983 inngikk styret i BBE en totalentreprisekontrakt med K/S A/S Sagahus om oppføring av 52 leiligheter. Oslo formannskap fattet 28. mars 1984 vedtak om en festeavgift for tomteområdet basert på en grunnverdi på kr 175 per m². Byggearbeidene ble igangsatt i juni 1984 og prosjektet med i alt 48 leiligheter ble ferdigstilt våren 1985.

Signe Kjellberg meldte seg inn i BBE og inngikk den 2. oktober 1984 avtale med BBE om kjøp av leilighet med bruttoareal på ca 89 m² og en pris av kr 511.000. Det ble avtalt at en egenandel på kr 264.500 skulle innbetales innen 15. oktober 1984. Restbeløpet skulle fellesfinansieres. Avtalen bygget på at prosjektet skulle organiseres som et borettslag.

Grandeløkken borettslag ble stiftet på konstituerende generalforsamling den 8. oktober 1984. Stifterne var 48 medlemmer i BBE som var tildelt bolig i prosjektet, herunder Signe Kjellberg. Disse tegnet seg for en andel hver, og ble således andelseiere i borettslaget fra stiftelsen (simultanstiftelse). Borettslaget overtok

byggeprosjektet som BBE hadde satt i gang. Vedtekter for borettslaget ble fastsatt, herunder § 4 annet ledd med følgende ordlyd:

Leilighetens pris fastsettes ved verditakst, som normalt ikke skal være større enn økningen av konsumprisindeksen i tiden fra overtagelse til overdragelse tilsier. Ved urimelige utslag kan styret i BBE foreta skjønsmessig prisjustering. Ved taksering skal det ikke tas hensyn til fordelene ved den løpende festekontrakt. Styret i BBE foranlediger takstforretning avholdt for kjøpers regning. Det forutsettes at det utpekes takstmann/takstmenn som er godkjent av Forsikringsrådet.

Ved overdragelse av leiligheter i årene fremover besørget styret i BBE verditakster med utgangspunkt i leilighetens opprinnelig kostpris (kontantinnskudd + andel av fellesgjeld). Kostprisen ble oppjustert med økningen i konsumprisindeksen i vedkommendes eiertid og deretter justert ned for slitasje og elde, og eventuelt justert opp for felles- og individuelle påkostninger/oppgraderinger. Deretter har man lagt til andelen av borettslagets likvider, og til slutt trukket fra andelen av langsiktig gjeld (fellesgjeld). Styret i BBE benyttet aldri hjemmelen til å foreta en skjønsmessig prisjustering ved « urimelige utslag », og med årene ble det stadig større forskjell mellom den fastsatte verditakst og markedsverdi, noe som skapte misnøye blant mange i borettslaget.

På ekstraordinær generalforsamling i borettslaget den 27. februar 2003 ble vedtektenes § 4 annet ledd første punktum endret ved at passusen: « som normalt ikke skal være større enn hva økningen av konsumprisindeksen i tiden fra overtagelse til overdragelse sier » ble strøket. Styret i BBE tok til motmæle mot endringen og meddelte i brev 1. april 2003 til borettslaget at det ikke samtykket til vedtektsendringen, slik at taksering ville fortsette som før.

Signe Kjellberg døde i 2002 og boet ble overtatt til privat skifte av livsarvingene. Den 18. mars 2003 skrev boets advokat til Grandeløkken borettslag og meddelte at boet ønsket å overdra leiligheten til den styret i BBE måtte utpeke, og man ba om at borettslaget innhentet BBE's avgjørelse og verditakst. Boet forutsatte at en overdragelse ville skje til markedspris. Borettslaget var enig i dette, men BBE nektet å medvirke til en overdragelse til markedspris.

Dødsboet - senere endret til loddeierne Anne, Ellen og Halvor Kjellberg - tok den 21. januar 2004 ut stevning mot Grandeløkken borettslag og BBE med krav om at disse skulle medvirke til transport av adkomstdokumentene til leiligheten til ordinær markedsverdi. BBE tok til motmæle og la også ned påstand om frifinnelse. Grandeløkken borettsalg erklærte seg enig i boets krav, men så det slik at borettslaget ikke kunne medvirke så lenge BBE motsatte seg en overdragelse til markedspris. Borettslaget la derfor ned påstand om frifinnelse.

Under hovedforhandlingen for tingretten inngikk partene rettsforlik om at Grandeløkken borettslag skulle tre ut av saken og akseptere utfallet av saken som bindende for seg, hvorved tingretten avsa hevningsskjennelse 16. august 2005 i forhold til borettslaget.

Oslo tingrett avsa 29. august 2005 dom med slik domsslutning:

1. Bygdøy Boligspareklubb for Eldre plikter innen fire - 4 - uker fra avsigelse av dommen å sørge for transport av adkomstdokumenter knyttet til leilighet nr 24 i Grandeløkken Borettslag fra Signe Kjellbergs dødsbo til den eller de som er best berettiget i henhold til Grandeløkken borettslags vedtekter. Overdragelsen skal skje til verditakst til ordinær markedsverdi i samsvar med § 4 annet ledd i vedtektene til Grandeløkken

Borettslag slik som denne bestemmelsen lyder etter endring av 27.02.03.

2. Bygdøy Boligspareklubb for Eldre frifinnes for kravet om å betale renter regnet fra stevningens dato for differansen mellom det beløp Bygdøy Boligspareklubb for Eldre har opplyst skal legges til grunn og det beløp som fremgår av den verditakst som omhandlet i slutningen punkt 1.
3. Bygdøy Boligspareklubb for Eldre betaler saksomkostninger til Anne Kjellberg, Ellen Kjellberg og Halvor Kjellberg med til sammen kr 113.010,- innen 14 - fjorten - dager med tillegg av morarente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum regnet fra 14 dager etter forkynnelsen av dommen til betaling finner sted. ”

Tingrettens dom ble påanket av Bygdøy Boligspareklubb for Eldre. Grandeløkken borettslag trådte inn i ankesaken som sterk hjelpeintervenient for Kjellberg i medhold av dagjeldende tvistemålslov § 75.

Lagmannsretten vurderte først spørsmålet om brl-1960 § 10 annet ledd var til hinder for at andre enn et boligbyggelag kan gis vetorett mot vedtektsendringer i et borettslag.

Lagmannsretten konkluderte – i likhet med tingretten – med at brl-1960 § 10 annet ledd ikke innebærer noe forbud mot at vetorett kan etableres på avtalerettslig grunnlag.

Lagmannsretten gikk deretter over til å vurdere om det var inngått en bindende avtale om prisregulering og vetorett mellom Grandeløkken borettslag og Bygdøy Boligspareklubb for Eldre. Lagmannsretten kom – i motsetning til tingretten – til at det var inngått bindende avtale om prisregulering og vetorett. Lagmannsrettens konklusjon gjengis her:

” Lagmannsretten er under tvil kommet til at det ble inngått tilstrekkelig klar avtale mellom BBE og borettslaget om prisregulering ved salg av leiligheter, og at bestemmelsen om prisregulering ikke kan endres uten samtykke fra BBE. Flertallet i borettslaget var ikke berettiget til på generalforsamlingen den 7. juni [skal være 27. februar] 2003 å foreta den aktuelle vedtektsendring uten BBEs samtykke.”

Lagmannsretten gikk deretter over til å behandle den subsidiære påstand fra Kjellberg.

Påstanden lød som følger:

Grandeløkken Borettslag og Bygdøy Boligspareklubb for Eldre; BBE, plikter innen fire uker fra avsigelse av dom å sørge for gjennomføring av transport av adkomstdokumenter knyttet til andel nr. 24 i Grandeløkken Borettslag fra Signe Kjellbergs dødsbo til den eller de som er best berettiget i henhold til Grandeløkken Borettslags vedtekter, til et vederlag fastsatt etter rettens skjønn, oppad begrenset til kr 2.100.000,-.

Til den subsidiære påstanden bemerket lagmannsretten:

Arvingene etter Signe Kjellberg er således i utgangspunktet bundet til å godta blant annet bindingen til konsumprisindeksen når leiligheten etter moren skal selges. Det neste spørsmål er om styrets praktisering av § 4 annet ledd skjer i tråd med de forutsetninger som lå til grunn for vedtagelsen, eventuelt om avtalen - riktig forstått - må undergis revisjon etter avtaleloven § 36. Ankemotpartene har i denne forbindelse subsidiært nedlagt påstand om at BBE dømmes til å medvirke til en overdragelse til en pris fastsatt etter rettens skjønn, begrenset oppad til kr 2.100.000.

Lagmannsretten har ikke med noen grad av nøyaktighet mulighet til å foreta en verdsettelse av den omstridte leilighet slik søsknene Kjellberg legger opp til med sin subsidiære påstand, verken i tråd med en « riktig » forståelse av vedtektenes § 4 annet ledd eller ved bruk av avtaleloven § 36. Dels har ikke styret i BBE foretatt en endelig verdsettelse av leiligheten, dels er de verdi- og lånetakster partene har innhentet gamle, samtidig som prisnivået har steget jevnt, og dels må det etter lagmannsrettens syn aksepteres at prisreguleringsbestemmelsen åpner for et spillerom når det gjelder vurderingen av hva som er et « urimelig » utslag.

Prisfastsettelsen skal foretas av styret i BBE med grunnlag i en verditakst. Styret i BBE har ikke foretatt noen endelig vurdering av den aktuelle leiligheten med grunnlag i en verditakst. Det foreligger følgelig ikke noen endelig prisfastsettelse som gir grunnlag for vurdering etter avtaleloven § 36. Retten gjorde ankemotpartene kjent med dette under ankeforhandlingen, men de valgte likevel å fastholde sin subsidiære påstand.

Omsetningen av ledige leiligheter i borettslaget har nærmest stoppet opp på grunn av uenighet om prinsipper for prisfastsettelse. Lagmannsretten vil på denne bakgrunn kort bemerke at BBE siden 1984 har lagt opp til en verdsettelse av leilighetene med utgangspunkt i leilighetens opprinnelig kostpris (kontantinnskudd + andel av fellesgjeld). Kostprisen er så blitt oppjustert med økningen i konsumprisindeksen. Denne summen er blitt justert ved at en takstmann har sett på boligen og gjort et skjønnsmessig fradrag for slitasje og elde, og gitt tillegg for de felles- og individuelle påkostninger/oppgraderinger som er gjort. Deretter har man lagt til andelen av borettslagets likvider, og til slutt trukket fra andelen av langsiktig gjeld (fellesgjeld). Styret i BBE har som nevnt ikke benyttet adgangen den har til å foreta en skjønnsmessig prisjustering ved « urimelige utslag ».

Boligprisene i Oslo, inkludert prisene på borettslagsleiligheter, har øket sterkt, særlig siden 1993. Stigningen har vært langt høyere enn økningen i konsumprisindeksen som er knyttet opp mot prisene på forbruksvarer. Forskjellen mellom verditaksten slik den er blitt beregnet av BBE og markedsverdien er blitt stadig større, og i dag er forskjellen så stor at den etter lagmannsrettens vurdering ikke er i samsvar med det verken stifterne av borettslaget eller styret i BBE så for seg i 1984. Det var særfordelen ved subsidiert festeavgiftsgrunnlag som partene ønsket å nøytralisere.

Formentlig fremsto det i 1983/1984 formålstjenlig å knytte verdsettelsen av leiligheter opp til konsumprisindeksen. Dette er ikke tilfelle med dagens boligpriser. Hensynet til likebehandling av nåværende så vel som fremtidige andelseiere i borettslaget og medlemmer av BBE, tilsier at det innhentes en ordinær verdi- og lånetakst for leiligheten som skal overdras, og at det deretter foretas en prosentvis reduksjon begrunnet ut fra den gunstige festeavgift man fikk Oslo kommune med på. En kvantifisering av denne fordelten sammenholdt med at det ikke åpnes for ordinære budrunder, med erfaringsmessig tilhørende prispress, skulle samlet være egnet til å fremme de hensyn som lå til grunn for enigheten om vedtektenes § 4 annet ledd i 1984.

