



## BERGEN TINGRETT

### DOM

---

**Avsagt:** 11.06.2012 i Bergen tingrett,

**Saksnr.:** 10-146813TVI-BBYR/03

**Dommer:** Tingrettsdommer Marie Vonen

**Meddommere:** Per Magne Skaar  
Sivilingeniør Steinar Birkeland

**Saken gjelder:** Fordeling av kostnader til rehabilitering av terrasseblokker i borettslag

---

Jack Lorentz Tuft  
Walter Olai Sørensen  
Inge Bratland  
Ragnhild Johanne Gimmetstad  
Gunnar Bjelke  
Konrad Håkon Kaspersen  
Marian Dagfrid Barsnes  
Fritz Rokkones  
Leif Sellevoll  
Olga Helle  
Johnny Magne Holmen  
Oddvar Aarset  
Arne Sivle  
Bjørn Magnar Kjeilen  
Osval Knutsen  
Per Hugo Lindtner  
Helge Paul Titland  
Arne Krogh  
Ove Johan Langøy  
Terje Kismul  
Jan Henrik Utne

Advokat Ernst Gottfred Hansen  
Advokat Ernst Gottfred Hansen  
Advokat Ernst Gottfred Hansen  
Advokat Ernst Gottfred Hansen  
Advokat Ernst Gottfred Hansen  
Advokat Ernst Gottfred Hansen  
Advokat Ernst Gottfred Hansen  
Advokat Ernst Gottfred Hansen  
Advokat Ernst Gottfred Hansen  
Advokat Ernst Gottfred Hansen  
Advokat Ernst Gottfred Hansen  
Advokat Ernst Gottfred Hansen  
Advokat Ernst Gottfred Hansen  
Advokat Ernst Gottfred Hansen  
Advokat Ernst Gottfred Hansen  
Advokat Ernst Gottfred Hansen  
Advokat Ernst Gottfred Hansen  
Advokat Ernst Gottfred Hansen  
Advokat Ernst Gottfred Hansen  
Advokat Ernst Gottfred Hansen

Konrad Martin Kvamme

Advokat Ernst Gottfred Hansen

**mot**

Olsvikstallen Borettslag c/o Stor-Bergen  
Boligbyggelag

Advokat Erik Jønsson

## DOM

I Olsvik borettslag (OBL) er det 154 leiligheter fordelt på 4 blokker, og 30 rekkehus, ferdigstilt i 1982. Fordelingsnøkkel for felleskostnader har vært uendret siden 1982. Saksøkerne er 22 av de 30 eierne av rekkehusene. Eierne av rekkehusene dekker ca 18.9 % av fellesutgiftene.

OBL vedtok våren 2007 i ekstraordinær generalforsamling å iverksette omfattende rehabiliteringsarbeid på terrasseblokkene. Mindretallet 24 av de 30 rekkehusene protesterte særlig mot fordeling av utgiftene til rehabiliteringen. Det ble fremmet forslag om at det skulle oppnevnes en nøytral person som vurderer utgiftene til rehabiliteringen. Dette forslaget ble nedstemt på generalforsamlingen i 2008. Det ble og vurdert å kreve gransking etter borettslagsloven. Arbeidet startet på nyåret 2008 og ble ferdigstilt våren 2010.

Kostnadene ved prosjektet beløp seg til ca 70 mill kr. Det ble utført både vedlikeholdsarbeid, og påkostninger. Det er enighet om at utgiftene ved rehabiliteringen som anses som vedlikehold skal fordeles etter den fastsatte fordelingsnøkkel

Bakgrunn for arbeidet var særlig omfattende lekkasjer på terrassene, oppløsning av sarnafil på takene med følgende lekkasjer, lekkasje bak nåværende kledning med vannskader inn bak vindu på soverom/stuer og dårlig isolering og kuldegjennomslag.

