

LE-2016-108493 Instans Eidsivating lagmannsrett - Kjennelse

Dato 2016-08-23

Saken gjelder fordeling av kjøpesum ved tvangssalg av borettsandel, nærmere bestemt spørsmålet om borettslagets legalpanterett på inntil 2 G i borettslagsloven § 5-20 bare omfatter felleskostnader påløpt før tvangssalg ble besluttet.

Den 6. oktober 2014 begjærte Lørenfallet borettslag tvangssalg av Tomasz Henryk Balinski og Artur Mirosław Balinskis borettsandel i Lørenfallet borettslag. Skyldige felleskostnader inklusive renter og inndrivelseskostnader utgjorde om lag 22 000 kroner på begjæringstidspunktet. Begjæringen ble tatt til følge og det ble besluttet tvangssalg ved medhjelper ved Nedre Romerike tingretts beslutning av 12. desember 2014. Torgan & Partners AS ble av tingretten oppnevnt som medhjelper. Totens Sparebank ved Conecto AS begjærte tvangssalg av samme borettsandel ved begjæring av 28. januar 2015, og trådte inn i det allerede besluttede tvangssalget. Tvangsgrunnlag var pantedokument pålydende 1 200 000 kroner.

Ved tingrettens kjennelse av 2. mars 2016 ble et bud på 650 000 kroner stadfestet. Kjennelsen er rettskraftig. Tingretten avsa fordelingskjennelse 11. april 2016, hvor kjøpesummen ble fordelt i tråd med medhjelpers forslag. Ved en feil hadde ikke tingretten tatt hensyn til to innsigelser som var innkommet, og tingretten avsa ny fordelingskjennelse 19. april 2016 med slik slutning:

Kjøpesummen stor kr 650.000,- i forbindelse med tvangssalg av Andelsnr. 7 orgnr. 991973915 i Sørums kommunen, fordeles som angitt ovenfor.

Det fremgår av tingrettens kjennelse at kjøpesummen skulle fordeles med 44 874 kroner til medhjelper, og deretter:

1. Felleskostnader pr 06.04.2016 kr 198.686,24
2. Totens Sparebank kr 354.265,97
3. Utbetaling til saksøkte kr 0,00

Til sammen som tilsvarer det innkomne bud. Kr. 650.000,00

Totens Sparebank har i rett tid påanket tingrettens kjennelse til Eidsivating lagmannsrett. Det er i korte trekk gjort gjeldende:

Tingretten har anvendt loven feil når den har lagt til grunn at borettslagets legalpanterett i borettslagsloven § 5-20, om legalpant på inntil 2 G for krav på dekning av felleskostnader, også omfatter felleskostnader forfalt etter at tvangssalg ble besluttet.

Høyesteretts ankeutvalg tok uttrykkelig stilling til spørsmålet i Rt-2015-1307, premiss 16. Det fremgår her at legalpanteretten kun omfatter krav forfalt før tvangssalg ble besluttet. Det er ikke holdepunkter for at ankeutvalget her har ment å gi uttrykk for noe annet, slik tingretten har lagt til grunn. At lovgiver nå har foreslått en endring av ordlyden, men presisert at lovforslaget ikke innebærer noen endring av gjeldende rett, endrer ikke dette. Dersom Høyesteretts ankeutvalg kun hadde ment å uttale seg om 2G-begrensningen, og ikke sette et absolutt skjæringspunkt for tidspunktet for beregningen av legalpanteretten, er det etter bankens syn klart at ankeutvalget ville uttalt seg annerledes.

Det vises videre til Lilleholt mfl, Borettslovskommentaren på side 490 og 491, samt til Skoghøy, Panteloven med kommentarer 3. utgave på side 573. Etter bankens syn uttaler Skoghøy der det samme som det som etter bankens syn følger av Rt-2015-1307. Tilsvarende syn er lagt til grunn av Per Racin Fosmark i merknad til bestemmelsen lagt inn i Lovdata 1. desember 2015.

Etter bankens oppfatning kan det etter dette ikke være tvilsomt at ankeutvalgets uttalelse i Rt-2015-1307, som er gjeldende rett, innebærer at Lørenfallet borettslag bare har legalpanterett for felleskostnader forfalt per tidspunktet for beslutning av tvangssalg. Dog slik at renter av felleskostnader påløpt på dette tidspunkt kan medtas frem til oppgjørsdagen, men da i medhold av panteloven § 1-5 bokstav b. Tingrettens kjennelse må følgelig oppheves da tingretten feilaktig har lagt til grunn at legalpanteretten på 2 G også omfatter felleskostnader forfalt etter at tvangssalg ble besluttet.