Slik saken er anlagt og opplyst, finner lagmannsretten å måtte nøye seg med å antyde at en verditakst i størrelsesorden 70 - 75 % av markedsverdien vanskelig kan settes til side av domstolene, enten man søker en « riktig » forståelse av det som i sin tid ble avtalt eller velger en revisjon i medhold av avtaleloven § 36.

Av de grunner som er nevnt ovenfor må imidlertid lagmannsrettens konklusjon i denne sak bli at BBE frifinnes også i forhold til ankemotpartenes subsidiære påstand.

Lagmannsretten avsa dom med slik domsslutning:

- ”1. Bygdøy Boligspareklubb for Eldre frifinnes.
2. Den ankende part og ankemotpartene bærer egne omkostninger for tingretten og lagmannsretten. Hjelpeterveniensen bærer egne omkostninger for lagmannsretten.”

Etter at lagmannsrettens dom av 22. januar 2007 var blitt rettskraftig, var det korrespondanse mellom partene vedrørende overdragelse av andelen til Kjellberg. I brev 11. mai 2007 fra advokat Dag Stadheim på vegne av Kjellberg til Grandeløkken borettslag ble det bedt om at det ble fastsatt en løsningssum for andelen. Det ble vist til at det etter borettslagsloven § 4-14 bare er borettslaget som har rett og plikt til å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av de forkjøpsberettigete. Under henvisning til lagmannsrettens

uttalelser sitert ovenfor om tolkning/revisjon av vedtektene § 4 annet ledd, forutsatte Kjellberg at løsningssummen ville bli fastsatt til 75% av markedsverdien. I brevet varslet Kjellberg at de ville begjære skjønn i medhold av borettslagsloven nr 39/2003 § 4-18 dersom løsningssummen ville bli fastsatt til et annet beløp.

Grandeløkken borettslag på sin side sendte brev 11. mai 2007 fra Kjellberg videre til Bygdøy Boligspareklubb for Eldre. Borettslaget sa det måtte innhentes to uavhengige verditakster på leiligheten, og at hvis takstene ikke er like, skulle 75% av middelverdien legges til grunn for prisfastsettingen.

I brev 1. juni 2007 fra Bygdøy Boligspareklubb for Eldre til Grandeløkken borettslag fremgår det at Bygdøy Boligspareklubb for Eldre var uenige i at prisen skulle fastsettes på den måten som borettslaget hadde foreslått. Bygdøy Boligspareklubb for Eldre bestred videre at prisen skulle fastsettes ved skjønn.

Korrespondansen fortsatte utover sommeren 2007 uten at det kom til noen enighet verken om de materielle prinsipper for prisfastsettelsen eller spørsmålet om det var hjemmel for å kreve skjønn.

Ved takst av 22. juni 2007 rekvirert av Grandeløkken borettslag ble markedsverdien til Kjellbergs leilighet satt til kr 3 200 000.

Bygdøy Boligspareklubb for Eldre på sin side foretok 20. august 2007 en prisfastsettelse basert på opprinnelig kostpris regulert med økningen av konsumprisindeksen siden 1984. ”Beregnet total kostpris” for leiligheten inklusiv andel av fellesgjelden på kr 167 783, ble satt til kr 1 045 707.

På ekstraordinær generalforsamling 6. mars 2008 i Grandeløkken borettslag ble det vedtatt en revisjon av lagets vedtekter, herunder bestemmelsen om prisregulering. Vedtektene § 4 annet ledd ble erstattet med nytt pkt 2.2 første ledd hvor det står:

”Andelseier som ønsker å overdra sin andel skal skriftlig og samtidig varsle borettslagets styre og BBE om dette. Styret i borettslaget skal deretter straks og innen 4 uker innhente verditakst fra autorisert takstmann oppnevnt av BBE og borettslaget i fellesskap og for felles kostnad. Dersom partene ikke blir enige om valg av takstmann, kan partene oppnevne hver sin takstmann, og et gjennomsnitt av takstmennenes verditakster skal legges til grunn for verdsettelsen. Leiligheten kan ikke overdras for mer enn 75% av leilighetens fastsatte verdi i henhold til denne fremgangsmåte for taksering. Denne 75%-begrensning bortfaller fra oppgjørstidspunktet i forbindelse med at borettslaget eventuelt innløser festetomten fra Oslo kommune.

---.”

Vedtektsendringene av 6. mars 2008 ble sendt over til Bygdøy Boligspareklubb for Eldre for behandling og samtykke i den utstrekning et slikt samtykke var påkrevet. Bygdøy Boligspareklubb for Eldre har ikke samtykket i noen av vedtektsendringene.

På generalforsamling 2. juni 2008 i Bygdøy Boligspareklubb for Eldre ble vedtektene § 3.5 om prisregulering endret slik at opprinnelig kostpris skal reguleres i henhold til byggekostnadsindeks i stedet for konsumprisindeks. Det står i ny § 3.5:

”Overdragelsesprisen for en leilighet justeres i henhold til endringer i byggekostnadsindeksen (blokk) fra januar 1985 til overdragelse, tillagt andel av felles disponible midler og fratrukket andel av langsiktig fellesgjeld. Styret foranlediger takstforretning avholdt for kjøpers regning. Her skal kun påkostninger av allmenn varig verdi føyes til overdragelsesprisen. Likeledes skal slitasje og mishold komme til fradrag. Styret kan foreta en skjønnsmessig justering. Ved taksering skal det ikke tas hensyn til fordelene ved den løpende festekontrakt.”

Boligspareklubbens vedtekter § 3.5 inngikk tidligere som del av vedtektene § 3.4.

På tidspunktet for hovedforhandlingen i denne saken var det 12 leiligheter av totalt 48 som leies ut eller står tomme i påvente av en avklaring om prinsippene for prisfastsettelse av leilighetene. Leiligheten til Kjellberg har vært leiet ut i påvente av en avklaring på de rettslige spørsmål knyttet til overdragelse av leiligheten.

Stevning i denne saken ble tatt ut av Kjellberg 1. februar 2009. Grandeløkken borettslag opptrådte som parthjelper. Tilsvar og stevning i motsøksmål ble inngitt 12. mars 2009 fra Bygdøy Boligspareklubb for Eldre som trakk inn Grandeløkken borettslag som saksøkt i motsøksmålet.

Hovedforhandling ble avholdt 17. til 19. november 2009.

2. Partenes påstander og påstandsgrunnlag

2.1 Kjellberg og Grandeløkken borettslag - påstand og påstandsgrunnlag

Kjellberg og Grandeløkken borettslag har anført:

Bestemmelsene i borettslagsloven nr 39/2003 (brl) i kapittel V §§ 4-11 til 4-21 om forkjøpsrett får ikke anvendelse i denne saken, jf § 14-7 (3). Forkjøpsretten for medlemmene av Bygdøy Boligspareklubb for Eldre ble utløst ved Signe Kjellbergs døde i 2002. Det vil si før den nye borettslagsloven nr 39/2003 trådte i kraft 15. august 2005.

Det aksepteres at borettslagets kompetanse til å endre vedtektene er begrenset idet Bygdøy Boligspareklubb for Eldre har vedtektsveto i forhold til vedtektsendringer som berører boligspareklubbens myndighet, jf borettslagets vedtekter § 14 annet ledd. Det er derfor borettslagets vedtekter § 4 annet ledd slik de ble vedtatt i 1984 som skal legges til grunn. Kjellberg og Grandeløkken borettslag kan ikke se at de øvrige vedtektsendringer som er vedtatt senere, får betydning for tvistespørsmålene i denne saken.

Det er de vedtektene som Grandeløkken borettslag selv har vedtatt som gjelder for borettslaget. De endringer som generalforsamlingen i Bygdøy Boligspareklubb for Eldre vedtok den 2. juni 2008 i sine vedtekter § 3.5 medfører ikke endringer i vedtektene til Grandeløkken borettslag. Vedtektsendringen av 2. juni 2008 i boligspareklubben må antagelig forståes som en anvendelse av den myndighet som styret i Bygdøy Boligspareklubb for Eldre har til å foreta skjønnsmessige prisjusteringer i medhold av borettslagets vedtekter § 4 annet ledd annet punktum.

Kjellberg har krav på at prisen på andelsleiligheten skal fastsettes til markedsverdi med et prosentuellt fradrag. Det prosentuelle fradraget skal fastsettes etter rettens skjønn. Dette følger av en tolkning av borettslagets vedtekter § 4 annet ledd alternativt en revisjon av vedtektene i medhold av avtaleloven § 36.

I forhold til begge rettsgrunnlagene må lagmannsrettens uttalelser om tolkning/revisjon tillegges stor vekt. Selv om tingretten formelt sett ikke er bundet av den rettsoppfatning som lagmannsretten har gitt uttrykk for, er det nærliggende å se på lagmannsrettens uttalelser på tilsvarende måte som rettsoppfatningen i høyere instans når en avgjørelse fra lavere rett er opphevet, jf tvisteloven § 29-24. Det vises til at ankesaken i lagmannsretten dreide seg om samme saksforhold og de samme parter som i denne saken. Dersom påstanden fra Kjellberg hadde vært formulert annerledes, ville man sluppet ny rettssak.

Vedtektene må tolkes objektivt. Subjektive oppfatninger til enkeltpersoner kan ikke tillegges vekt i motstrid med vedtakenes ordlyd.

Styret i Bygdøy Boligspareklubb for Eldre praktiserer borettslagets vedtekter § 4 annet ledd i strid med stiftelsesforutsetningene. Den opprinnelige tanken hos stifterne av Bygdøy Boligspareklubb for Eldre var at prisen skulle fastsettes til markedsverdi. Det vises til de opprinnelige vedtektene til Bygdøy Boligspareklubb for Eldre § 3 annet ledd annet ledd fra 1979 hvor det står at prisen skal fastsettes ved verditakst. Det er heller ingen holdepunkter for at prisen på leilighetene var spesielt billig. Det ble betalt full pris for den enkeltes leilighets andel av byggekostnadene. Byggeprosjektet var dyrt etter datidens forhold. Det er enighet om at borettslaget fikk en god festeavtale med kommunen, men det betyr ikke at kommunen har subsidiert prosjektet. Med den praktisering som Bygdøy Boligspareklubb for Eldre legger til grunn, er det de nye som kommer inn, som blir subsidiert – ikke borettslaget.

Det vises videre til at styret i Bygdøy Boligspareklubb for Eldre bør og skal foreta en prisjustering ved urimelig utslag i henhold til borettslagets vedtekter § 4 annet ledd annet punktum. Boligspareklubbens styre har misligholdt sine plikter ved å begrense prisfastsettelsen til et regnestykke. Boligspareklubbens styre praktisering er også rettslig uholdbar idet styret ignorerer funksjonsdelingen mellom takstmannen og styrets plikter i

henhold til borettslagets vedtekter § 4 annet ledd. Styrets manglende forståelse av sin rolle illustreres også ved den måten man har praktisert tildeling av ledige leiligheter på. Styret i Bygdøy Boligspareklubb for Eldre har diktert hvem som skal overta ledige leiligheter i stedet for å komme med en innstilling til styret i borettslaget, jf borettslagets vedtekter § 3.

Bygdøy Boligspareklubb for Eldre fungerer i dag bare som en "portvakt" for nye beboere i borettslaget. Funksjonen som spareklubb ble avvirket på 1990-tallet.

Formålet med endringen av vedtektene til Bygdøy Boligspareklubb for Eldre på generalforsamlingen 7. juni 1983 var å sikre en gunstig festekontrakt med kommunen. Formålet med prisreguleringen rekker ikke lenger enn at man tar hensyn til den fordel som borettslaget fikk ved at festeavgiften ble fastsatt med grunnlag i en lavere tomteverdi. Den fordelaktige festekontrakten medførte uansett bare en rabatt i størrelsesorden 10%.

