BORGARTING LAGMANNSRETT

DOM

Avsagt: 22. september 2015 i Borgarting lagmannsrett

Saksnr.: 13-075063ASD-BORG/02

Dommere:

Lagmann	Anders Bøhn
Lagdommer	Jan-Fredrik Wilhelmsen
Lagdommer	Mary-Ann Hedlund

I	Anke		
	Ankende part	Geir Ole Reiakvam	Advokat Sigurd Vestrheim
	Ankemotpart	Gamle Aker Borettslag	Advokat Henning Hoel
II	Avledet anke		
	Ankemotpart	Gamle Aker Borettslag	Advokat Henning Hoel
	Ankende part	Geir Ole Reiakvam	Advokat Sigurd Vestrheim

Ingen begrensninger i adgangen til offentlig gjengivelse

Saken gjelder erstatningskrav etter aksjeloven § 17-1 reist av Gamle Aker Borettslag mot Geir Ole Reiakvam som styreleder og aksjeeier, og spørsmål om tolking av et gjeldsbrev. For tingretten gjaldt saken også et krav mot Reiakvam om betaling av fellesutgifter til borettslaget for personlig eid borettslagsandel, men denne delen av saken er forlikt under ankeforhandlingen.

Gamle Aker Borettslag med Casparis gate 1-11 i Oslo som boligeiendom og med ca. 120 andeler/leiligheter ble stiftet i juni 2007. Det viste seg vanskelig å selge andelene, og en del andeler ble etterhvert solgt fra stifteren, Sentrum Boligrehabilitering AS, til blant andre selskapene Wiedikon AS og Zollikon AS, selskaper helt eller delvis eid av Geir Ole Reiakvam. Borettslaget hadde betydelig bankgjeld, som ble refinansiert, og i denne sammenheng ble det inngått forskjellige avtaler der borettslaget, Reiakvam-selskapene og andre selskaper var involvert.

Borettslaget mente at de selskapene som hadde kjøpt andeler, ikke lovlig hadde adgang til dette, og at de ikke betalte andelenes fellesomkostninger, herunder andel fellesgjeld. I tillegg mente borettslaget at det ble inngått avtaler som endret den opprinnelige fordelingen av fellesgjelden mellom andelene på en uforsvarlig måte. Det har vært flere rettssaker i sakskomplekset. I 2010 sa Wiedikon AS og Zollikon AS opp sine andeler overfor borettslaget. Selskapene gikk konkurs samme år.

Borettslaget reiste søksmål for Oslo tingrett mot Geir Ole Reiakvam personlig i januar 2012 med krav om erstatning mv. Reiakvam påsto seg frifunnet, og la også ned en påstand om avvisning.

Oslo tingrett avsa 1. november 2012 dom og kjennelse (punkt 1) med slik slutning:

> 1. Saken fremmes.
>
> 2. Geir Ole Reiakvam betaler til Gamle Aker Borettslag 5 265 212 – femmillionertohundreogsekstifemtusentohundreogtolv – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelse av dommen.
>
> 3. Omsetningsgjeldsbrev 29. oktober 2008 fra Gamle Aker Borettslag til Geir Ole Reiakvam inneholder et motregningsforbud fra borettslagets side.
>
> 4. Omsetningsgjeldsbrev 29. oktober 2008 fra Gamle Aker Borettslag til Geir Ole Reiakvam er ikke ugyldig etter avtaleloven § 36.
>
> 5. Hver av partene bærer sine egne sakskostnader.

Reiakvam har anket dommen til Borgarting lagmannsrett. Borettslaget har fremmet en avledet anke.

Geir Ole Reiakvam har sammenfatningsvis anført:

Det er ikke grunnlag for noe ansvar for Reiakvam personlig etter aksjeloven § 17-1.

Borettslaget har fremmet meget store krav mot ham personlig bygget på løst funderte anførsler om ansvar etter aksjeloven § 17-1. Kravet var opprinnelig på 16 millioner kroner for forliksrådet, men er senere betydelig redusert og i dag på i overkant av 4 millioner kroner, noe som er lavere enn det beløpet borettslaget ble tilkjent i tingretten. Under første dag av tingrettsbehandlingen ble det forøvrig klarlagt at Reiakvam ikke hadde noe med stiftelsen av borettslaget å gjøre, og allerede da ble ca. halvparten av borettslagets krav frafalt.