Det er nedlagt slik påstand:

1. Nedre Romerike tingretts kjennelse om fordeling av kjøpesum i sak 15-017146TVA-NERO oppheves, og det foretas ny fordeling slik at Lørenfallet Borettslags legalpantekrav begrenses til krav forfalt pr. tidspunktet for beslutning om tvangssalg med tillegg av renter fra samme tidspunkt og frem til oppgjørsdag.

2. Totens Sparebank tilkjennes sakens omkostninger for lagmannsretten med kr 5000,-

Lørenfallet Borettslag har tatt til motmæle og i korte trekk gjort gjeldende:

Tingrettens fordelingskjennelse er korrekt. Borettslagsloven § 5-20 må forstås slik at legalpanteretten på inntil 2G omfatter krav på skyldige felleskostnader oppstått både før og etter at beslutning om tvangssalg er truffet. Dette følger av bestemmelsens ordlyd. Som tingretten korrekt har lagt til grunn, knytter henvisningen til tidspunktet for besluttet tvangssalg seg til hvilket grunnbeløp som skal anvendes ved beregningen av begrensningen, og ikke til hvilket tidspunkt felleskostnadene har påløpt.

Systemet i tvangsfullbyrdsloven trekker i samme retning. Kjøpesummen ved tvangssalg blir fordelt basert på omfanget av heftelsene på oppgjørsdagen. Det er ikke grunnlag for å «fryse» pantekravene etter at en pantehaver krever dekning, verken for alminnelige pengekrav eller for legalpantekrav. Heller ikke forarbeidene inneholder uttalelser som tilsier at det har vært meningen å begrense omfanget av legalpanteretten. Tvert imot inneholder forarbeidene uttalelser som tilsier at det ikke har vært meningen å innføre andre begrensninger enn beløpsgrensen på 2G. Det vises blant annet til Ot.prp.nr.30 (2002-2003) på side 149.

Også formålet med bestemmelsen trekker i samme retning. Dersom krav på betaling av felleskostnader som oppstår i perioden mellom beslutningen om tvangssalg og oppgjørsdagen ikke omfattes av legalpanteretten, vil borettslagene i praksis være avskåret fra å oppnå sikkerhet for slike krav, da borettslag har svært begrensede muligheter for å skaffe seg pantesikkerhet for felleskostnader på annen måte.

Det vises også til Prop.134 L (2015-2016) hvor det, som følge av den uklarhet som har oppstått i kjølvannet av Rt-2015-1307, er foreslått en lovendring som presiserer at legalpanteretten både omfatter krav oppstått før og etter beslutningen om tvangssalg. Departementet uttaler i den forbindelse at forslaget til endret ordlyd ikke innebærer noen endring av gjeldende rett.

Det vises også til Kåre Lilleholts artikkel i Nytt i privatretten 2016-1 [NIP-2016-1-20], hvor det fremgår at det ville være overraskende om ankeutvalgets kjennelse skal tas på ordet, og at ankeutvalget trolig har formulert seg uheldig. Sterke reelle hensyn taler etter bankens syn i samme retning. Det vises også til OBYF/2015-132739 [TOBYF-2015-132739], samt til LH-2012-27594 og RG-1995-838 hvor det er lagt til grunn tilsvarende syn i forhold til forståelsen av tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd bokstav a.

Det er nedlagt slik påstand:

1. Anken forkastes.

2. Totens Sparebank betaler 10 725 kroner eks mva til Lørenfallet Borettslag i sakskostnader for lagmannsretten.

Lagmannsretten bemerker:

Det spørsmål lagmannsretten skal ta stilling til er om Lørenfallet Borettslag, innenfor beløpsbegrensningen på 2G, har legalpanterett også for felleskostnader forfalt etter at beslutning om gjennomføring av tvangssalg ble besluttet, jf. borettslagsloven § 5-20 første ledd annet punktum.

Borettslagsloven § 5-20 første ledd lyder slik:

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav frå lagsforholdet har laget panterett i andelen framfor alle andre hefte. Pantekravet kan ikkje vere større enn ein sum som svarar til to gonger grunnsummen i folketrygda på tidspunktet da tvangsdekning blir vedteken gjennomført.