Vilkårene for revisjon i medhold av avtaleloven § 36 er oppfylt. Det vil være urimelig at en tilfeldig tredjemann skal få kjøpe leiligheten til sterkt redusert pris på bekostning av en selger som i sin tid betalte markedspris for leiligheten. I tiden som har gått siden 1984 har eiendomsmarkedet steget kraftig i forhold til konsumprisindeksen. Det er urimelig å regulere prisen i medhold av konsumprisindeksen som bestemmes av helt andre faktorer enn eiendomsmarkedet. Konsekvensen av en prisregulering basert på endring i konsumprisindeksen er at de opprinnelige beboere i borettslaget blir tvunget til å bli boende. De vil ikke ha mulighet til å gå ut i boligmarkedet så lenge de ikke kan realisere en vanlig verdistigning på sine andelsleiligheter. Prisreguleringen hindrer således mobiliteten som nettopp var noe av formålet med byggeprosjektet. Det er ikke riktig at leilighetene i Grandeløkken borettslag representerer siste bolig i livssyklusen. Prisreguleringen har ikke noe sosialt formål. Prisreguleringen vil utelukkende tjene den økonomiske egeninteresse til de som står på listen til å bli tildelt ledige leiligheter. Avtalen er ubalansert. Medlemmene i Bygdøy Boligspareklubb for Eldre har betalt en medlemspris på maksimalt kr 1 000 per år. Det foreligger således ingen motytelse til det tapet som selger av leilighetene blir påført ved at de går glipp av den vanlige verdistigningen i markedet.

Det vises dessuten til at Bygdøy Boligspareklubb for Eldre ikke har praktisert prisbestemmelsen på en konsekvent måte. Den variable praksisen i seg selv gjør at praktiseringen av vedtektene § 4 annet ledd urimelig.

Til motkravene fra Bygdøy Boligspareklubb for Eldre anføres:

Kjellberg må frifinnes for kravene i påstanden pkt 2 og pkt 3 fra Bygdøy Boligspareklubb for Eldre. Det vises til det som er anført vedrørende tolkning og revisjon av borettslagets vedtekter § 4 første ledd, jf påstand pkt I.1.

Til motkravene fra Bygdøy Boligspareklubb for Eldre mot Grandeløkken borettslag anføres:

Prinsipalt begjæres kravene avvist. Ingen av kravene utgjør rettskrav slik dette begrep skal forstås i relasjon til tvisteloven § 1-3. Kravet i påstanden pkt 4 fra Bygdøy Boligspareklubb for Eldre er for upresis. Kravet må også avvises på grunn av manglende aktualitet. Begrepet ”forpliktet til å akseptere” er for generelt. Det samme anføres i forhold til kravet under påstanden pkt 5 fra Bygdøy Boligspareklubb for Eldre.

Subsidiært påstås frifinnelse for begge motkravene mot Grandeløkken borettslag. Når det gjelder påstanden pkt 4 fra Bygdøy Boligspareklubb for Eldre vises til det som er anført vedrørende tolkning og revisjon av borettslagets vedtekter § 4 i forhold til hovedkravene fra Kjellberg. Til påstanden pkt 5 fra Bygdøy Boligspareklubb for Eldre anføres at utleien er påtvunget eiere av ledige leiligheter som et tapsbegrensende tiltak. Borettslaget har kompetanse til å beslutte at leilighetene kan leies ut i påvente av endelig avgjørelse av tvisten om prisfastsettelse på leiligheten, slik som ble vedtatt av borettslagets styre i 2003. Borettslagets vedtekter åpner for fremleie.

Kjellberg og Grandeløkken borettslag har lagt ned slik påstand:

- I.** I søksmålet anlagt av Halvor Kjellberg, Anne Kjellberg og Ellen Kjellberg mot Bygdøy Boligspareklubb for Eldre:
 1. Halvor Kjellberg, Anne Kjellberg og Ellen Kjellberg er i forhold til Bygdøy Boligspareklubb for Eldre berettiget til å overdra andelsleilighet nr 24 i Grandeløkken borettslag til en pris fastsatt etter markedsverdi i henhold til markedstakst, med et prosentueelt fradrag etter rettens skjønn.
 2. Ved overdragelse av borettslagsandelen i påstanden punkt 1 plikter styret i Bygdøy Boligspareklubb for Eldre å tilby andelen til sine medlemmer for minst et beløp fastsatt etter rettens skjønn.
 3. Halvor Kjellberg, Anne Kjellberg og Ellen Kjellberg, samt partshjelper Grandeløkken Borettslag, tilkjennes saksomkostninger.
- II.** I motsøksmålet anlagt av Bygdøy Boligspareklubb for Eldre mot Halvor Kjellberg, Anne Kjellberg og Ellen Kjellberg:
 1. Halvor Kjellberg, Anne Kjellberg og Ellen Kjellberg frifinnes
 2. Halvor Kjellberg, Anne Kjellberg og Ellen Kjellberg tilkjennes saksomkostninger
- III.** I søksmålet anlagt av Bygdøy Boligspareklubb for Eldre mot Grandeløkken Borettslag:
 1. Prinsipalt: Saken avvises.
Subsidiært: Grandeløkken Borettslag frifinnes.
 2. Grandeløkken Borettslag tilkjennes saksomkostninger.

2.2 Bygdøy Boligspareklubb for Eldre – påstand og påstandsgrunnlag

Bygdøy Boligspareklubb for Eldre har anført:

Lagmannsrettens uttalelser i dommen av 22. januar 2007 er ikke bindende. Lagmannsretten hadde ikke tilstrekkelig grunnlag for å uttale seg om tolkning eller revisjon av borettslagets vedtekter § 4 annet ledd.

Det er ikke grunnlag for å tolke vedtektene § 4 annet ledd slik at taksten skal ta utgangspunkt i leilighetens markedsverdi. Det var en klar og bevisst forutsetning hos stifterne av borettslaget om å beholde verdien av lav festeavgift i prosjektet til beste for beboere og nye kjøpere.

Det er ikke grunnlag for revisjon av vedtektene § 4 annet ledd i medhold av avtaleloven § 36. En prisfastsette basert på ordlyden og partenes forutsetninger kan ikke være urimelig.

Styret i Bygdøy Boligspareklubb for Eldre har praktisert vedtektene i samsvar med stiftelsesforutsetningene. Det har vært en konsekvent praktiseringen av vedtektene § 4 annet ledd fra starten. Dette er i seg selv et tolkningsmoment som gir støtte for boligspareklubbens tolkning. De påviste variasjoner i praktiseringen gjelder småbeløp. Det dreier seg om avvik i en helt annen størrelsesorden enn det man ville få dersom man går over til å fastsette prisen basert på markedsverdi.

En prisregulering i henhold til endring i byggekostnadsindeksen slik som Bygdøy Boligspareklubb for Eldre har fastsatt i sine vedtekter § 3.5 den 7. juni 2008, vil være rimelig. Det vises til at dette prinsippet gjelder for andre borettslag som er tilknyttet boligspareklubber for eldre.

En pris med utgangspunkt i markedstakst vil være urimelig for de som i inntil 30 år har vært medlem i Bygdøy Boligspareklubb for Eldre og ventet på bolig, og i forhold til de som i mellomtiden har solgt leiligheter for den pris som er fastsatt av styret i Bygdøy Boligspareklubb for Eldre i henhold til vedtektene. Det ville også være urimelig i forhold til initiativtagerne og kommunen.

Spørsmålet er hvem som skal få glede av den rimelige festeavgiften. Det vil være urimelig i forhold til initiativtagerne om arvingene skal få innkassere denne fordelingen som et engangsbetrag nå. Det vil også være urimelig i forhold til Oslo kommune, og de som har solgt tidligere til de priser som Bygdøy Boligspareklubb for Eldre har fastsatt. De opprinnelige eierne betalte bare selvkost for andelen. De har ikke betalt noe for tomten. Den billige festeavgiften utgjør en årlig subsidie fra kommunen. Subsidien blir større og større for hvert år i forhold økning av tomteverdien ettersom kommunen ikke har benyttet

sin rett til å regulere festeavgiften. Hvis subsidien som ligger i festekontrakten realiseres ved salg av leilighetene, kan man risikere at kommunen setter opp festeavgiften. I så fall vil subsidien falle bort for de som blir boende.

Det følger av borettslagets vedtekter § 4 annet ledd at taksten på leilighetene bare skal omfatte verdien av selve bygningen. Fordelen ved den gunstige festeavgiften skal holdes utenfor. Takstene som er innhentet av Grandeløkken borettslag er basert på feil forutsetninger fordi det ikke er tatt hensyn til at tomten er festet.

Det er langt fra alle andelseierne som er enig i det syn Grandeløkken borettslag står for i denne rettssaken. Det er flere av andelshaverne som ikke støtter rettssaken. Det vises til protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i borettslaget 18. september 2008. Arvinger har ikke stemmerett.

For å kunne endre vedtektene må det foreligge en kvalifisert urimelighet. Det foreligger ingen irregulær utvikling. Stifterne av borettslaget visste at eiendomsmarkedet ville stige. Man ønsket imidlertid å sikre andelshaverne mot fall i pengeverdien, samtidig som man ønsket å sikre en nøktern verdistigning på investeringen. Det ble derfor tatt inn en konsumprisindeksregulering da vedtektene til Bygdøy Boligspareklubb for Eldre ble endret på generalforsamling den 7. juni 1983.

Det er ikke riktig at ikke Bygdøy Boligspareklubb for Eldre har utspilt sin rolle. Foreningen samarbeider med De Eldres Boligspareklubb (DES). Gjennom den nye borettslagsloven har lovgiver støttet opp under berettigelsen av DES klubbene. En dom i favør av Kjellberg vil true hele idéen med DES-klubber og idéen med klausulerte borettslag.

Den riktige prisen for leiligheten i henhold til vedtektene § 4 annet ledd er kr 1 437 670 basert på økning i byggekostnadsindeks. Den siste taksten av 16. november 2009 fra Bygdøy Boligspareklubb for Eldre er ikke urimelig. Den tekniske verdi av leiligheten er verdsatt høyere av Bygdøy Boligspareklubb for Eldre enn det som er lagt til grunn i taksten fremlagt av Kjellberg. Hvis bygningen hadde vært oppført i dag, ville ikke leilighetene kostet mer enn ca kr 1,5 millioner hvis det legges til grunn at det ikke skulle betales for tomten. Det er heller ikke særlig stort avvik mellom den taksten som er basert på vedtektene § 4 annet ledd og markedstaksten som Bygdøy Boligspareklubb for Eldre har innhentet.

Det bestrides at det er grunnlag for å avvise kravene mot Grandeløkken borettslag. Bygdøy Boligspareklubb for Eldre har behov for avklaring av hva slags regler som gjelder for overdragelse av andel og for bruksoverlatelse. Det vises videre til at Grandeløkken ikke har akseptert å inngå forlik som går ut at borettslaget vil akseptere det som tingretten kommer frem til i forhold til Kjellberg.

Grandeløkken borettslag har ikke adgang til å tillate slike bruksoverlatelser som nå utøves i borettslaget. Dette er i strid med vedtektene til borettslaget og vedtektene til Bygdøy Boligspareklubb for Eldre.

Bygdøy Boligspareklubb for Eldre har lagt ned slik påstand:

1. Bygdøy Boligspareklubb for Eldre frifinnes i forhold til krav fremsatt av Halvor Kjellberg, Anne Kjellberg og Ellen Kjellberg, jf deres påstand pkt 1 og 2.