Saken har vært anlagt og presentert fra borettslagets side på en slik måte at det har vært nesten umulig å få oversikt over hva som er blitt krevd og på hvilket grunnlag. Borettslaget har her helt feilaktig krevd erstatning av et styremedlem i de selskapene som har kjøpt andeler og inngått avtaler. Store deler av de kravene som rettes mot Reiakvam, har borettslaget ikke meldt mot de aktuelle selskapene, Wiedikon AS, Zollikon AS og Lillestrøm Næringsbygg AS. Sistnevnte selskap leier ut eiendommer for 60 millioner kroner, likevel forfølges kravet mot Reiakvam som styreleder i selskapet. Saken her gjelder omtvistede, og til dels grunnløse, krav fra borettslaget mot de kontraherende selskapene, som ikke kan gjøres gjeldende mot Reiakvam personlig. Reiakvam kjøpte opprinnelig Casparis gate 1-11, men solgte så eiendommen til investorene som dannet borettslaget. Han hadde ingen rolle i stiftelsen, og har aldri vært styremedlem i borettslaget. Men han ga 20 millioner kroner i kreditt ved salget og hadde dermed fortsatt en betydelig interesse i at prosjektet gikk bra.

Zollikons og Wiedikons kjøp av andeler i mai 2008 var rettmessige etter unntaksregelen i borettslagsloven § 4-2 andre ledd andre alternativ. Dette var en redningsaksjon fordi borettslaget hadde så store låneforpliktelser, og fordi salget av leilighetene gikk så tregt, at laget risikerte konkurs hvis ikke en løsning ble funnet. Reiakvam satt i styret i kjøperselskapene, men deltok ikke i den daglige driften. Det var Sigurd Stalheim som sto for den daglige driften i Wiedikon og Mats Anda i Zollikon. Reiakvam forsikret seg om at kjøpet var lovlig gjennom en utredning fra Advokatfirmaet Steenstrup og Stordrange. Når kjøpene var lovlige, faller grunnlagt for borettslagets søksmål bort.

Uansett om lagmannsretten skulle komme til at andelservervene ikke var lovlige, er det vanskelig å se hvordan Reiakvam kan holdes personlig ansvarlig i denne sammenhengen. Salgene skjedde med godkjennelse av borettslaget, som dermed selv har ansvaret for eventuelle negative følger av transaksjonene, negative følger som for øvrig aldri inntrådte. Tvert imot reddet disse salgene borettslaget fra å gå konkurs.

Bestemmelsene og avtalene om endring av fordeling av fellesgjeld er vedtatt av långiverbank, de involverte selskapene og borettslaget i styre og generalforsamling. Uansett lider borettslaget ikke noe tap ved at fellesgjelden fordeles annerledes mellom noen andeler enn opprinnelig fastsatt. Borettslagets gjeld er den samme. Det er mulig andelseierne etter omstendighetene kan tenkes å lide et personlig tap i forbindelse med flytting av fellesgjeld, men det ligger utenfor saken.

Borettslaget har i store deler av saken hevdet at Reiakvams selskaper overhodet ikke innbetalte fellesutgifter, men Reiakvam har gjennom kontoutskrifter og annen bevisførsel vist at det er betalt inn millionbeløp, noe laget etterhvert har akseptert og redusert sine krav tilsvarende.

Påståtte utestående fellesutgifter for Zollikon kreves erstattet av Reiakvam personlig med vel 572 000 kroner med tillegg av renter. Kravet er redusert for lagmannsretten etter at det ble klart at borettslaget hadde glemt å redusere for leieinntekter på de aktuelle leilighetene som borettslaget hadde mottatt med ca. en million kroner. Det er uklart om det hevdes at Reiakvam visste at noe av fellesutgiftene ikke ble betalt. Reiakvam var ikke daglig leder i selskapet, og har forklart at han ikke befattet seg med slike forhold i Zollikon. Borettslaget formulerer det gjentatte ganger slik at Reiakvam skylder fellesutgifter, men dette er ikke temaet i saken: Det er Zollikon AS som eventuelt skylder dette, ikke Reiakvam.