Det ble foretatt blant annet rivingsarbeid, rehabilitering av fasader og tak og av terrasse-dekke og skillevegger, tak over innganger, utskifting av dører i trappehus, isolering av tak under soverom 1 etage, delvis montering av nye/remontering av opprinnelige vinduer og dører, med tillegg av rigg og drift.

Saksøkerne har anført at de kun skal være med å dekke utgiftene som relaterer seg til vedlikeholdsarbeid mens påkostninger skal dekkes av eierne i blokkene. Partene er enige om at utgifter relatert til 5 cm tilleggsisolering på ytterveggene er å anse som en påkostning, mens det er uenighet om deler av utgiftene til terrassene er utgifter som må anses som påkostninger.

Høst/vinter 2010 oppnevnte partene hver sin sakkyndige Geir Hansen og Arild Bruvik til å vurdere om deler av arbeidet som er utført ikke var påkrevet for å gjennomføre det

nødvendige vedlikehold. I januar 2011 avga de sakkyndige vitnene Arild Bruvik og G Hansen en felles rapport hvor det ble vurdert hvilke av utgiftene i prosjektet som skulle anses som vedlikeholdsutgifter eventuelt påkostninger. De sakkyndige konkluderte med at utgiftene til om tekking av tak, rivningsarbeid tak over innganger , utskifting av dører i trappehus, isolering av tak under soverom 1 etage var vedlikeholdutgifter. Deler av utgiftene knyttet til arbeidet til tilleggisolering av yttervegg, deler av utgiftene til prosjektering, lønns og prisstigning ble ansett som en påkostning, se bilag 1 til dok 37. De sakkyndige var uenige om deler av arbeidet som omfatter terrassene, herunder nye rekkverk og skillevegger skulle anses som påkostninger eller vedlikeholdsutgifter. Saksøkerens sakkyndig, vitnet Hansen, mente at utgifter i størrelsesorden kr 3,375,000 var å anse som påkostninger, mens saksøktens sakkyndigvitnet Bruvik anså alt arbeidet med terrassene som vedlikeholdsarbeid. I tillegg ble deler av utgiftene til rigg og drift, andel prosjektering, andel lønns og prisstigning allokert til påkostningsarbeidet. Vitnet Hansen fant at påkostningen beløp seg til totalt kr 11,571,264,- mens Bruvik anslo de til totalt kr 7,966,764,-.

Partene har vært enige med hver sine sakkyndiges vurdering både av hva som skal anses som vedlikeholdsutgifter/påkostning og fastsettelsen av de aktuelle beløp. Det innebærer at partene er uenige om deler av utgiftene til utbedring av terrassene på kr 3,375.000 er påkostning eller ikke. Disse utgiftene er særlig knyttet til valget om å etablere nye (dyrere) rekkverk og skillevegger og ikke remontere de gamle blomsterkasser. Det har ikke vært noen innsigelser mot de to sakkyndiges skjønsmessige fastsettelse av totalpriser til påkostninger og vedlikehold. Partene har lagt disse til grunn.

Saksøkerne har anført at kr 11,571,264,- utgjør påkostningsarbeid og ikke skal belastes saksøkerne. Saksøkte har anført at kr 7,966,764,- utgjør påkostningsarbeid og at det ikke er grunnlag for å gjøre unntak fra den ordinære fordeling av utgifter i medhold av brl § 5-19.

Stevning i saken ble tatt ut 17,09,2010. Det ble avholdt rettsmekling vinteren 2011. Saken ble deretter stanset. Saken ble satt i gang igjen ved prosesskriv datert 28 november 2011. Hovedforhandling ble avholdt 21-22 mai 2012 hvor parter/partsrepresentanter, advokater møtte. Det ble avhørt vitner og dokumentert .