2. Prinsipalt:

Ved overdragelse av andel nr 24 i Grandeløkken borettslag, kan Halvor Kjellberg, Anne Kjellberg og Ellen Kjellberg ikke kreve en pris som er høyere enn det som fremkommer etter en takst foranlediget av styret i Bygdøy boligspareklubb for eldre. Ved denne taksten skal det tas utgangspunkt i leilighetens opprinnelige kostpris. Kostprisen oppreguleres iht byggekostnadsindeksen (blokk) fra januar 1985 til sist kjente indeks ved overdragelse. Kostpris for andel av grendehus oppreguleres med samme indeks fra 30. juni 1999 til sist kjente indeks ved overdragelse og tillegges. Videre tillegges andel av felles disponible midler og andel langsiktig gjeld fratrekkes. Påkostning av almen varig verdi skal tilføyes og slitasje/mislighold kan komme til fradrag. Styret i Bygdøy boligspareklubb for eldre kan foreta en skjønsmessig justering. Som utgangspunkt ved takseringen (opprinnelig kostpris) benyttes den totalpris (inkl fellesgjeld) som fremkommer i kjøpekontrakt med Bygdøy boligspareklubb for eldre inngått i 1984.

Subsidiært:

Ved overdragelse av andel nr 24 i Grandeløkken borettslag, kan Halvor Kjellberg, Anne Kjellberg og Ellen Kjellberg ikke kreve en pris som er høyere enn det som fremkommer av vedtektene i Grandeløkken borettslag (datert 27. september 1984) § 4, dog slik at byggekostnadsindeks (blokk) legges til grunn i stedet for konsumprisindeks.

3.
 - a) Halvor Kjellberg, Anne Kjellberg og Ellen Kjellberg er med bakgrunn i pkt 2 over forpliktet til å overdra andel nr 24 for en pris, stor kr 1 274 053 (eksklusive andel fellesgjeld). Prisen er basert på byggekostnadsindeksen pr september 2009, og justeres i samsvar med prinsippene i pkt 2 over til sist kjente indeks og sist kjente tall for felles disponible midler og fellegjeld ved overdragelse.
 - b) Overdragelse skal tilbys fristilt så rask som mulig, og senest innen tre måneder etter at dommen er rettskraftig.
4. Grandeløkken borettslag er forpliktet til å akseptere at overdragelser av andeler i borettslaget skjer til priser basert på de prinsipper som fremkommer i pkt 2 over.
5. Grandeløkken borettslag er ikke berettiget til å godkjenne bruksoverlatelser utover ett år uten samtykke fra Bygdøy Boligspareklubb for eldre.
6. Halvor Kjellberg, Anne Kjellberg og Ellen Kjellberg og Grandeløkken Borettslag dømmes til in solidum å betale sakens omkostninger.

3. Rettens vurdering

3.1 Rettslige utgangspunkter

3.1.1 Borettslagsloven av 1960 og burettslagslova av 2003

Lov nr 39/2003 om burettslag (borettslagloven) trådte i kraft 15. august 2005, jf § 14-1. Loven avløste borettslagloven av 4. februar 1960 nr 2 (brl-1960). Overgangsregler er inntatt i borettslagloven §§ 14-2 følgende. Retten kommer tilbake til overgangsreglene i den utstrekning de får betydning.

Borettslagloven er ufravikelig. Det vil si at borettslaget som hovedregel ikke kan bestemme at det skal gjelde andre regler enn det som følger av loven, se Kåre Lilleholt med flere "Borettslovkommentaren" (2006) s 271. I hvilken grad det er adgang til å fravike lovens bestemmelser vil bero på en tolkning av den enkelte lovbestemmelse.

3.1.2 Prisfastsettelsen – gjeldende vedtekter

Partene er enige om at det er vedtektene § 4 annet ledd som ble vedtatt på konstituerende generalforsamling i Grandeløkken borettslag 8. oktober 1984, som retten skal vurdere.

De senere endringer i vedtektene § 4 annet ledd som ble vedtatt på generalforsamlingen i borettslaget henholdsvis 27. februar 2003 og 6. mars 2008, er ikke godkjent av styret i Bygdøy Boligspareklubb for Eldre i medhold av vedtektene § 14 annet ledd, jf pkt 1.2 ovenfor. Partene er enige om at samtykkekravet i vedtektene § 14 annet ledd omfatter vedtektsbestemmelser om prisregulering. Dette er rettskraftig avgjort ved lagmannsrettens dom 22. januar 2007.

Etter tidligere brl-1960 var det ingen materielle begrensninger for hva et vedtektsveto kunne omfatte. I burettslagsloven nr 39/2003 er den materielle rammen for vedtektsveto begrenset til visse typer bestemmelser, jf § 7-12 nr til 4. I forhold til prisregulering, som denne tvisten gjelder, er det fremdeles adgang til å vedtektsfeste veto, jf burettslagsloven § 7-12 nr 3.

3.1.3 Lagmannsrettens dom 22. januar 2007

Lagmannsretten uttalte at den fant at forutsetningene for prisreguleringen hadde endret seg på en slik måte at hensynet bak bestemmelsen tilsa at prisen ble fastsatt med utgangspunkt i en verditakst i størrelsesorden 70-75 % av markedsverdien, jf uttalelsene som er sitert ovenfor under pkt 1.2. Partene er enige om at spørsmålet om tolkning og revisjon ikke er rettskraftig avgjort ved lagmannsrettens dom. Partene er imidlertid ikke enige om den rettskildemessige vekten av lagmannsrettens uttalelser.

Retten er enig i at lagmannsrettens dom ikke kan tolkes slik at spørsmålet om tolkning og revisjon er rettskraftig avgjort, selv om Bygdøy Boligspareklubb for Eldre ble frifunnet. Lagmannsretten har presisert at den ikke har nok faktisk grunnlag til å ta stilling til det subsidiære kravet fra Kjellberg. Tingretten er ikke bundet av disse uttalelsene. Tingretten anser imidlertid lagmannsrettens dom som en rettskilde.

3.1.4 Øvrige vedtektsendringer av 6. mars 2008

I generalforsamlingen til Grandeløkken borettslag 6. mars 2008 ble det foretatt en fullstendig revisjon av vedtektene som omfattet mer enn bare prisbestemmelsen omtalt i pkt 3.1.2 ovenfor. Endringene var av både materiell og redaksjonell karakter. Noe av formålet med revisjonen var å tilpasse vedtektene til den nye borettslagloven nr 39/2003.

Bygdøy Boligspareklubb for Eldre har ikke samtykket i noen av vedtektsendringene, jf pkt 1.2 ovenfor. I den utstrekning vedtektsrevisjonen av 6. mars 2008 faller utenfor vedtektsvetoet i borettslagets vedtekter av 8. oktober 1984 § 14 annet ledd, vil de nye vedtekter gjelde fra de ble vedtatt. Retten kan imidlertid ikke se at dette vil få praktisk betydning for de spørsmål som skal avgjøres i denne saken.

I den utstrekning vedtektsveto i borettslagets vedtekter § 14 annet ledd rekker lenger enn den materielle rammen som er fastsatt i borettslagsloven § 7-12 nr 1 til 4, kan det eventuelt bli spørsmål om vedtektsvetoet fremdeles er gyldig. Det vises til overgangsregelen i § 14-11 og Kåre Lilleholt med flere ”Borettslov Kommentaren” (2006) s 688. Dette er imidlertid ikke nødvendig å gå nærmere inn på i denne saken, som bare gjelder prisreguleringsklausulen.

3.1.5 Vedtektsendringer av 2. juni 2008 – Bygdøy Boligspareklubb for Eldre

Generalforsamlingen i Bygdøy Boligspareklubb for Eldre vedtok 2. juni 2008 en endring i boligspareklubbens vedtekter § 3.5. Endringen gikk i hovedsak ut på at prisen for leiligheten skulle reguleres i henhold til endringer i byggekostnadsindeksen (blokk) i stedet for i henhold konsumprisindeksen, jf pkt 1.2 ovenfor.

Partene er enige om at endringene i vedtektene til Bygdøy Boligspareklubb for Eldre ikke medfører endringer i vedtektene til Grandeløkken borettslag. Retten er enige i dette. Bygdøy Boligspareklubb for Eldre har vedtektsveto på visse områder, men har ikke kompetanse til å vedta endringer i borettslagets vedtekter.

3.2 Vedtektene § 4 annet ledd – prisreguleringen

Retten vil under dette punktet ta stilling til kravene under påstand I. pkt 1 fra Kjellberg og motkravene fra Bygdøy Boligspareklubb for Eldre under deres påstand pkt 1, 2, 3 og 4. Alle motkravene fra Bygdøy Boligspareklubb for Eldre er bygget på samme anførsel – at prisen skal baseres på en indeksregulering.

Hovedspørsmålet er om prisfastsettelsen skal ta utgangspunkt i en indeksregulering av kostprisen eller en markedstakst.

3.2.1 Tolkning av borettslagets vedtekter § 4 annet ledd

Retten tar utgangspunkt i at vedtektene skal tolkes objektivt. Dette innebærer at subjektive oppfatninger hos enkeltpersoner ikke kan tillegges avgjørende vekt i motstrid med ordlyden. Retten viser til at det i dette tilfelle dreier seg om en avtale mellom to upersonlige rettssubjekter, Bygdøy Boligspareklubb for Eldre og Grandeløkken borettslag. Vedtektene – og avtalen mellom Grandeløkken borettslag og Bygdøy Boligspareklubb for Eldre – gjøres gjeldende for alle medlemmer i foreningen og rettsetterfølgere til andelseierne i borettslaget. Det vil si at personer som ikke har vært med fra starten av, også vil være bundet av vedtektene. Deres forventninger til avtalens innhold vil være basert på den dokumentasjonen som er tilgjengelig. Hensynet til regler om beslutningskompetansen hos de respektive avtaleparter taler også mot å legge vekt på subjektive oppfatninger. Det er vedtektene/avtale med den tekst som ble vedtatt av kompetent organ som derfor bør være avgjørende ved tolkningen. Retten viser videre til det at dreier seg om en langvarig avtale som gjør at det kan være vanskelig å føre bevis en felles mening som avviker fra en ordlydsfortolkning.

Vedtektenes § 4 annet ledd lyder:

Ved andelseiers fraflytting eller død skal andelen med tilhørende borettsinnskudd overdras gjennom styret i BBE, som utpeker ny andelseier i henhold til BBE's vedtekter, hvoretter styret i laget vedtar overføringen, kfr § 3.

Leilighetens pris fastsettes ved verditakst, som normalt ikke skal være større enn økningen av konsumprisindeksen i tiden fra overtakelse til overdragelse tilsier. Ved urimelig utslag kan styret i BBE foreta skjønsmessig prisjustering. Ved taksering skal det ikke tas hensyn til fordelene ved den løpende festekontrakt. Styret i BBE foranlediger takstforretning avholdt for kjøpers regning. Det forutsettes at det utpekes takstmann/takstmenn som er godkjent av Forsikringsrådet.

[Annet ledd i rettens kursiv.]

Det er etter det retten kan se, særlig tre elementer som reiser tolkningspørsmål:

- Det ene er at prisen - - - ”normalt ikke skal være større enn økningen av konsumprisindeksen - - - ”, jf annet ledd første punktum.
- Det andre er at styret i Bygdøy Boligspareklubb for Eldre ”kan - - - foreta skjønnsmessig prisjustering” ved ”urimelige utslag”, jf annet punktum.
- Det andre er at det ved taksering ikke skal ”tas hensyn til fordelene ved den løpende festekontrakt”, jf § 4 annet ledd tredje punktum.

Bestemmelsen om styret i Bygdøy Boligspareklubb for Eldre ”foranlediger takstforretning avholdt for kjøpers regning” i fjerde punktum, er i første rekke en saksbehandlingsregel. Bestemmelsen om takst vil imidlertid også ha materiell betydning fordi en takst vil være en del av det faktiske grunnlaget for prisfastsettelsen.

Spørsmålet er hvordan begrepene ”verditakst”, ”taksering” og ”takstforretning” i vedtektene § 4 annet ledd skal forstås. Retten legger til grunn at takst i vanlig språkbruk betyr en verdsettelse med utgangspunkt i erfaringstall fra omsetning av tilsvarende eiendommer. Det vil si en markedstakst. Taksten vil basere seg på de konkrete egenskaper til eiendommen, slik som bygningens størrelse, standard, alder, beliggenhet med videre. Det vises dessuten til vedtektene § 4 annet ledd femte punktum hvor det står at takstmannen skal være godkjent av Forsikringsrådet. Dersom det var meningen å ikke avholde en vanlig takst, ville det gi liten mening å stille krav om godkjent takstmann.