Det er enighet om at selve det kravet på fellesutgifter som ble presentert for Zollikon i 2008, ble betalt. Kravet på 572 000 gjelder påståtte for lite fakturerte renter på utestående fellesutgifter fra 2008. Zollikon er ikke ansvarlig for alle disse rentene, men muligens for noen av dem. Men det er ikke noe ansvar for Reiakvam personlig. Tingretten tilkjente her borettslaget ca. 1,8 millioner kroner ved ukritisk å legge borettslagets påstander til grunn. Det er kreditor som må godtgjøre at han har et krav og hvor stort det er. Tingretten tilkjente til og med ca. 300 000 kroner mer enn borettslaget krevde av Zollikon fordi tingretten tok feil med hensyn til eierskapet til en av andelene. Saksforberedelsen for lagmannsretten har klargjort at Zollikon ved utgangen av 2008 hadde gjort opp alle de fellesutgiftene selskapet var krevd for, og at de ikke skylder mer. Uansett er det som nevnt ikke noe grunnlag for å holde Reiakvam ansvarlig for eventuelle utestående krav.

Reiakvam er ilagt erstatningsansvar på 1,77 millioner kroner for fellesgjeld som ble lagt på Wiedikons og Zollikons andeler i forbindelse med lånopptaket på 3,5 millioner kroner i BN Bank i februar 2009. Selskapenes restanser ble nedskrevet med samme beløp. Borettslaget lider ikke noe tap ved å få økt sin gjeld, når denne gjelden fordeles på Wiedikons og Zollikons andeler i form av fellesgjeld. Et eventuelt tap kan bare oppstå for andelseierne, ikke for borettslaget. Uansett er det ikke noe ansvar for Reiakvam personlig. Videre ble lånopptaket anbefalt av styret i borettslaget, som utarbeidet ny finansieringsplan der det økte lånet ble lagt på fellesgjelden til de to selskapene, og lånopptaket ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling der styret fikk fullmakt til endelig justering av finansieringsplanen. Forøvrig betjenes fellesgjelden på Wiedikons andeler av nye

andelseiere, og Zollikons andeler er solgt til høyere verdi enn fellesgjelden. Krav om erstatning for oppussingsomkostninger har borettslaget frafalt. Det samme gjelder berikelseskrav i denne forbindelsen.

Når det gjelder krav knyttet til Caspari Varmesentral AS, er dette også et mellomværende mellom de aktuelle selskapene. Det er ingen opplysninger i saken om at Reiakvam personlig har hatt noen rolle i dette, og noe grunnlag for erstatningskrav mot ham er det ikke.

Subsidiært anføres det at en del av kravene er foreldet, og at det må tas hensyn til et forsikringsoppgjør borettslaget har oppnådd. Videre er tingrettens avgjørelse av spørsmålet om forståelsen av gjeldsbrevet fra 2008 riktig.

Geir Ole Reiakvam har lagt ned slik påstand:

> I anken:
>
> Geir Ole Reiakvam frifinnes.
>
> I den avledete anken:
>
> Anken forkastes.
>
> For begge:
>
> Gamle Aker Borettslag dømmes til å erstatte Geir Ole Reiakvam sakskostnader for tingretten og lagmannsretten.

Gamle Aker Borettslag har sammenfatningsvis anført:

Reiakvam er ansvarlig for borettslagets tap etter aksjeloven § 17-1. Han har hatt formelle verv i de aktuelle selskapene, og han har signert på mange av avtalene. Reiakvams roller innebærer at han klart nok omfattes av bestemmelsen.

Motparten har anført at Reiakvams selskaper var solide, men både Zollikon AS, Wiedikon AS og Metropolitan AS er gått konkurs. Det samme er iHus Eiendomsforvaltning AS. Reiakvam-selskapene preges av uryddighet. I Wiedikon ble det ikke ført regnskap, noe som er anmeldt av bostyret. Det var også mangelfullt regnskap hos iHus Eiendomsforvaltning AS.