#### **Saksøkerne har i det vesentlige anført**

Det dreier seg om dels nødvendige vedlikehold som gjorde leilighetene i blokkene mer attraktive. Konsekvensene for andelshaverne i rekkehusene hadde styret ikke noe fokus på. I saksforberedelsen ble det ikke gjort noen vurdering av konsekvensene for rekkehusene. Dette er en grov saksbehandlingsfeil . Det etableres en urettferdighet for rekkehuseierne. Når dette påpekes av rekkehuseierne gjør styret ikke noen ting. Dette til tross for at rekkehuseierne dekker 18% av utgiftene i borettslag. Selv når Hansen og

Bruvik sin rapport forelå var det ingen interesse fra styrets side for å løse saken. Gjeldsøkning og husleieøkningen for leilighetene vil bli svært lav for måned om alle utgiftene for påkostningene ble dekket av leilighetene.

Styret har ikke tatt hensyn til rekkehusene. De burde undersøkt hva som var påkostningen og hva var vedlikehold før prosjektet ble besluttet.

Det må sees hen til at rekkehusene fikk en gjeldsøkning på 373,000 som følge av rehabiliteringsprosjektet hvorav kr 68,000 utgjør andel av påkostningsutgiftene. Dersom den del av gjelden som det tvistes om ble flyttet over på leilighetene ville dette innebære en gjennomsnittlig økning i gjelden for leilighetene på ca kr 13,000,-.

Påkostningene ved prosjektet utgjør ca kr 11.5 mill kr.

Påkostningene vedrørende terrassene på ca kr 3.375.000,- er en del av dette. Blomsterkassene var mulig å reparere. Det er ikke riktig at rekkehuseierne skal dekke utgifter påløpt av estetiske hensyn.

Det stilles krav i borettslagsloven til styrets saksbehandlingen. Saksbehandlingsfeil og forskjellsbehandling ville trolig innebære at generalforsamlingsvedtaket hvor prosjektet ble vedtatt ville bli kjent ugyldig.

Påkostningene på 11.5 mill kr var ikke nødvendig. Når påkostningene bare kommer leilighetseierne til gode innebærer dette en forskjellsbehandling av eierne av rekkehusene.

Det vise til aksjl § 5-17, brl § 7-13 og 5-19 og teori knyttet til disse bestemmelsene. Brl § 7-13 setter grenser for hvilke tiltak vedtak som kan treffes etter brl § 5-19. Det er grenser for hvilke vedtak som flertallet kan treffe ( på bekostning) i strid med mindretallets interesser. Et styre må ivareta også mindretallets interesser.

Det er saklig å rehabilitere denne bygningsmassen på denne måten som er gjort. Men når det gjøres mer enn det som er nødvendig å gjøre så må de som får godene betale for dette.

Brl § 5-19 første ledd tredje punktum kommer til anvendelse. Ved vurdering av kriteriet "særlige grunner" må retten se hen til at kr 68.000 må anses som en betydelig utgift. Det dreier seg ikke om utilsiktede utgifter slik de saksøkte hevder.

De saksøkte har ikke fremsatt noen forlikstilbud av verdi.

**Det er nedlagt slik endelig påstand:**

1. Med virkning fra 1. januar 2008 skal saksøkernes andel av fellesgjelden reduseres med et beløp oppad begrenset til kr 68.000,- kroner sekstiåttestusen 00/100
2. Forutsatt dom på gjeldsreduksjon, skal saksøkerne ha refundert sin andel av betalt rente av det reduserte gjeldsbeløp fra 1. januar 2008 til nye felleskostnader etter gjeldsreduksjonen fastsettes.
3. Olsvikstallen borettslag dømmes til å erstatte saksøkernes omkostninger til juridisk og teknisk bistand.

#### **Saksøkte har i det vesentlige anført:**

Fordelingsnøkkelen har vært uendret siden 1982. Dette gir forutsigbarhet og trygghet. Andelshavere har rettigheter og plikter i et borettslag, se f.eks. brl § 5-2. Andelshaverne har et solidarisk ansvar dels uavhengig av nytten eller egne ønsker. Borettslaget har en vedlikeholdsplikt.

I borettslaget har det vært et etterslep ved vedlikeholdet som måtte tas igjen. Vedlikeholdet med fasadekledning har vært utført på rekkehusene tidligere. Saksbehandlingen i saken har vært god nok.