Retten kan ikke se at det er noe i vedtektenes ordlyd som tilsier at ikke taksten skal ta utgangspunkt i vanlig markedsverdi. Vedtektene § 4 annet ledd tredje punktum inneholder imidlertid en bestemmelse om det ved takseringen ikke skal tas hensyn til fordelene ved den løpende festekontrakt, jf § 4 annet ledd tredje punktum. Spørsmålet er hvordan denne bestemmelsen skal forstås.

Retten bemerker innledningsvis at Grandeløkken borettslag beholdt denne passusen da de vedtok å endre § 4 annet ledd på generalforsamlingen 27. februar 2003, jf pkt 1.2 ovenfor. Endringen som Grandeløkken borettslag vedtok 27. februar 2003, gikk ut på at siste del av § 4 annet ledd første punktum om konsumprisdesksregulering ble strøket sammen med § 4 annet ledd annet punktum.

Kjellberg anfører at § 4 annet ledd tredje punktum skal bety at det skal gjøres et fradrag i taksten på grunn av at det betales en forholdsmessig lav festeavgift. Etter det retten forstår, anfører Bygdøy Boligspareklubb for Eldre at bestemmelsen skal bety at det ved takseringen ikke skal tas hensyn til verdien av tomten overhodet.

Retten finner at en ordlydsfortolkning av § 4 annet ledd tredje punktum tilsier at man ved taksten ikke skal ta hensyn til at Grandeløkken borettslag betaler en rimelig festeavgift.

Retten legger til grunn at vedtektsbestemmelsen ble utformet på et tidspunkt da man la til grunn at rimelig festeavgift ville være en betingelse for realisering av prosjektet. Borettslagets vedtekter § 4 annet ledd har samme innhold som vedtektene § 3.4 til Bygdøy Boligspareklubb for Eldre fikk i generalforsamlingsvedtak 7. juni 1983, jf pkt 1.2 ovenfor. Retten viser til brev av 9. mai 1983 fra Bygdøy Boligspareklubb for Eldre til ordføreren i Oslo kommune. I brevet står det at Boligetaten i Oslo kommune hadde foreslått en festeavgift på kr 400 per m². Brevet tyder etter rettens syn på at Bygdøy Boligspareklubb for Eldre var overrasket over at kommunen ikke hadde gitt tilbud om en lavere festeavgift. Utdrag fra brevet gjengis her:

”

I betraktning av sakens historikk, at bystyret fattet sitt vedtak vedrørende denne tomt allerede 12.3.1980, og i sammenligning med den festeavgift som De Eldres Boligspareklubb betaler, ville vi finne det høyst urimelig om festeavgiften skulle settes høyere enn det maksimum vi har regnet med. Dessuten kommer det forhold at boligene skal søkes finansiert i Husbanken, og en festeavgift som den antydende ligger langt over Husbankens normer.

---.”

Retten legger til grunn at Grandeløkken fikk en rimelig festeavgift. Retten viser til brev datert 12. april 1984 fra Oslo kommune til Bygdøy Boligspareklubb for Eldre hvor det står at differansen mellom festegrunnlaget basert på markedspris kr 600 per m² og kr 175 per m² vil bli søkt refundert boligadministrasjonen (i kommunen) fra (den gang) sosialrådmannens budsjett. Kommunen har adgang til å oppregulere festeavgiften hvert 10. år, men har aldri benyttet denne adgangen.

Ordlyden i § 4 annet ledd tredje punktum sier ikke noe om hvordan fordelene ved den løpende festekontrakt skal verdsettes. Det naturlige utgangspunkt ville være å vurdere hvilken verdi eiendommen hadde hatt dersom festeavgiften hadde vært basert på markedsverdien av festegrunnlaget. Retten legger til grunn at det vanligvis har lite å si for markedsverdien hvorvidt en tomt er festet eller eiet. Retten viser til vitneforklaringer fra takstmann Haram og takstmann Hunstad. Retten legger uansett til grunn at i den grad festeavtalens innhold får betydning, vil det bli ivaretatt ved selve takseringen. Det kan således bli en sirkel dersom det skal gjøres et fradrag for fordelene ved den lave festeavgiften dersom det er vanlig å ta hensyn til betingelsene i festekontrakten uansett. Retten legger til grunn at man ved en vanlig takst vil ta i betraktning den sannsynlige utviklingen av festekontrakten, slik som adgang til oppregulering og mulighet for innløsning av tomten.

Retten legger etter dette til grunn at det må ha vært meningen at det skal gjøres et fradrag i taksten i tillegg til de vurderinger som vil inngå i en vanlig takst. I motsatt fall ville bestemmelsen vært overflødig.

Bygdøy Boligspareklubb for Eldre har anført at formålet med vedtektene § 4 annet ledd tredje var å sikre at hele verdien av tomten ble i borettslaget. Det vil si at gevinst ved stigning i eiendomsverdien ikke skulle realiseres ved den enkelte andel. Vitnet Ingjald Ørbeck Sørheim, som var en av initiativtagerne, har forklart at borettslaget skulle være som en stiftelse hvor tomten skulle være en urørlig kapital. Retten finner at en slik tolkning ville stride mot ordlyden og at dette derfor ikke kan tillegges avgjørende vekt. Retten viser dessuten til at man valgte å organisere prosjektet i et borettslag – ikke i en stiftelse.

Retten finner at en rimelig tolkning vil være å ta utgangspunkt i det kommunen selv uttalte om subsidiene i brev av 12. april 1984 hvor det står at subsidiene besto i forskjellen mellom det subsidierte festegrunnlaget og et festegrunnlaget basert på markedsverdien av råtomten. Festetomten er på til sammen 13 300 m². Det vil si at de samlede subsidier den gang festekontrakten ble inngått, basert på kommunens beregninger var $((600 - 175) * 13300)$, det vil si kr 5 652 500. Tomtens markedsverdi var i følge kommunen $600 * 13300$, det vil si kr 7 980 000 da festekontrakten ble inngått. Retten legger til grunn at totale byggekostnader for Grandeløkken borettslag var kr 22 931 290. Det vises til byggeregnskap fremlagt under hovedforhandlingen. Markedsverdien av tomten, basert på kommunens anslag og de totale byggekostnader ($7\,980\,000 + 22\,931\,290$) utgjorde til sammen kr 30 911 290. Dersom man tenker seg borettslaget hadde kjøpt tomten, ville subsidien kr 5 652 500 tilsvart 18,29 % av markedsverdien av prosjektet i 1984.

Under henvisning finner retten det rimelig at det i medhold av § 4 annet ledd tredje punktum gjøres et fradrag på ca 20 % i forhold til vanlig markedstakst – når det avholdes en takst i medhold av § 4 annet ledd.

Retten går deretter over til å vurdere § 4 første punktum hvor det står prisen skal fastsettes ved verditakst som ”normalt” ikke skal være høyere enn økningen i konsumprisindeksen. Retten legger til grunn at denne passusen må leses i sammenheng med § 4 annet ledd annet punktum om at styret i Bygdøy Boligspareklubb for Eldre ”kan” foreta skjønnsmessig justering ”ved urimelig utslag”. Plasseringen av styrets skjønnsmessige adgang i annet punktum rett etter passusen om konsumprisindeks, kan etter rettens syn vanskelig tolkes på annen måte enn at styrets vurdering skal skje på grunnlag en sammenligning av en verditakst og en indeksregulert kostpris. Det vil si en takst med fradrag som omtalt ovenfor.

Retten legger til grunn at initiativtagerne var opptatt av å sikre andelseierne mot inflasjon, og at dette er bakgrunnen for passusen om indeksregulering. Retten viser til brev av 8. oktober 1981 fra Bygdøy Boligspareklubb for Eldre til (den gang) Boliginstituttet-Veritas for fast eiendom. I dette brevet blir Boliginstituttet spurt om det kan påta seg å foreta takseringer for Bygdøy Boligspareklubb for Eldre når leilighetene skal overdras ved medlemmenes død eller fraflytting. I brevet står det blant annet:

” - - -

Vi har drøftet en del premissene for denne takst og kommet frem til at det sosiale aspekt ved prosjektet, og det forhold at vi skal få feste en av Oslo kommunes tomter på Bygdøy, tilsier at det bør dreie seg om en nøktern (moderat) takst: Den fraflyttede, eventuelt dødsboet, skal ha en viss inflasjonssikring, og dessuten skal henholdsvis dårlig eller godt vedlikehold (eventuelt) påkostninger slå ut. Det er på den annen side ikke rimelig at det medlem av klubben som skal overta boligen, skal betale en pris basert på høyeste markedspris på tilsvarende boliger.

Dette synspunkt har fått uttrykk i referatet fra årsmøtet 15. januar 1981, hvorav jeg vedlegger kopi – se siste avsnitt. Formannens uttalelse om ”en nøktern takst der hensyn er tatt til inflasjonen”, er blitt stående uimotsagt.

- - - . ”

Vitne Ingjald Ørbech Sørheim, som var en av initiativtagerne, har forklart at meningen var at styrets adgang til å foreta en skjønnsmessig justering bare skulle brukes der hvor økningen i konsumprisindeksen ville være høyere enn økningen i boligprisene. Sørheim forklarte at konsumprisindeksen kunne være ”en sprek hingst”. Det vil si at den skjønnsmessige justeringen bare skulle gå én vei – slik at prisen eventuelt bare kunne settes lavere enn økningen i konsumprisindeksen skulle tilsi – ikke over. Med andre ord at medlemmer som ble tildelt leiligheter, skulle slippe å betale mer enn markedsverdi – hvis denne lå under en indeksregulert pris. Det vil si at adgangen til å foreta en skjønnsmessig regulering bare skulle brukes i favør av kjøpere – ikke de som skulle selge.

Retten finner ikke at vedtektenes ordlyd gir noen støtte for at det bare skal foretas en skjønnsmessig justering når det tjener kjøpers interesser. Hensynet til en balansert avtale taler også mot dette. Retten legger til grunn at vedtektene § 4 annet ledd, slik bestemmelsen er formulert, skaper en forventning om at Bygdøy Boligspareklubb for Eldre skal se hen til markedsverdien på eiendommen ved prisfastsettelsen.

Rettenes forløpige konklusjon er etter dette at styret i Bygdøy Boligspareklubb for Eldre har adgang til å foreta en skjønnsmessig justering av prisen i de tilfeller det er et avvik mellom en indeksregulert pris og en basert på verditakst. Justeringen foretas ved ”urimelig utslag”. Retten legger til grunn at dette betyr at Bygdøy Boligspareklubb for Eldre skal ta hensyn til kjøper og selger ved denne vurderingen.

Kjellberg har anført at Bygdøy Boligspareklubb for Eldre har en plikt i henhold til § 4 annet ledd til å innhente en takst og å utøve et skjønn i forhold til om en pris basert på indeksregulering vil være rimelig.

Ordlyden trekker i retning av at Bygdøy Boligspareklubb for Eldre ikke har plikt til å foreta noen skjønnsmessig justering. Det står at de ”kan” foreta skjønnsmessig justering.

Praktiseringen av vedtektene § 4 annet ledd trekker i samme retning som ordlyden. Retten legger til grunn at Bygdøy Boligspareklubb for Eldre aldri har benyttet sin adgang til å foreta "skjønnsmessig prisjustering" i § 4 annet ledd annet punktum. Retten legger til grunn at de prisfastsettelse som Bygdøy Boligspareklubb for Eldre har foretatt, har skjedd med utgangspunkt i leilighetens opprinnelige kostpris (kontantinskudd + andel av fellesgjeld). Kostprisen ble justert med økningen i konsumprisindeksen. Summen ble justert ved at en takstmann har sett på boligen og gitt tillegg for andel av felles og individuelle påkostninger/oppgraderinger. Det kan også gjøres fradrag for slitasje. Retten legger til grunn at det bare gjøres fradrag for slit og elde i ekstreme tilfeller. Retten viser til vitneforklaring fra styreleder Nordan som har opplyst at dersom det regelmessig skulle gjøres fradrag for slit og elde, ville prisen bli for lav. Deretter har man lagt til andelen av borettslagets likvider og til slutt trukket fra andelen av langsiktig gjeld (fellesgjeld). Prisfastsettelsen fremgår på en skjema på én side, og sluttsommen er benevnt "Beregnet pris av innskudd".