I Rt-2015-1307 uttalte ankeutvalget følgende:

Utvalget behandler først spørsmålet om beløpsbegrensningen i borettslagsloven § 5-20 første ledd andre punktum medfører at krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslagsforholdet som påløper etter at tingretten har truffet beslutning om gjennomføring av tvangsdekning, faller utenfor borettslagets legalpanterett.

Borettslagsloven § 5-20 lyder i sin helhet slik:

(...)

Bestemmelsen er utformet etter mønster fra eierseksjonsloven § 25, se NOU 2000:17 Buretslovene, side 138-139. Etter eierseksjonsloven § 25 første ledd andre punktum er imidlertid beløpsgrensen for legalpanteretten for krav mot sameiere som følge av sameieforholdet 1 G. Omfanget av borettslagets legalpant for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet er fastsatt ut fra en avveining mellom borettslagets interesser på den ene side og hensynet til andelseierens kreditorer og andelseierens låneopptak på den annen. Om denne avveiningen heter det i NOU 2000:17, side 139:

«Kreditorar og avtalepanthavarar bør finne seg i at laget har prioritet eit stykke på veg; krava frå laget gjeld kostnader som er nødvendige for å drive eigedommen og dermed for å halde oppe verdien på pantobjektet. Men det er òg laget som kan gripe inn mot mishald og hindre at restansane

hopar seg opp. Blir legalpanteretten omfattende, kan det verke urimeleg mot usikra kreditorar. Vidare kan andelseigaren få vanskar med å ta opp lån på rimelege vilkår mot pant i andelen.»

Videre uttales følgende i avsnitt 16:

Ut fra ordlyden i § 5-20 første ledd andre punktum er det klart at det er grunnbeløpet på det tidspunkt da begjæringen om tvangsdekning blir tatt til følge, som skal legges til grunn ved beløpsberegningen. Bestemmelsen sier derimot ikke noe eksplisitt om når kravene må være oppstått. Etter ankeutvalgets oppfatning må den imidlertid etter sitt formål forstås slik at borettslaget - innenfor den angitte beløpsbegrensning - bare har legalpant for krav som er oppstått på det tidspunkt borettslaget eller en annen panthaver begjærer dekning som leder til tvangssalg. Krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslagsforholdet som påløper etter at tingretten har truffet beslutning om gjennomføring av tvangsdekning, må etter dette falle utenfor borettslagets* legalpanterett. Så langt bygger tingrettens og lagmannsrettens kjennelser på en riktig tolking av borettslagsloven § 5-20 første ledd andre punktum.

Både tingrettens og lagmannsrettens kjennelser ble imidlertid opphevet da både tingretten og lagmannsretten feilaktig hadde lagt til grunn at beløpsbegrensningen på 2G også omfattet tilleggskrav som nevnt i panteloven § 1-5 første ledd bokstav a og b, i form av renter påløpt etter at tvangsdekning ble besluttet.

Lagmannsretten oppfatter det slik at det har vært vanlig praksis ved domstolene å inkludere fellesutgifter helt frem til oppgjørsdagen innenfor beløpsbegrensningen på 2G, en praksis som har mye for seg. Uttalelsen i avsnitt 16 nest siste setning om at «[k]rav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget som påløper etter at tingretten har truffet beslutning om gjennomføring av tvangsdekning», faller «utenfor borettslagets legalpanterett», taler isolert sett klart for at ankeutvalget har ment å fravike denne praksisen. Det vises også til sitatet ovenfor knyttet til den innledende formuleringen av problemstillingen.

Det kan imidlertid stilles spørsmål ved om ankeutvalget med sin uttalelse har ment å ta stilling til dette spørsmålet. Det fremgår av tingrettens kjennelse ved den nye behandlingen av saken (Nordhordland tingretts kjennelse av 5. februar 2016) at tingretten i den opphevede fordelingskjennelsen hadde lagt til grunn at også forfalte felleskostnader mellom tingrettens beslutning om tvangssalg og gjennomføringen av tvangssalget var omfattet av legalpanteretten innenfor beløpsbegrensningen. Lagmannsretten forkastet anken. I ankeutvalgets kjennelse avsnitt 16 siste setning konkluderes det likevel med at tingrettens og lagmannsrettens kjennelser «så langt» bygger på en riktig tolkning.