Styret kunne ikke forutsatt at disse utgiftene til påkostningene ville påløpe. Styret hadde uansett ikke grunn til å vurdere dette som påkostning. Uansett må alt arbeidet på blokkene anses som forsvarlig drift.

Om noen skulle mene at det er/har vært en dårlig kommunikasjon fra styret sin side er det et spørsmål hva skulle dette innebære eller føre til? At utgiftene skulle dekkes etter fordelingsnøkkel ble fastsatt tidlig i prosessen. I tillegg må det sees hen til at mindretallets arbeidsgruppe har jobbet med dette økonomiske spørsmålet også før generalforsamlingen s vedtak. Det har vært en demokratisk prosess. Mindretallet har fått delta, fått informasjon og har blitt hørt.

Det er tidligere gjort tilsvarende arbeid på terrassehusene som på blokkene. Det som gjenstår av arbeid på terrassehusene er tak og nedløp.

Aksjelovens bestemmelser om myndighetsmisbruk er ikke relevant. Borettslagsloven har egne bestemmelser. Saksøker bestrider at generalforsamlingen har fattet et ugyldig vedtak.

Også eierne av rekkehusene må delta forpliktende i fellesskapet. Det er et vilkår etter § 5-19 3 setning at det foreligger "særlige grunner". Det er særlige nye tiltak som er relevant, ikke utgifter i vedlikeholdsprosesser som i denne saken. Det skal veldig mye til før bestemmelsen kommer til anvendelse. Det er særlig kriteriet fordeling etter nytte som er relevant. De dommer saksøkerne har vist til er ikke relevant for denne saken. I vår sak dreier det seg om vedlikehold. Ekstrasolering er ikke til nytte for de enkelte andelshaverne

i brl § 5-19 s forstand. Hele borettslaget som sådann har nytte av dette. Den økte isolering har betydning for vedlikeholdsintervall. Ethvert vedlikehold er et gode for hele borettslaget.

Det må sees hen til eierskjl § 23 og den forståelse som er lagt til grunn for denne. Gjeldsøkningen som påkostningene innebærer, er ikke en betydelig utgift. Det arbeid som her er gjort er et permanent tiltak og bestemmelsen i § 5-19 tredje punktum er derfor ikke relevant. Utgifter som en kunne forvente da fordelingsnøkkel ble fastsatt kan ikke gi grunnlag for en ny fordeling. Påkostningene er en forventet utgift for alle andelshaverne i borettslaget.

Det er ikke dokumentert at de ulike påkostninger har en nytteverdi for andelshaverne i blokkene. Bevisbyrden er hos saksøkerne. Påkostninger på terasser, brannsikring yttervegger kommer ikke den enkelte eier i blokkene til gode bare borettslaget som sådann. Påkostningene har ikke vært tilsiktet da prosjektet ble besluttet. Dette tilleggsarbeidet er forsvarlig og fornuftig.

Saksøkte mener at påkostningen utgjør kr 7.966.764,- Saksøkte bestrider at påkostningene utgjør et høyere beløp. Det ville påløpe ekstra vedlikehold og utgifter om balkongkassene ble remontere. Jord vil stoppe ti lavrenningssystem og groe vil trekke ned i betong og føre til forvitring. Det vil derfor være en risiko å sette balkongkassene tilbake. Alt arbeider som er utført og påkostningene må anses som nødvendige. Det må tas hensyn til tidligere utbedringer på rekkehusene blant annet ved at taklukene ble skiftet ut.

### **Saksomkostningene**

Utgangspunktet er at det ha vært en demokratisk prosess fra styrets side hvor alle andelshaverne har vært informert og har blitt hørt. Saken er vidløftiggjort av saksøkerne. Det vises til påstand i stevning, at krav om gransking har vært vurdert. Det har vært påstand om myndighetsmisbruk Saken har kokt ned til et krav på kr 990.000. Saksøkerne har og avvist forlikstilbudet. Forlikstilbud fra saksøkte ble fremsatt for at alle andelshaverne i borettslaget skal være fornøyd.