Vilkårene for selskapserverv av andeler etter borettslagsloven § 4-2 andre ledd andre alternativ var ikke til stede. Salgene av andelene til selskapene, det vil si til juridiske personer, var ulovlige. Forutsetningen for at bestemmelsen kan benyttes, er at salg ikke lar seg gjøre i privatmarkedet. Andelene ble overdratt til Zollikon og Wiedikon for 10 000 kroner per stykke, og det var klart at slike salg også kunne skje til private. Vilkårene var dermed ikke oppfylt. Forbudet mot overdragelse til juridiske personer har også gode reelle

grunner. Hvis selskapene er underkapitalisert og ikke betaler fellesutgiftene, kan det bli tap for borettslaget. Overfor andelseiere som er fysiske personer har borettslaget en større sikkerhet, og risikoen spres på flere andelseiere. Videre eksisterer kravene fortsatt selv om en fysisk person går konkurs, i motsetning til en juridisk person.

Salget til selskapene medførte ikke i seg selv noe tap, men situasjonen må ses i sammenheng. Reiakvam og hans selskaper var involvert i etableringen av borettslaget og hadde et tett forhold til tidligere styreleder i borettslaget, Mats Anda. Etter kjøpet av andelene misligholdt selskapene sin plikt til å betale fellesutgifter i stort omfang samtidig som borettslaget ikke sørget for inndrivelse av disse fellesutgiftene. Styreleder Anda iverksatte ingen inkassotiltak mot Zollikon og Wiedikon da det viste seg at selskapene ikke betalte fellesutgiftene. Her satt Anda "på begge sider av bordet". Heller ikke iHus Eiendomsforvaltning AS, Reiakvams selskap der hans mor var sentral, iverksatte inkassotiltak. Videre måtte det kreves at selskapene, hvis man ikke kunne betjene fellesomkostningene, måtte si opp andelene før restansene ble svært store. Likviditetsproblemer i selskapene må ha vært kjent for Reiakvam.

Reiakvams selskapers betydelige mislighold av fellesutgiftene ble en mye større belastning for borettslaget enn om det hadde vært enkeltpersoner som var andelseiere. Man ville heller ikke fått de mange flyttingene av fellesgjeld fra noen andeler til andre. At selskapene eide mange andeler, økte risikoen ekstremt. Selskapene mottok leieinntekter fra leilighetene samtidig som de misligholdt fellesomkostningene. Borettslaget fikk etter hvert gjennomført at leieinntektene gikk direkte til borettslaget, men selskapene svarte da med å si opp andelene, i april 2010. En så stor andel oppsigelser ville ikke skjedd hvis det var vanlige andelseiere. Når selskapene så ble slått konkurs, kom borettslaget i en langt dårligere situasjon enn om loven var blitt fulgt og salgene hadde skjedd til vanlige andelseiere. Her ville dessuten kravet mot fysiske personer vært i behold uansett konkurs.

Borettslaget anfører at selv om ervervene av andelene skulle anses lovlige, må situasjonen ses i sammenheng, og samlet sett foreligger det et uaktsomhetsansvar etter § 17-1. Videre må det anses som et "triks" at selskapene i stedet for å betale fellesutgiftene kontant til borettslaget, økte fellesgjelden på andelene tilsvarende. Samlet sett er dette uaktsomme handlinger som har ført til tap for borettslaget.

Videre er fellesgjelden på selskapenes andeler endret på uforsvarlig og erstatningsbetingende måte. Anførselen om at slik endret fordeling av fellesgjelden ikke fører til tap for borettslaget, er uholdbar. Det fører til tap dersom den nye fordelingen ikke er forsvarlig i den forstand at fellesgjelden blir større enn verdien. Det er åpenbart at i et tilfelle hvor to leiligheter hver er verdt to millioner kroner og hver har en fellesgjeld på en million, kan det ikke avtales at fellesgjelden for den ene skal flyttes over til den andre. Dette vil innebære at salg av leiligheten uten fellesgjeld ville innbringe en gevinst på en million kroner, mens eieren av den andre andelen kan si opp andelen med seks måneders forpliktelse til å betale fellesutgifter slik at borettslaget blir sittende med en andel uten verdi ut over fellesgjelden.