Retten har under tvil kommet til at vedtektene § 4 annet ledd må tolkes slik at Bygdøy Boligspareklubb for Eldre kan unnlate å foreta en skjønnsmessig justering av en indeksregulert pris. Det vil si at vedtektens ordlyd og praktiseringen av denne tillegges avgjørende vekt i motstrid med hensynet til et rimelig resultat. Hensynet til et rimelig resultat vil imidlertid få betydning ved vurderingen av avtalerevisjon, jf nedenfor under pkt 3.2.2.

Oppsummering: Tolkning av vedtektene § 4 annet ledd:

Retten legger etter til grunn at vedtektene § 4 annet ledd gir Bygdøy Boligspareklubb for Eldre adgang til å fastsette prisen basert på en regulering av kostprisen med økningen i konsumprisindeksen. Styret i Bygdøy Boligspareklubb for Eldre kan foreta en skjønnsmessig justering hvis en indeksregulert pris blir urimelig høy eller lav sammenlignet med en verditakst, men Bygdøy Boligspareklubb for Eldre har ikke plikt til å foreta en slik justering. Verditaksten skal være en vanlig markedstakst med et fradrag på rundt 20 %.

3.2.2 Vedtektsrevisjon, jf avtaleloven § 36 - borettslagloven § 4-4 annet punktum

Retten går over til å vurdere spørsmålet om at revisjon av vedtektene § 4 annet ledd i medhold til avtaleloven § 36. Et krav om revisjon av vedtektene kan også bygges direkte på borettslagloven § 4-4 annet punktum hvor det står:

§ 4-4. Eigarskifte og vilkår

Ein andel kan skifte eigar utan andre vilkår enn det som følgjer av § 4-1 eller anna lovføresegn eller av vedtektsføresegn som har fått tilslutning frå eigarane av dei andelane det gjeld. *Vilkår for*

eigarskifte kan ikkje vedtektsfestast utan at det er sakleg grunn til det. Vedtektsføresegn eller avtale som hindrar eige som nemnd i § 4-2 , er ikkje gyldig.

Retten legger til grunn at borettslagloven § 4-4 får anvendelse i denne saken. Det vises til at borettslagsloven nr 39/2003 trådte i kraft 15. august 2005, jf borettslagloven § 14-1.

Når kravet til ”saklig grunn” i brl § 4-4 annet punktum skal praktiseres, bør det skje etter de samme retningslinjer som en vurdering etter avtaleloven § 36 med hovedvekt på virkningen i det konkrete tilfellet, se Kåre Lilleholt med flere ”Borettslov – Kommentaren” (2006) s 351. Kravet om saklig grunn er etter ordlyden knyttet til innføring av vilkåret, men gjelder også opprettholdelse av vilkåret, jf Kåre Lilleholt med flere ”Borettslovkommentaren” (2006) s 251. Det er opprettholdelsen av vilkåret som er tema her.

Retten bemerker at avtaleloven § 36 også fikk anvendelse på vedtekter i borettslag før ikrafttredelse av borettslagsloven nr 39/2003. Dette var uttrykkelig presisert i forarbeidene til borettslaglova nr 2/1960 § 13 syvende ledd slik den lød etter ikrafttredelse av endringslov 26. juni 1992 nr 89 (i kraft 1. januar 1999). Bestemmelsen ble senere flyttet til § 13 åttende ledd med endringslov nr 68/1998 (i kraft 1. januar 1999). I forarbeidene til endringslov 26. juni 1992 nr 89 står det blant annet i merknadene til § 13 syvende ledd:

I sjuande (tidlegare femte) ledd blir det fastsett avgrensingar i retten til å fastsetje prisregulerande føresegnar på avtalerettsleg grunnlag. Etter dette, vil det berre bli høve til å fastsetje slike reguleringar i lag der departementet også har godkjent at det blir sett vilkår for å bli eller vere luteigar.

Ei eventuell regulering må ikkje på ein urimeleg måte ta frå seljaren høve til økonomisk kompensasjon for investeringar i bustaden. Seljaren bør derfor som eit minimum få godtgjering for burettsinnskott, eventuelle utbedringar i bustaden og ein viss kompensasjon for endringar i pengeverdet. Han bør også få tilbakebetalt sin del av eventuelle felleslån. Det blir ikkje innarbeidd nærare reglar om dette i lova. Det blir derfor ei oppgåve for domstolane å skjere gjennom urimelege reguleringsføresegner i medhald av avtalelova § 36.

Borettslagets vedtekter § 3 om vilkår for å være andelseier ble godkjent 13. september 1984 av Kommunal- og arbeidsdepartementet i medhold av dagjeldende brl-1960 § 13 femte ledd. Det er således på det rene at prisreguleringen i vedtektene til Grandeløkken borettslag var lovlig også etter endringsloven nr 89/1992 da det ble bare var tillatt å ha prisregulering i borettslag hvor departementet hadde godkjent vilkår for å bli andelseier, jf ovenfor.

Det rettslige utgangspunkt for avtalerevisjon fremgår av lovteksten i avtaleloven § 36:

§ 36. ¹ En avtale kan helt eller delvis settes til side eller endres for så vidt det ville virke urimelig eller være i strid med god forretningsskikk å gjøre den gjeldende. Det samme gjelder ensidig bindende disposisjoner.

Ved avgjørelsen tas hensyn ikke bare til avtalens innhold, partenes stilling og forholdene ved avtalens inngåelse, men også til senere inntrådte forhold og omstendighetene for øvrig.

---.

Sakens kjerne er om en prisregulering som bygger på økningen av konsumprisindeksen eventuelt byggekostnadsindeksen, fører til et så urimelig resultat at det er grunnlag for revisjon av vedtektene i medhold av avtaleloven § 36.

Bygdøy Boligspareklubb for Eldre har anført at prisen skal fastsettes på grunnlag av økning i byggekostnadsindeksen (blokk) – ikke konsumprisindeksen, slik det står i vedtektene § 4 annet ledd. Etter det retten kan se, dreier tvisten seg derfor ikke om vedtektene overhodet bør revideres, men i første rekke om hva en revisjon bør gå ut på.

De ulike virkninger av rettens tolkning av vedtektene, kravet fra Bygdøy Boligspareklubb for Eldre og kravet fra Kjellberg kan illustreres ved følgende talleksempler:

Prisregulering kostpris kr 511 000 i hht konsumprisindeksen oktober 2009		1 115 000
Prisregulering i hht byggekostnadsindeks (blokk) oktober 2009		1 437 670
Markedstakst innhentet av BBE	1890000	
Prosentmessig fradrag - eksempel 25%	472500	1 417 500
Markedstakst innhentet av Kjellberg	3300000	
Prosentmessig fradrag - eksempel 25%	825000	2 475 000

Markedstaksten som er rekvirert av Bygdøy Boligspareklubb for Eldre, er fra henholdsvis 15. oktober 2009, og markedstaksten som er rekvirert av Kjellberg/Grandeløkken borettslag er fra 3. november 2009. Forskjellen mellom takstene kan i hovedsak forklares i verdsettelsen av tomten. I taksten innhentet av Bygdøy Boligspareklubb for Eldre er andel tomt verdsatt til kr 800 000, mens andel tomt i taksten rekvirert av Kjellberg, er verdsatt til kr 2 170 000. Den tekniske verdi av leiligheten etter fradrag for elde, utidsmessighet med videre uten tomt er tilnærmet lik i begge takstene.

Leilighetens bruksareal er på 73 m². Markedstaksten til Kjellberg tilsvarer en pris per m² på ca kr 45 000/m², mens markedstaksten fra Bygdøy Boligspareklubb for Eldre tilsvarer en m² på ca kr 25 000/m². I Eiendomsmeidlerbransjens boligprisstatistikk for leiligheter på 70 m², står det at pris per m² snitt i Oslo var på kr 33 800 i 2009, og at pris per m² i Frogner bydel var kr 44 800 000 i 2009. Retten legger til grunn som allmenn kjennsgjerning at beliggenhet er et sentralt element ved prisfastsettelsen. Retten legger samtidig til grunn at særlige beskaffenheter ved eiendommen kan trekke opp eller ned. Retten antar pris per m² for en leilighet på Bygdøy vil være høyere enn kr 25 000 m². Retten viser til vitneforklaring fra takstmann Haram og boligprisstatistikken omtalt ovenfor.

Under henvisning til ovenstående legger retten til grunn at en pris som er regulert i henhold til konsumprisindeksen vil være mindre enn halvparten av leilighetens markedsverdi.

Bygdøy Boligspareklubb for Eldre fremla under hovedforhandlingen skjema datert 16. november 2009 hvor prisen er beregnet som følger:

Opprinnelig kostpris for leilighet (a):	511000
Start indeksregulering: Januar 1985	
Regulering i hht SSB's byggekostnadsindeks	
Sum (a) 511 000 indeksregulert til sept. 2009	1386183
Grendehus - innbetalt beløp (b) indeksregulert 1999-2009	13617
Individuelle påkostninger varig verdi (antatt)	10000
Fradrag slitasje og elde (trekkes normalt ikke)	0
Andel av felles disponible midler per dato:	27770
Pris for andel	100
Beregnet total kostpris	1437670
Andel langsiktig gjeld per dato	163617
Beregnet pris av innskudd	1274053

Retten legger retten til grunn at den pris som Kjellberg betalte for leiligheten, kr 511 000 i 1984, ikke var spesielt billig sammenlignet med markedsprisen for tilsvarende leiligheter i 1984. Det vises til vitneforklaring fra styreleder i Grandeløkken borettslag, Jan Erik Wangbo som har forklart at hans mor solgte en leilighet på mellom 100 og 125 m² i Nobels gate for kr 500 000, mens hun betalte kr 700 000 for andelsleiligheten i Grandeløkken borettslag. Vitnet Gunnar Dahlstedt har forklart at hans svigermor hadde solgt en leilighet i Eckebergsgate på ca 110 m² for kr 625 000, mens hun betalte kr 587 000 for leiligheten i Grandeløkken borettslag. Retten legger videre til grunn at initiativtagerne måtte drive aktiv markedsføring for å få solgt leilighetene i Grandeløkken borettslag i førstehåndsmarkedet. Dette trekker også retning i av at leilighetene ikke var spesielt billige.

Retten legger til grunn at de medlemmer som vil få tildelt leiligheter av Bygdøy Boligspareklubb for Eldre, ikke har betalt noe fordelen ved å få leilighetene til betydelig under markedspris. Det er opplyst at medlemsavgiften har økt fra kr 100 da foreningen ble

stiftet, og at medlemsavgiften nå er kr 1000 per år. Samtidig vil de andelseiere som ønsker å selge, få problemer med å få finansiert ny bolig i det vanlige eiendomsmarkedet, dersom prisen på andelsleiligheten fastsettes ved indeksregulering av kostprisen. Dette er en ubalanse i avtaleforholdet som taler for revisjon av prisklausulen. Denne ubalansen forsterkes i de tilfeller den nye andelseieren eier en bolig fra før, som de kan selge i det åpne markedet.

Når det gjelder utviklingen av eiendomsmarkedet sammenholdt med konsumprisindeksen, legger retten til grunn at konsumprisindeksen og eiendomsmarkedet utviklet seg noenlunde parallelt i perioden 1984 til rundt 1996-1997. I perioden 1985 til 1989 lå boligprisene noe høyere enn konsumprisindeksen for så å synke under konsumprisindeksen en periode rundt 1989 til 1996. Statistikken viser at avviket mellom boligprisene og konsumprisindeksen er blitt større og større siden 1997-1998. Boligprisene har økt kraftig, mens konsumprisindeksen har steget langsomt. Statistikken viser at eiendomsmarkedet gikk noe ned i 2008, men at det har tatt seg opp igjen i 2009.