Det vises til Tvl § 20-2 nr 3.

### **Det er nedlagt slik påstand:**

1. Olsvikstallen Borettslag frifinnes.

2. Saksøkerne dømmes in solidum å betale Olsvikstallen borettslag sine fulle saksomkostninger.

### **Retten merknader**

Partene er enige om at samtlige utgifter påløpt ved rehabilitering av blokkene er å anse som fellesutgifter. Videre er partene enige om at vedlikeholdsutgiftene skal fordeles etter fordelingsnøkkelen slik hovedregelen er for felleskostnader.

Styret i borettslaget har vedtatt at også påløpte påkostninger ved rehabiliteringen skal fordeles på samme måte.

Spørsmålet er om den kostnadsfordeling som er fastsatt av styret i borettslaget for påkostningsutgiftene ved det aktuelle prosjekt er lovlige eller om det skal skje en omfordeling av påkostningsutgiftene i medhold av brl § 5-19 første ledd 3. punktum. Bestemmelsen om fordeling av felleskostnader lyder slik:

#### **§ 5-19. Fordeling av felleskostnader<sup>1</sup>**

(1) Felleskostnadene i laget skal delast mellom andelseigarane ut frå tilhøvet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av byggje- og finansieringsplanen.<sup>2</sup> Fordelinga skal justerast dersom endringar av bustadene eller eigedommen elles fører til vesentleg endring av verditilhøva. Når særlege grunnar talar for det, skal visse kostnader delast etter nytten for den einskilde bustaden eller etter forbruk

Brl § 5-19 første ledd tredje punktum er en unntaksregel som er ment å fange opp de tilfeller der fordeling etter hovedregelen er urimelig. Ikke enhver utgift som andelshaverne har ulik nytte av gir grunnlag for en annen fordeling av utgiftene. Det er et vilkår at det foreligger "særlige grunner" som talar for en annen fordeling av utgiftene. Relevante momenter er blant annet påkostningens størrelse, om tiltaket etter sin art er noe kun noen kan ha nytte av eller om det etter sin art er slik at alle kan ha nytte av det. Videre må det vurderes om det virker klart urimelig at alle skal dekke utgiftene etter den fastsatte fordelingsnøkkel.

I et borettslag stilles det strenge krav til at om at det ikke skjer noe som virker diskriminerende i forholdet mellom andelshaverne. Det vises og til brl § 7-13. Det er grenser for flertallets myndighet. På den annen side er likhetsprinsippet ikke absolutt. Ordning med borettslag innebærer at det treffes vedtak som gir fordeler for noen og ulemper for andre. En andelshaver må innenfor visse grenser finne seg i at generalforsamlingen og styret treffer vedtak som han/hun er uenig i. En andelshaver kan



pålegges å dekke utgifter gjennom felleskostnader til tiltak han/hun er uenig i eller ikke har nytte av.

Et poeng i denne saken er at det dreier seg om et særlig uensartet borettslag hvor interesser og behov dels er vesentlig forskjellig mellom andelshaverne i blokkene og i rekkehusene. Styret må da etter rettens syn vise varsomhet med å sette i gang tiltak som påfører andelshaverne utgifter/gjeldsøkning som bare den ene gruppen får og eller kan få nytte av. Særlig gjelder det i et tilfelle som dette når det protesteres mot det fra den gruppen som ikke får nytte av tiltakene.

Partene er enige om, og retten legger etter bevisførselen til grunn, at de utgifter som begge de partsoppnevnte sakkyndige har ansett som påkostninger er det. Det er enighet om at deler av utgiftene med rehabilitering av ytterveggene er påkostninger, nemlig utgifter til utlektning for tilleggisolering, isolasjon utflytting av vindu, dører og listverk, samt utgiftene til 9mm GU platekledning vindavstivning (tillegg). Dette er retten enig i. Påkostningene ved ytterveggene beløper seg til kr 4,795,625,-. Utgiftene til rivning, avdekking og kontroll, etablering av ny vindtetting, samt montering av nye lekter og platekledning på ytterveggene anses som vedlikeholdsutgifter.