Selskapene fikk konvertert skyldige fellesutgifter i forbindelse med låneopptakene i 2009. Når det skal vurderes om denne manglende betalingen av fellesutgifter og konverteringen av restanser til økt fellesgjeld er ansvarsbetingende uaktsomt av Reiakvam, må det ses hen til den nære tilknytningen mellom ham og Mats Anda. Anda og Reiakvam satt på dette tidspunktet i kontorfellesskap og var begge involvert i de aktuelle selskapene, samtidig som Anda satt som styreleder i borettslaget. Videre må det ses hen til at Reiakvam eide forretningsføreren iHus Eiendomsforvaltning med hundre prosent, og at det var forretningsføreren som hadde ansvar for innkreving av fellesutgiftene.

På denne bakgrunn var det illojalt og uaktsomt av Reiakvam å medvirke til den første opplåningen på 3,5 millioner kroner til dekning av selskapenes husleierestanser. Dersom selskapene ikke hadde hatt midler til å betjene fellesutgiftene før dette tidspunktet, hadde de i hvert fall ikke midler til å betjene dette nye lånet. Daværende styreleder Anda opplyste på generalforsamlingen at selskapene skulle betjene lånet ved salg av andeler, men verken Reiakvam eller Anda har dokumentert forsøk på salg av andeler etter dette.

Reiakvam opptrådte med samme begrunnelse uaktsomt ved det andre låneopptaket i 2009. Da ble det i tillegg stilt som vilkår at selskapene skulle stå som garantist og være ansvarlig for betaling av rentene på tilleggslånet. Lånene er imidlertid i sin helhet betjent av borettslaget. Forutsetningen om salg av andeler innen ett år ble ikke innfridd av noen av selskapene Reiakvam var involvert i. Derimot er det på det rene at Moxie AS foretok salg i henhold til vilkårene. I stedet sa Reiakvams selskaper opp borettene, og ved tvangssalgene var fellesgjelden på andelen større enn markedsverdien. Leieinntekter fra selskapenes andeler gikk direkte til selskapene selv. Andelene ble som nevnt sagt opp først i april 2010, som var et par måneder etter at Reiakvam hadde utstedt fullmakt til utleiemegleren slik at husleien gikk direkte til borettslaget. Dermed ble bare to måneders fellesutgifter betalt. Selskapene kan ikke skylde på eventuell manglende purring fra borettslaget, ettersom det er selskapenes eget ansvar å betale fellesutgifter.

At det ble gjort vedtak i styret og generalforsamlingen om låneopptaket og gjeldsfordelingen, kan ikke få særlig betydning. Det var ikke mulig for andelseierne i generalforsamlingen å bedømme hva slags type leiligheter dette var og hvilken verdi de hadde, og det var ikke mulig å vite hvilke justeringer styret ville foreta etterpå. Forretningsføreren fikk ansvar for å korrigere finansieringsplanen på grunnlag av at to forbrukerkjøpere hadde fått angitt feil fellesgjeld for sine andeler, og deretter skjedde det 28 endringer, som ikke ble behandlet på ny generalforsamling. Også for styret var det vanskelig å vurdere om disse flyttingene av gjeld var aktsomme. Reiakvam var på en eller annen måte involvert i 13 av de andelene som fikk endret sin andel fellesgjeld, inkludert de leilighetene han hadde kjøpt personlig og til sine døtre. Det må være selskapene som flytter fellesgjeld som selv må sørge for at denne flyttingen er forsvarlig og ikke medfører at fellesgjelden blir høyere enn verdien av leilighetene.

Borettslaget har lidt tapet. Det kan ikke kreves at andelseierne selv reiser sak. Det kan ikke være meningen at samtlige andelseiere skal være parter. Her må det tas prosessøkonomiske hensyn.