Bygdøy Boligspareklubb for Eldre har anført at utviklingen i eiendomsmarkedet ikke var uforutsett, og at dette derfor ikke kan danne grunnlag for revisjon av prisreguleringsklausulen. Retten legger imidlertid til grunn at det var en nærmere sammenheng mellom utviklingen av boligprisene og konsumprisindeksene i 1984 i forhold til de store avvikene man har fått de senere år.

Retten legger videre vekt på at vedtektene § 4 annet ledd er formulert på en måte som gir andelseierne en berettiget forventning om at Bygdøy Boligspareklubb for Eldre vil justere prisen på grunn av en rimelighetsvurdering som tar hensyn til begge parter, jf pkt 3.2.1 ovenfor. Det forhold at Bygdøy Boligspareklubb for Eldre konsekvent har unnlatt å foreta skjønnsmessige justeringer selv etter at avviket av mellom en verditakst og en indeksregulering er blitt større og større, har etter rettens syn medført at virkningene av § 4 annet ledd er mer urimelige enn man kan ha sett for seg da vedtektene ble vedtatt.

Retten kan heller ikke at formålet bak bestemmelsen tilsier at det er nødvendig å holde fast ved en indeksregulering. Retten viser til brev 8. oktober 1981 fra Bygdøy Boligspareklubb for Eldre til ordføreren i Oslo hvor det fremgår at man ønsket at taksten skulle ivareta flere hensyn. Det ene var å ivareta "det sosiale aspekt ved prosjektet" og det andre var at borettslaget skulle feste en tomt av kommunen. Det fremgikk samtidig at man var opptatt å sikre andelseierne og deres arvinger mot inflasjon.

Retten legger til grunn at "det sosiale aspektet" som det vises til i brev 8. oktober 1981, viser til at Bygdøy Boligspareklubb for Eldre har som formål å kunne tilby medlemmene leiligheter i Grandeløkken borettslag, jf § 1 i vedtektene til Bygdøy Boligspareklubb for Eldre. Det er uomtvistet at det er saklig grunn til å opprettholde dette formålet, som også kommer til uttrykk gjennom klausulering av andelene i borettslaget. Spørsmålet er om

klausuleringen gjør at det er saklig grunn for å opprettholde indeksreguleringen. Retten kan ikke se at det er noen nødvendig sammenheng mellom indeksreguleringen og tildeling av nye leiligheter i borettslaget.

Retten legger imidlertid til grunn at vedtektene § 4 annet ledd, slik de er formulert, skaper en forventning hos medlemmene i Bygdøy Boligspareklubb for Eldre om at prisen skal være gunstig i forhold til det vanlige eiendomsmarkedet. Vedtektene gir imidlertid ikke nye andelseiere krav på at prisen bare skal fastsettes i henhold til konsumprisindeksen, jf pkt 3.2.1 om at Bygdøy Boligspareklubb for Eldre har en adgang til å foreta skjønnsmessige justeringer. Dette forhold sammenholdt med de urimelige utslag som praktiseringen av vedtektene etter hvert har fått for de som vil selge, tilsier at passusen om indeksregulering bør utgå. Det legges her også vekt på at medlemmene ikke har betalt noe for fordelene ved å kjøpe til under markedspris, jf ovenfor. Retten kan derfor ikke se at medlemmene har noen berettiget forventning om å få kjøpe andelene med så stor rabatt som praktiseringen til Bygdøy Boligspareklubb vil medføre.

Retten legger til grunn at Bygdøy Boligspareklubb for Eldre i sin praktisering av vedtektene ser ut til å legge ensidig vekt på medlemmenes interesser på bekostning av andelseiere som vil selge og arvinger. For å sikre balansen i avtalen, er det da behov for å endre reglene om prisfastsettelsen slik at denne alltid skal ta utgangspunkt i markedsverdien av leiligheten.

Retten kan ikke se at en revisjon som går ut på å regulere kostprisen i henhold til byggekostnadsindeksen vil være tilstrekkelig til å skape balanse i avtalen. Retten viser til at økningen i byggekostnadsindeksen i likhet med konsumprisindeksen, har vært mye lavere enn økningen i boligprisene.

Spørsmålet er om en opphevelse av passusen om indeksregulering, vil være problematisk i forhold til festeavtalen med kommunen. Retten legger til grunn at kommunen ikke stilte noe krav om prisregulering da festekontrakten ble inngått – verken om indeksregulering eller om fradrag i verditaksten. Det på det rene at Oslo kommune heller ikke i dag stiller noe krav til om prisregulering. Retten viser til brev 12. mai 2009 fra Oslo kommune til Bygdøy Boligspareklubb for Eldre. Brevet fra kommunen gjelder anmodning fra Bygdøy Boligspareklubb for Eldre om økonomisk støtte til denne rettssaken. Kommunen finner ikke å bidra med de ønskede midler, og uttaler at kommunen vurderer festeforholdet slik at kommunen står fritt til å eventuelt å oppregulere festeavgiften, og dermed eliminere den verdi som representerer et særlig subsidieelement.

Bygdøy Boligspareklubb for Eldre har anført at kommunen kan komme til oppregulere festeavgiften dersom prisreguleringen fjernes. Retten kan ikke se at det er noen holdepunkter for å hevde dette. Ikke i noe tilfelle kan dette gjelde den del av prisreguleringen går ut på at indeksreguleringen skal danne et tak på prisen. Det kunne

muligens stilt seg annerledes dersom prisen ble fastsatt til full markedspris uten hensyn til den rimelige festeavgiften overhodet, men dette er ikke aktuelt. Det vises til at Kjellberg har anført at det skal gjøres et prosentmessig fradrag på grunn av den rimelige festeavgiften.

Kjellberg har nedlagt påstand om at det prosentuelle fradraget skal fastsettes etter rettens skjønn. Retten har ovenfor tolket § 4 annet ledd tredje ledd punktum slik at det skal trekkes fra ca 20% i den verditaksten som skal legges til grunn ved prisfastsettelsen. Retten finner på grunnlag av en totalvurdering av hensynet til nye andelseiere på den ene side og hensynet til de som skal selge på den annen, at det samlede fradraget settes til 25 %. Retten legger vekt på at medlemmene i Bygdøy Boligspareklubb for Eldre på sin side har hatt en berettiget forventning om at prisen for andelene vil ligge under markedsverdi. På den annen side har andelseierne hatt en berettiget forventning om at man skal ta hensyn til verditaksten ved prisfastsettelsen og oppjustere prisen hvis avviket fra en indeksregulering ble for stort.

Retten finner at denne saken står i en annen stilling enn i "Skarpsno-sakene", jf Borgarting lagmannsretts dom 23. juni 2003 (LB-2002-2990) ("Skarpsno-I") og Oslo tingretts dom 13. mars 2007 (TOSLO-2006-187441) ("Skarpsno-II"). Det vises til at de vedtektene som vurderes i denne saken, er annerledes utformet enn vedtektene i "Skarpsno-sakene". I vedtektene § 7 til Borettslaget Skarpsno Eldreboliger sto det at overdragelsesprisen skulle "beregnes" etter bestemte retningslinjer. Teksten i vedtektene inneholdt intet om verditakst og skapte derfor ikke forventninger på samme måte som i denne saken om at prisen skulle ta utgangspunkt i en takst. Det er dessuten en materiell forskjell. Oslo kommune hadde solgt tomten til borettslaget for en pris som lå 2,4 – 4,9 millioner kroner under virkelig verdi, og det kunne derfor være større grunn til å låse denne verdien til borettslaget.

Ved vurderingen legger retten også vekt på lagmannsrettens uttalelser i den første rettssaken, jf pkt 1.2 ovenfor. Tingretten er ikke bundet av disse uttalelsene, men legger til grunn til at de har relativt stor rettskildemessig vekt ettersom de er basert på stort sett samme faktum som i denne saken.

Oppsummering:

Basert på en samlet vurdering av de momenter som er fremholdt ovenfor, finner retten at vedtektene § 4 annet ledd skal revideres slik at prisen for andelsleilighetene fastsettes med utgangspunkt i markedsverdi, men med et fradrag på 25 %.

Det følger av ovennevnte at kravet under påstand pkt 2, 3 og fra Bygdøy Boligspareklubb for Eldre ikke er tatt til følge, og at Kjellberg og Grandeløkken borettslag blir å frifinne for disse motkravene.

3.3 Kravet fra Kjellberg om fullbyrdsdom for overtagelse til et bestemt beløp

Retten vil under dette punktet vurdere kravet under påstand I nr 2 fra Kjellberg.

Krav under påstanden pkt I.1 fra Kjellberg inneholder etter det retten kan se, inneholder et krav om at tingretten skal foreta et verdsettelse av andelsleiligheten. Det vil si en verdsettelse som ikke bare styres av vurderinger av rettslig karakter, men også av eiendomsfaglige vurderinger løst fra partenes rettslige anførsler. Spørsmålet er etter det retten kan se, om kravet om at andelsleiligheten skal overføres til et beløp fastsatt etter rettens skjønn, fullt ut er et rettskrav, jf tvisteloven § 1-3. Hvis det ikke er et rettskrav, må det avvises.

Det var først i sluttinnlegget 10. november 2009 at Kjellberg fremsatte krav om at overdragelsessummen skal fastsettes etter rettens skjønn. Under prosedyren for tingretten ble kravet noe omformulert.

Bygdøy Boligspareklubb for Eldre protesterte ikke på det nye kravet i sluttinnlegget, og retten nektet heller ikke endringen forut for hovedforhandlingen, jf tvisteloven § 9-16 (3).

Under hovedforhandlingens første dag 17. november 2009 og de påfølgende dager, tok rettens leder opp spørsmålet om tingretten i en alminnelig tvistesak hadde kompetanse til å foreta et verdsettelsesskjønn.

Foranlediget av spørsmål fra dommeren anførte Kjellberg at ettersom man i denne saken var utenfor anvendelsesområdet til brl-1960 § 22, hadde ikke Kjellberg hjemmel til å begjære skjønn i medhold av skjønnsprosesslovens regler. Kjellberg viser til at Grandeløkken borettslag/Bygdøy Boligspareklubb for Eldre ikke omfattes av de som kunne være forkjøpsberettigede i medhold brl-1960 § 22. Det ble videre påpekt at Kjellberg ikke ville ha noen motpart i en eventuell skjønns sak etter Bygdøy Boligspareklubb for Eldre ikke har utpekt noen som skal overta andelsleiligheten etter Signe Kjellberg.

Retten bemerker at partene er enige om at prosessen knyttet til innløsning av andelen til Kjellberg, reguleres av brl-1960. Det vises til at Kjellberg døde i 2002 før borettslagslova trådte i kraft. Det da brl-1960 som regulerer løsningsretten, jf borettslagslova § 14-7 (3). Kjellberg har erklært at de ikke vil påberope noen fristoversittelser i forhold å gjøre løsningsretten gjeldende.

Retten legger til grunn som anført av Kjellberg, at det ikke er hjemmel for å kreve skjønn i medhold av brl-1960 ved innløsning av andeler fra personer som ikke omfattes av brl-1960

§ 22. Det er heller ikke inntatt noen bestemmelse om skjønn i vedtektene til Grandeløkken borettslag.

Retten kan ikke se at det forhold at Kjellberg eventuelt er avskåret fra å begjære skjønn i medhold av skjønnsprosessloven nr 1/1917 § 4, kan gi grunnlag for å fremme krav om skjønn i en alminnelig tvistesak.