Retten er kommet til at også utgifter på kr 3,375,000 ved utbedring av terrassene må anses som påkostninger. Den valgte løsning med etablering av de nye rekkverk/skillevegger i stål og glass og demontering av blomsterkassene mm medførte en påkostning på kr 3,375,000,-. Retten er på den ene side enig i at den løsning som er valgt er en bedre byggeteknisk løsning enn en løsning med remontering av blomsterkassene. Det er imidlertid i dag byggemetoder som kan benyttes slik det er mulig å reetablere løsningen med blomsterkasser på en god og trygg måte som ikke medfører en stor risiko for fremtidige skader på membran med tilhørende lekkasjer. Det er ingen risiko av betydning hverken for avrenningssystemet eller dekke eller for andre økte vedlikeholdsutgifter om blomsterkassene re monteres.

Påkostningsutgiftene med tilleggsutgiftene beløper seg etter dette til kr 11,571,264. Det er ikke grunn for retten til å drøfte de tilleggsutgiftene som andel av utgiftene til rigg og drift, lønning mm nærmere. Retten legger til grunn de beløp som partenes sakkyndige har redegjort for. Påkostningene innebærer en økt andel av fellesgjelden på hver av saksøkerne på ca kr 68,000,-. Den totale gjeldsøkningen for andelshaverne i rekkehusene pga av rehabilitering av blokkene er på ca kr 375,000,-.

Spørsmålet er om det foreligger slike særlige grunner jfr brl § 5-19 første ledd tredje punktum slik at det er grunnlag for en omfordeling av påkostningsutgiftene.

Beløpet på kr 68.000 er såpass høyt at det isolert sett taler for en endret fastsettelse av utgiftene. Det er og naturlig å se dette beløpet i sammenheng med den totale gjeldsøkning for rekkehusene ved rehabiliteringen.

#### Påkostninger ved rehabilitering av yttervegger

Retten antar at utgifter ved tilleggisolering – 5cm- er i kjernen av påkostninger som normalt skal fordeles etter hovedregelen. Veggens utseende er endret, men påkostningene må likevel anses påregnelige i dette borettslaget. Det må her sees hen til at denne del av rehabiliteringen fremstår som saklig svært godt begrunnet og naturlig. Det er gjort fornuftige valg av løsninger hensyntatt borettslaget som sådann.

På den ene side side så kommer påkostningene ved ekstraisoleringen i det vesentlige andelshaverne i blokken til gode. Andelshaverne i blokkene antas også å få noe redusert energiforbruk ved tilleggisoleringen og bedret inn klima. Om tilleggisoleringen har betydning for omsetningsverdien er retten noe mer usikker på. Uansett må det dreie seg om et relativt ubetydelig utslag på omsetningsverdien. På den annen side antas det at denne påkostningen kan de ulike andelshaverne i blokkene kan ha ulik nytte av noe. Dette begrenser betydningen av at det kun er andelshaverne i blokkene som får nytte av påkostningen ved tilleggs isolasjon.

På den annen side er dette en påkostning som andelshaverne i rekkehusene ikke fikk da kledningen ble skiftet på rekkehusene i 2004. Dette til tross for at det ble fremmet forslag om dette fra en andelshaver i rekkehusene. Denne forskjellsbehandlingen stiller beboerne i blokkene i en særstilling og det er ikke gitt en god forklaring eller begrunnelse på de valg/vurderinger som ble gjort om dette i forbindelse med rehabilitering av rekkehus og blokkene. Saksøkte har vist til at dette er delvis søkt kompensert ved skifte til takluker som er langt bedre isolert. Nye takluker som er godt tett vil først og fremst kompensere for at de gamle taklukene er dårlig varmeisolerert og utette. Utskiftningen av taklukene har bare noe av samme effekt som bedre isolasjon.