Økningen av fellesgjeld for andel 424 var ikke forsvarlig, jf. den taksten som foreligger. Borettslaget har overtatt andelen etter tvangssalg, og har gjort vedtak om at å ta opp lån for å slette andelen og fellesgjelden. Det øker aktsomhetskravet at dette er et lokale, ikke en bolig. Etter borettslagsloven § 2-6 er det som utgangspunkt bare boliger som skal utgjøre andeler.

I den avledete anken anføres det at hovedbestemmelsen i gjeldsbrevet fra oktober 2008 er at borettslaget til enhver tid har rett til å innfri lånet. Kreditor, altså Reiakvam, kan til enhver tid erklære motregning for egne og andres fellesutgifter, men bare for dette. Man må forstå motregningsforbudet slik at det bare presiserer begrensingene i hva kreditor kan motregne med. Det følger av ordlyden videre at dersom borettslaget beslutter oppgraderinger, bytte av dører og vinduer mv., må dette betales av andelseierne uten motregningsrett etter avtalen. Bestemmelsen skal ivareta et likviditetsbehov for borettslaget, slik at andelseierne må betale dette uten å kunne motregne. Teksten tar ikke sikte på motregning den andre veien, og oppstiller ikke et motregningsforbud for borettslaget.

Subsidiært må motregningsforbudet settes til side etter avtaleloven § 36. Dersom Reiakvam blir personlig ansvarlig for uaktsomme handlinger, er det urimelig om borettslaget ikke kan gjøre motregning gjeldende for dette kravet. Det vil stride mot god forretningsskikk å gjøre gjeldsbrevet gjeldende.

Borettslaget har krav på renter slik som krevd. Ingen av kravene er foreldet. Forsikringen dekker andre forhold enn de som gjøres gjeldende mot Reiakvam.

Gamle Aker Borettslag har lagt ned slik endelig påstand:

1. Geir Ole Reiakvam dømmes til å betale erstatning etter rettens skjønn begrenset oppad til 4 120 690 kroner med tillegg av renter etter forfall.

2. Prinsipalt: Det fastsettes at omsetningsgjeldsbrevet 29. oktober 2008 fra Gamle Aker Borettslag til Geir Ole Reiakvam ikke inneholder motregningsforbud fra borettslagets side.

3. Subsidiært: Motregningsforbud i omsetningsgjeldsbrev fra Gamle Aker Borettslag til Geir Ole Reiakvam settes til side som ugyldig etter avtaleloven § 36.

4. Gamle Aker Borettslag tilkjennes saksomkostninger for tingrett og lagmannsrett med tillegg av renter, jfr. lov om renter ved forsinket betaling § 3 første ledd.

Lagmannsretten er kommet til et annet resultat enn tingretten.

1. Bakgrunnen for og utviklingen i saken

I 2006 eide aksjeselskapet Gamle Aker Boligselskap III AS bygårdene Casparis gate 1, 3, 5, 7, 9 og 11 i Oslo, gnr. 218 bnr. 81, 85, 87, 89, 90 og 92. Aksjeselskapet Casparis gate AS (eid av Greftegreff Eiendom AS) eide aksjene i boligselskapet. Høsten 2006 kjøpte Geir Ole Reiakvams selskap Metropolitan AS aksjene i Casparis gate AS, og dermed eiendommen, gjennom sitt datterselskap Ise Invest AS. Prisen var 191 millioner kroner.

Metropolitan solgte forholdsvis kort etter aksjene i Ise Invest til selskapene Garrincha AS, som var eid av Mads Anda, og Bada Bing AS, som var eid av Sigurd Stalheim, med 50 prosent til hver. Garrincha AS og Bada Bing AS solgte så en tredjedel av aksjene i Ise Invest til Moxie AS, eid av Knut Harald Nylende, slik at de tre selskapene eide en tredjedel hver. I februar 2007 ble Ise Invest AS, Casparis gate AS og Gamle Aker Boligselskap III AS fusjonert etter aksjelovens regler. Det fusjonerte selskapet fikk navnet Gamle Aker Boligselskap AS. Investorene stiftet så et nytt selskap med navnet Ise Invest AS, som senere endret navn til Sentrum Boligrehabilitering AS. Bada Bing, Garrincha og Moxie overførte så aksjene i Gamle Aker Boligselskap AS, det selskapet som eide eiendommene, til Sentrum Boligrehabilitering AS. I juni 2007 omdannet Sentrum Boligrehabilitering AS Gamle Aker Boligselskap AS til borettslag, og stiftet dermed Gamle Aker Borettslag med Casparis gate 1-11 som boligeiendom og med Mats Anda som styreleder i borettslaget. Sentrum Boligrehabilitering AS eide andelene i borettslaget, som skulle selges til boligkjøpere i samsvar med borettslagslovens bestemmelser, det vil si som utgangspunkt til fysiske personer (forbrukere).