I lagmannsrettens kjennelse (LG-2015-120518) var borettslagets anførsler gjengitt slik:

Tingretten har lagt til grunn uriktig forståelse av borettslagsloven § 5-20 første ledd. Begrensingen vedrørende dekning på to ganger grunnbeløpet i folketrygden, knytter seg til krav oppstått frem til retten treffer beslutning om tvangssalg, jf. § 5-20 første ledd andre punktum. Felleskostnader som påløper etter dette tidspunktet, må følge hovedregelen i § 5-20 første ledd første punktum. Slike krav har panterettslig vern.

Dersom det er riktig at felleskostnader som har oppstått etter beslutning om tvangssalg, skal vurderes som tilleggskrav etter panteloven § 1-5, gjøres det gjeldende at det er urimelig om dette ikke dekkes fullt ut».

Lagmannsretten formulerte problemstillingen slik:

Spørsmålet lagmannsretten må ta stilling til er om det er en absolutt skranke for et borettslags pantekrav på to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet når beslutning om tvangssalg fattes, jf. borettslagsloven § 5-20 første ledd.

Etter en gjennomgang av forarbeider og juridisk teori konkluderte lagmannsretten med at borettslagsloven § 5-20 setter en absolutt skranke for borettslagets legalpantekrav på to ganger folketrygdens grunnbeløp. Lagmannsretten fant videre at tingretten korrekt hadde lagt til grunn at det ikke var grunnlag for å gi dekning av renter påløpt etter rettens beslutning i medhold av panteloven § 1-5, i tillegg til beløpsbegrensningen på 2 G.

I ankeutvalgets kjennelse er borettslagets anførsler gjengitt slik:

Anken retter seg mot lagmannsrettens lovtolkning. Det er gjort gjeldende at begrensningen på 2 G i borettslagets pantekrav for felleskostnader i borettslagsloven § 5-20 første ledd kun gjelder borettslagets krav frem til retten treffer beslutning om tvangssalg, jf. § 5-20 første ledd andre punktum. Felleskostnader som forfaller på et senere tidspunkt, kommer i tillegg, jf. hovedregelen i § 5-20 første ledd første punktum. Videre må renter og inndrivelsesomkostninger som påløper etter at tvangsdekning er vedtatt gjennomført, ha særskilt vern utenfor beløpsbegrensningen, jf. panteloven § 1-5 første ledd bokstav a og b.

Ankemotpartene sluttet seg til den begrunnelse som var gitt av tingretten. På denne bakgrunn synes det som om spørsmålet om beløpsbegrensningen på 2 G inneholder en ytterligere begrensning ved at kun felleskostnader påløpt da gjennomføring av tvangssalg ble besluttet kan kreves dekket, ikke var omtvistet, eller i hvertfall ikke utgjorde kjernen i tvisten. Borettslagets anførsel synes å være at felleskostnader påløpt etter at tvangssalg ble besluttet kom i tillegg til beløpsbegrensningen og kunne kreves dekket fullt ut i medhold av hovedregelen i borettslagsloven § 5-20 første ledd første punktum.

Lagmannsretten er etter dette i tvil om ankeutvalgets uttalelse er ment å fravike eksisterende praksis. Det vises også til Kåre Lilleholts artikkel i Nytt i privatretten 2016 nr. 1. Lagmannsretten legger etter dette til grunn at Rt-2015-1307 ikke kan forstås slik at den fraviker den etablerte praksis hvor også felleskostnader påløpt etter beslutningen om gjennomføring av tvangsdekning kan kreves dekket innenfor beløpsbegrensningen på 2G. Lagmannsretten kan ikke se at denne praksis er i strid med loven, eller at det av andre grunner er grunnlag for å fravike den. Anken blir etter dette å forkaste.

Ankemotpartene har fått medhold fullt ut og har som et utgangspunkt krav på å få dekket nødvendige sakskostnader, jf. tvisteloven § 20-1 første ledd. Lagmannsretten har imidlertid vært i tvil om resultatet, og saken gjelder et prinsipielt spørsmål av betydning utenfor den foreliggende sak. Lagmannsretten finner på denne bakgrunn at det foreligger tungtveiende grunner som tilsier at det gjøres unntak fra sakskostnadsansvaret etter tvisteloven § 20-2 tredje ledd bokstav a.

Kjennelsen er enstemmig.

Slutning

1. Anken forkastes.

2. Sakskostnader tilkjennes ikke.