Når det gjelder påkostningene til ytterveggene har tingretten vært i betydelig tvil. De beregninger som er utført angående besparelse i energikostnader ved tilleggsisolasjon i ytterveggene , viser at besparelsen ville være større i rekkehusene enn i blokkene. Til tross for dette ble ikke rekkehusene tilleggsisolert. Retten mener at det som er uheldig og preg av urimelig i saken først og fremst er at rekkehusene ikke fikk samme tilleggisolering da kledning ble skiftet. Retten er likevel kommet til at det ikke foreligger slik "særlig grunn" som kreves etter brøl § 5-19. Utgiftene til tillegg isolasjon skal dekkes etter fordelingsnøkkel for fellesutgifter. Retten har sett noe hen til at det i fremtiden trolig vil påløpe utgifter av lignende karakter i forbindelse med vedlikeholdsarbeid på rekkehusene. Styreleder i borettslaget har i retten forklart at slike vil bli behandlet som felleskostnader fordelt etter fordelingsnøkkel.

### Terrassene

Når det gjelder utgiftene til ytre deler av terrassene, skillevegger og rekkverk så inngår de slik i bygningskroppen at det taler for å anse utgiftene som et fellesanliggende, særlig hva gjelder vedlikeholdsutgiftene. På den annen side har påkostningene ved rehabilitering av terrassene først og fremst betydning for andelshavernes bruksutnyttelse herunder en estetisk betydning. Terrassenes funksjon som bruksareal for den enkelte andelshaver anses klart oppgradert. "Bruksarealet" er større og det er bedre utsikt fra terrassene. Dette har betydning for den enkelte andelshaver i blokkene sin daglige bruksutnyttelse. Retten legger og til grunn at påkostningene påvirker markedsverdien noe, men i relativt begrenset grad.

Det fremstår som klart urimelig at andelshaverne i rekkehusene skal dekke en andel av disse utgiftene. De har ingen nytte eller glede av denne påkostningen og det er ingen planer eller aktuelle påkostninger av lignende karakter for rekkehusene. Denne type påkostninger som ved terrassene var ikke påregnelig for andelshaverne i rekkehusene. I tillegg kommer at rekkehusene i stor grad har selv tatt ansvar for og bekostet beplantning av området foran sine rekkehus. Det forhold at det fremtidig kan påløpe påkostninger i forbindelse med rehabilitering av tak og nedløp på rekkehusene har liten betydning i denne sammenheng.

Retten har vært i tvil om resultatet i saken. Etter en helhetsvurdering finner retten at det foreligger slike særlige grunner som etter brl § 5-19 1. 3. setning fører til at påkostningene ved terrassene ikke skal dekkes av saksøkerne. Det skal og tas med andel av de øvrige utgifter som anses som påkostninger, utgifter til rigg og drift, prosjektering, lønn og prisstigning. Det må skjønnsmessig fastsettes et beløp som skal trekkes ut av fellesregnskapet slik at andelshaverne i rekkehuset ikke belastes enn andel av lånet ved husleien hverken hva gjelder avdrag eller rentebelastning. Beløpet fastsettes til kr 30.000,-.

Retten finner for øvrig at det er klart rimelig å fravike hovedregelen i borettslagsloven i dette tilfellet med et beløp stort kr 30.000,- for hver av saksøkerne. Hensett til forhistorien, de spesielle forhold i borettslaget og nyttevurderingene finner tingretten at det er klart rimelig å fravike hovedregelen med et beløp i denne størrelsesorden. Det foreligger ikke særlig grunn jfr brl § 5-19 1. ledd 3. punktum til å redusere beløpet ytterligere

De saksøkte har ikke protestert mot utforming av saksøkernes påstand. Etter tingrettens syn gir brl § 5-19 hjemmel for "husleie" reduksjon. Husleien må reduseres slik at saksøkerne ikke belastes med kr 30.000,- av det lån som er tatt opp for rehabiliteringen. Hver av saksøkerne skal ikke belastes for en forrentning og avdrag av andel, kr 30.000,- av lånet til rehabilitering. Det er og da et spørsmål fra hvilket tidspunkt denne leiereduksjonen skal kunne gjøres gjeldende. I RG 1988 s 452 ble det fastsatt en husleiereduksjon fra dosmtidspunktet. Slik saksøkernes påstand er formulert vil påstanden innebære reelt sett

innebære en husleiereduksjon fra 2008. Dette er retten usikker på om det er hjemmel for. Husleiereduksjonen skal skje fra domstidspunktet.