Opprinnelig var Reiakvams selskap iHus Forvaltning AS forretningsfører for borettslaget. Fra og med desember 2009 overtok USBL som forretningsfører.

2. Om ansvar etter aksjeloven § 17-1

Borettslaget har fremmet erstatningskrav mot Geir Ole Reiakvam personlig etter aksjeloven § 17–1. Kravene bygger på at han i egenskap av aksjonær/eier og styremedlem i Zollikon AS, Wiedikon AS, iHus Forvaltning AS og Metropolitan AS har foretatt ansvarsbetingende disposisjoner som har påført borettslaget tap.

Lagmannsretten tar som utgangspunkt at det følger av aksjeloven § 1-2 at en aksjeeier ikke hefter overfor kreditorene for selskapets forpliktelser ut over det han eller hun er pliktig til å skyte inn som aksjekapital. Og et styremedlem/en aksjonær blir som utgangspunkt ikke personlig ansvarlig for at selskapet ikke oppfyller sine forpliktelser. Men etter aksjeloven § 17-1 første ledd kan selskapet, aksjeeier "eller andre" kreve erstatning av den som i egenskap av styremedlem eller aksjeeier forsettlig eller uaktsomt har voldt

"vedkommende" skade. Det er på det rene at "andre" i bestemmelsen omfatter medkontrahenter. Styremedlems eller aksjeeiers forsettlige eller uaktsomme handlinger eller unnlatelser må ha påført "vedkommende", altså medkontrahenten, et særlig tap, i motsetning til handlinger som mer generelt har svekket selskapets økonomi eller betalingsevne. Det er på det rene at borettslaget pretenderer at Reiakvam personlig har voldt laget slike særtap. To av selskapene Reiakvam var involvert i, Zollikon AS og Wiedikon AS, er konkurs, og adgangen til enkeltforføyning mot styreleder mv. er begrenset i en konkurssituasjon, men lagmannsretten går ikke nærmere inn på dette.

3. Nærmere om borettslagets krav i saken

Opprinnelig var borettslagets krav mot Geir Ole Reiakvam personlig på 16 millioner kroner i forliksrådet. Senere reiste borettslaget nye krav, samtidig som betydelige beløp ble frafalt før og under tingrettsbehandlingen. I tingretten ble Reiakvam ilagt et ansvar på ca. 5,2 millioner kroner. Dette kravet er etter anførsler og dokumentasjon fra Reiakvam under saksforberedelsen for lagmannsretten igjen redusert til ca. 3,1 millioner kroner. Lagmannsretten bemerker her at tingretten tilkjente borettslaget 1 006 548 kroner fra Reiakvam personlig for påståtte utestående fellesutgifter for Wiedikons andeler. Etter dokumentasjon fra Reiakvam har borettslaget redusert dette kravet for lagmannsretten til 62 000 kroner pluss renter - et krav som så er blitt forlikt under ankeforhandlingen. Også kravet om betaling av utestående for Zollikon er redusert for lagmannsretten med ca. en million kroner.