Retten vil dessuten peke på at hvis partene er enige om at leilighetens verdi skal fastsettes ved skjønn, kan de begjære avtaleskjønn, jf skjønnsprosessloven § 4. Bygdøy Boligspareklubb for Eldre hadde ingen innvendinger mot kravet om skjønn under hovedforhandlingen, men Bygdøy Boligspareklubb for Eldre motsatte seg at Kjellberg hadde grunnlag for å begjære skjønn i tiden etter avsigelse av lagmannsrettens dom 22. januar 2007, jf brev 1. juni 2007 fra Bygdøy Boligspareklubb for Eldre til Grandeløkken borettslag som er omtalt ovenfor under pkt 1. Spørsmålet om lov om løysingsrettar nr 64/1994 kan brukes som hjemmel for skjønn, er ikke belyst under hovedforhandlingen.

Retten legger til grunn at rettens kompetanse i denne saken er begrenset til å prøve det rettslige og faktiske grunnlaget for en prisfastsettelse. Retten kan også avsi fastsettelsesdom med bindende normer for hvilke verdsettelsesprinsipper som skal legges til grunn, slik retten har gjort i pkt 3.2 ovenfor.

Retten legger til grunn kravet under påstand pkt I nr 2 fra Kjellberg innebærer at retten skal ta stilling spørsmål av eiendomsfaglig- og bygningsmessig karakter. Det vil si at skjønnet også omfatter spørsmål som ikke gjelder spørsmål om rettigheter og plikter, slik som for eksempel i skjønn i medhold av aksjeloven § 4-17 (5). Det ene elementet som inngår i et skjønn, nemlig verdsettelsesprinsippene, har retten tatt stilling til ovenfor under pkt 3.2. Retten kan imidlertid ikke se at den verken har formell eller faktisk kompetanse til å foreta en verdsettelse. I tillegg kommer at et skjønn over prisen vil berøre den nye kjøper som blir tildelt leiligheten. Den nye kjøper er ikke part i denne rettssaken.

Under henvisning til ovenstående finner retten at kravet under påstanden pkt I nr 2 fra Kjellberg inneholder mer enn et rettskrav og derfor må avvises, jf tvisteloven § 1-3.

3.4 Krav i påstand pkt 5 fra Bygdøy Boligspareklubb for Eldre

Kravet gjelder godkjenning av bruksoverlatelser i påvente av rettskraftig avgjørelse i denne saken.

Grandeløkken borettslag har lagt ned prinsippal påstand om at kravet avvises på grunn av manglende rettslig interesse.

Det er på det rene at flere leiligheter i borettslaget har vært utleid i påvente av en prinsipiell avklaring av prisfastsettelse på leilighetene. Retten viser til borettslagets årsberetning for 2003 hvor det står at styret i borettslaget har vedtatt at leilighetene midlertidig kan leies ut av andelshaverne med en oppsigelsesfrist på 3 måneder etter at det foreligger en rettslig avgjørelse om reglene for salg av leiligheter.

Retten legger til grunn at kravet mot Grandeløkken borettslag er av generell karakter. Bygdøy Boligspareklubb for Eldre har ikke fremmet noe krav om at Grandeløkken borettslag skal gi navngitte leietagere pålegg om flytting, jf borettslagslova § 5-9. Retten kan på denne bakgrunn ikke se at Bygdøy Boligspareklubb for Eldre har noen aktuell rettslig interesse i kravet, som derfor blir å avvise, jf tvisteloven § 1-3.

4. Sakskostnader

Kjellberg har fått medhold i sitt krav om revisjon av reglene om prisfastsettelse. Dette er hovedspørsmålet i saken. Kjellberg har imidlertid ikke fått medhold i krav på fullbyrdelsespåstand om salg av andelsleiligheten til et bestemt beløp. Det er derfor grunn til tvil om Kjellberg kan sies å ha fått medhold i det vesentlige, slik begrepet skal forstås i relasjon til tvisteloven § 20-2 (2). Retten finner imidlertid at det uansett er grunnlag for å gjøre unntak fra hovedregelen i tvisteloven § 20-2 (1), jf § 20-2 (2) om at den part som har vunnet saken, skal tilkjennes saksomkostninger, jf tvisteloven § 20-3. Saken har budt på tvil av både rettslig og faktisk karakter, og det var derfor grunn for Bygdøy Boligspareklubb for Eldre til å få saken prøvd, jf tvisteloven § 20-2 (3) a.

Grandeløkken borettslag har fått fullt medhold, jf tvisteloven § 20-2 (1), jf § 20-2 (2). Retten viser til at en påstand ble trukket under prosedyren, og at en påstand ble avvist. Retten finner ikke grunnlag for å anvende unntaksbestemmelsen i tvisteloven § 20-2 (3). Prosessfullmektigen har spesifisert kostnadene forbundet med avvisningsspørsmålene til kr 15 000. Retten legger til grunn at det er eksklusiv merverdiavgift.

Dommen er ikke avsagt innen lovens frist. Dette skyldes i hovedsak sakens kompleksitet.

SLUTNING I KJENNELSE:

I hovedsøksmålet:

1. Krav fra Halvor Kjellberg, Anne Kjellberg og Ellen Kjellberg om at styret i Bygdøy Boligspareklubb for Eldre ved overdragelse av borettslagsandelen plikter å tilby andelen til sine medlemmer for minst et beløp fastsatt etter rettens skjønn, jf påstand pkt I nr 2 fra Kjellberg, avvises.

I motsøksmålet:

2. Krav fra Bygdøy Boligspareklubb for Eldre om at Grandeløkken borettslag ikke er berettiget til å godkjenne bruksoverlatelser utover ett år uten samtykke fra Bygdøy Boligspareklubb for Eldre, jf påstand pkt 5 fra Bygdøy Boligspareklubb for Eldre, avvises.
3. Bygdøy Boligspareklubb for Eldre erstatter sakskostnader til Grandeløkken borettslag med 15 000 – femtentusen – kroner med tillegg av 25 % merverdiavgift innen 2 – to – uker fra forkynnelse av kjennelsen.

DOMSSLUTNING:

1. Halvor Kjellberg, Anne Kjellberg og Ellen Kjellberg er i forhold til Bygdøy Boligspareklubb for Eldre berettiget til å overdra andelsleilighet nr 24 i Grandeløkken borettslag til en pris fastsatt etter markedsverdi i henhold til markedstakst, med et fradrag på 25 %.
2. Halvor Kjellberg, Anne Kjellberg og Ellen Kjellberg frifinnes for motkravene pkt 2, 3 og 4 i påstanden fra Bygdøy Boligspareklubb for Eldre.
3. Sakskostnader tilkjennes ikke.

Retten hevet

Hilde Foyen Bruun

Rettledning om ankeadgangen i sivile saker vedlegges.

Rettledning om ankeadgangen i sivile saker

Reglene i tvisteloven kapitler 29 og 30 om anke til lagmannsretten og Høyesterett regulerer den adgangen partene har til å få avgjørelser overprøvd av høyere domstol. Tvisteloven har noe ulike regler for anke over dommer, anke over kjennelser og anke over beslutninger.

Ankefristen er én måned fra den dagen avgjørelsen ble forkynt eller meddelt, hvis ikke noe annet er uttrykkelig bestemt av retten.

Den som anker må betale behandlingsgebyr. Den domstolen som har avsagt avgjørelsen kan gi nærmere opplysning om størrelsen på gebyret og hvordan det skal betales.

Anke til lagmannsretten over dom i tingretten

Lagmannsretten er ankeinstans for tingrettens avgjørelser. En dom fra tingretten kan ankes på grunn av feil i bedømmelsen av faktiske forhold, rettsanvendelsen, eller den saksbehandlingen som ligger til grunn for avgjørelsen.

Tvisteloven oppstiller visse begrensninger i ankeadgangen. Anke over dom i sak om formuesverdi tas ikke under behandling uten samtykke fra lagmannsretten hvis verdien av ankegjensstanden er under 125 000 kroner. Ved vurderingen av om samtykke skal gis skal det blant annet tas hensyn til sakens karakter, partenes behov for overprøving, og om det synes å være svakheter ved den avgjørelsen som er anket eller ved behandlingen av saken.

I tillegg kan anke – uavhengig av verdien av ankegjensstanden – nektes fremmet når lagmannsretten finner det klart at anken ikke vil føre fram. Slik nekting kan begrenses til enkelte krav eller enkelte ankegrunner.

Anke framsettes ved skriftlig ankeerklæring til den tingretten som har avsagt avgjørelsen. Selvprosederende parter kan inngi anke muntlig ved personlig oppmøte i tingretten. Retten kan tillate at også prosessfullmektiger som ikke er advokater inngir muntlig anke.

I ankeerklæringen skal det særlig påpekes hva som bestrides i den avgjørelsen som ankes, og hva som i tilfelle er ny faktisk eller rettslig begrunnelse eller nye bevis.

Ankeerklæringen skal angi:

7. ankedomstolen
8. navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger
9. hvilken avgjørelse som ankes
10. om anken gjelder hele avgjørelsen eller bare deler av den
11. det krav ankesaken gjelder, og en påstand som angir det resultatet den ankende parten krever
12. de feilene som gjøres gjeldende ved den avgjørelsen som ankes
13. den faktiske og rettslige begrunnelse for at det foreligger feil
14. de bevisene som vil bli ført
15. grunnlaget for at retten kan behandle anken dersom det har vært tvil om det
16. den ankende parts syn på den videre behandlingen av anken

Anke over dom avgjøres normalt ved dom etter muntlig forhandling i lagmannsretten. Ankebehandlingen skal konsentreres om de delene av tingrettens avgjørelse som er omtvistet og tvilsomme når saken står for lagmannsretten.

Anke til lagmannsretten over kjennelser og beslutninger i tingretten

Som hovedregel kan en *kjennelse* ankes på grunn av feil i bevisbedømmelsen, rettsanvendelsen eller saksbehandlingen. Men dersom kjennelsen gjelder en saksbehandlingsavgjørelse som etter loven skal treffes etter et skjønn over hensiktsmessig og forsvarlig behandling, kan avgjørelsen for den skjønnsmessige avveiningen bare angripes på det grunnlaget at avgjørelsen er uforsvarlig eller klart urimelig.

En *beslutning* kan bare ankes på det grunnlaget at retten har bygd på en uriktig generell lovforståelse av hvilke avgjørelser retten kan treffe etter den anvendte bestemmelsen, eller på at avgjørelsen er åpenbart uforsvarlig eller urimelig.

Kravene til innholdet i ankeerklæringen er som hovedregel som for anke over dommer.

Etter at tingretten har avgjort saken ved dom, kan tingrettens avgjørelser over saksbehandlingen ikke ankes særskilt. I et slikt tilfelle kan dommen isteden ankes på grunnlag av feil i saksbehandlingen.

Anke over kjennelser og beslutninger settes fram for den tingretten som har avsagt avgjørelsen. Anke over kjennelser og beslutninger avgjøres normalt ved kjennelse etter ren skriftlig behandling i lagmannsretten.

Anke til Høyesterett

Høyesterett er ankeinstans for lagmannsrettens avgjørelser.

Anke til Høyesterett over *dommer* krever alltid samtykke fra Høyesteretts ankeutvalg. Slikt samtykke skal bare gis når anken gjelder spørsmål som har betydning utenfor den foreliggende saken, eller det av andre grunner er særlig viktig å få saken behandlet av Høyesterett. – Anke over dommer avgjøres normalt etter muntlig forhandling.

Høyesteretts ankeutvalg kan nekte å ta til behandling anker over *kjennelser og beslutninger* dersom de ikke reiser spørsmål av betydning utenfor den foreliggende saken, og heller ikke andre hensyn taler for at anken bør prøves, eller den i det vesentlige reiser omfattende bevisspørsmål.

Når en anke over kjennelser og beslutninger i tingretten er avgjort ved kjennelse i lagmannsretten, kan avgjørelsen som hovedregel ikke ankes videre til Høyesterett.

Anke over lagmannsrettens kjennelse og beslutninger avgjøres normalt etter skriftlig behandling i Høyesteretts ankeutvalg.