### Saksomkostninger

Saksøkerne har fått delvis medhold. Ingen av partene kan anses for å ha fått medhold i det vesentlige. Tvl § 20-2 kommer ikke til anvendelse. Hovedregelen er da at hver av partene skal dekke egne omkostninger. Tvl § 20-3 er heller ikke anvendelig. Ingen av partene kan anses å ha fått medhold av betydning. I tillegg kommer at det ikke foreligger tungtveiende grunner for å gjøre unntak fra hovedregelen for noen av partene. Ingen av partene kan anses å ha takket nei til et rimelig forlikstilbud. Saksøkerne har vist til et muntlig tilbud om å trekke saken mot å få dekket hele eller deler av sakskostnadene. Det hefter tvil til om dette har vært fremmet som et tilbud eller mer som en sondering av om dette var mulig å løse saken. Den tvil som er om dette må gå utover saksøker. Saksøkte har vist til at saken er vidløftiggjort av saksøkerne samt at påstandene har vært klart endret fra stevning og frem til hovedforhandling. Slik retten ser det har både styret i borettslaget og saksøkerne på ulike grunnlag og på ulike tidspunkt en oppfordring til å bringe på det rene omfanget av påkostningene. I tillegg synes denne mangel i saksforberedelsen før stevning ble tatt ut ikke å ha hatt videre betydning for saksgangen i tingretten eller for resultat av de forliksforhandlingene som har vært. Tvl § 20-4 er heller ikke anvendelig.

Hver av partene skal etter dette dekke egne omkostninger.

De fagkyndige meddommerne er oppnevnt uten at noen av partene har begjært dette. Det er saksøker som i en slik situasjon er ansvarlig overfor det offentlige for utgiftene til de fagkyndige meddommerne. Saksøkerne må dekke utgiftene til meddommerne. Dette gjelder selv om oppnevningen er i begge parters interesse.

Dommen er enstemmig.

## DOMSSLUTNING

Jack Lorentz Tuft, Walter Olai Sørensen, Inge Bratland, Ragnhild Johanne Gimmestad, Gunnar Bjerke, Konrad Håkon Kaspersen, Marian Dagfrid Barsnes, Fritz Rokkones, Leif Sellevoll, Olga Helle, Johnny Magne Holmen, Oddvar Aarset, Arne Sivle, Bjørn Magnar Kjeilen, Osva Knutsen, Per Hugo Lindtner, Helge Paul Titland, Arne Krogh, Ove Johan Langøy, Terje Kismul, Jan Henrik Utne og Konrad Martin Kvamme skal ikke belastes for en forrentning og avdrag av andel, kr 30.000,- av det lån som er tatt opp til rehabilitering av blokkene i Olsvikstallen Borettslag.

Partene dekker egne omkostninger.

Retten hevet

  
Per Magne Skaar

  
Marte Vonen



  
Steinar Birkeland

Rettledning om ankeadgangen i sivile saker vedlegges.

## Rettleddning 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:

- ankedomstolen
- navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger
- hvilken avgjørelse som ankes
- om anken gjelder hele avgjørelsen eller bare deler av den
- det krav ankesaken gjelder, og en påstand som angir det resultatet den ankende parten krever
- de feilene som gjøres gjeldende ved den avgjørelsen som ankes
- den faktiske og rettslige begrunnelse for at det foreligger feil
- de bevisene som vil bli ført
- grunnlaget for at retten kan behandle anken dersom det har vært tvil om det
- 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 skjønsmessige 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.