Borettslaget opprettholder et krav på erstatning for en opprinnelig oppjustering av fellesgjelden på andel 424 med 400 000 kroner, som tingretten mente Reiakvam ikke var ansvarlig for, og for utestående fellesutgifter på denne andelen med ca. 200 000 kroner, som det av tingrettens dom punkt 3.4 indirekte går fram at retten ikke tilkjente. Nye krav for lagmannsretten er et erstatningskrav knyttet til ytterligere en økning av fellesgjelden på andel 424 i 2009 med 400 000 kroner samt ca. 400 000 kroner i forsinkelsesrenter, som det kreves særskilt dom for. Disse nye kravene er akseptert fremmet av lagmannsretten ved avgjørelse under saksforberedelsen. I tillegg har borettslaget anket avledet over tingrettens domsslutning punkt 3 og 4, der laget ikke fikk medhold i sitt syn på forståelsen av teksten i et gjeldsbrev.

Lagmannsretten bemerker at det kan synes som om det opprinnelige kravet for en stor del bygget på at Reiakvam eller hans selskaper var ansvarlige som medvirkere til stiftelsen av borettslaget. Slik saken er framstilt for lagmannsretten, blant annet gjennom styreleder Myrens forklaring om situasjonen da han kjøpte sin andel, synes det som det kan settes spørsmålstegn ved måten andelene ble presentert for vanlige privatkjøpere i 2007. Det kan ha blitt gitt uriktige opplysninger fra selgere av andeler om at borettslagets gjeld var langsiktig finansiert, og misvisende opplysninger om fordelingen av fellesgjelden på andelene og samlet gjeld for borettslaget. Men det er på det rene at borettslaget under

første dag av tingrettsbehandlingen aksepterte at Reiakvam ikke kunne anses for å være medvirkende til stiftelsen av laget, og allerede her ble kravet mot ham som nevnt redusert med flere millioner kroner. Som det går fram ovenfor, er det på det rene at det var Sentrum Boligrehabilitering AS som stiftet borettslaget, og at verken Reiakvam personlig eller hans selskaper var med på stiftelsen. Reiakvam har heller ikke på noe tidspunkt sittet i styret i borettslaget.

4. Om borettslagsloven

Om reglene i borettslagsloven av betydning for saken viser lagmannsretten til følgende redegjørelse i Borgarting lagmannsretts dom LB-2012-17299, en sak som gjaldt et annet borettslag, men som involverte flere av personene og selskapene i saken her, blant andre Geir Ole Reiakvam:

> "Lagmannsretten finner det hensiktsmessig innledningsvis å knytte noen generelle kommentarer til sammenslutningsformen borettslag og relevante bestemmelser i burettslagslova 6. juni 2003 nr. 39 (brl). Loven trådt i kraft i 2005 og innebar vesentlige endringer i tidligere lovgivning om borettslag, blant annet ved at stifting av borettslag ikke lenger var forbeholdt boligbyggelag, og at det ble åpnet for høy belåningsgrad på andeler slik at også boligsøkere med lav egenkapital kunne kjøpe borettslagsleiligheter (såkalte lavinnskuddsboliger). Ved lovendring av 3. september 2010 nr. 54 med virkning fra 2011 ble det gjort endringer for å bøte på uforutsette, uheldige virkninger av burettslagslova, blant annet knyttet til lavinnskuddsboliger og ansvar for fellesgjeld. For denne saken gjelder loven slik den var før endringen.
>
> Brl § 1-1 definerer borettslag som «eit samvirkeføretak som har til føremål å gi andelseigarane bruksrett til eigen bustad i føretakets eigedom (burett)». I utgangspunktet skal det være like mange andeler som det finnes boliger i borettslaget. Videre kan som hovedregel bare fysiske personer være andelseiere, og hver andelseier kan bare eie én andel, jf. § 4-1. Etter § 4-2 annet ledd kan juridiske personer unntaksvis stå som andelseiere i en begrenset tidsperiode.
>
> Borettslaget selv kan bli eier av andeler som følge av innløsning i medhold av brl § 3-2 tredje ledd, eller som følge av tvangssalg etter § 4-9 eller utløsning etter § 4-10. I de to sistnevnte tilfellene fremgår det av loven at andel ervervet på denne måten skal slettes dersom andelen ikke kan selges videre innen tre måneder."

5. Var Zollikon AS' og Wiedikon AS' kjøp av andeler i borettslaget lovlige?

Ved stiftelsen av Gamle Aker Borettslag i 2007 eide som nevnt stifteren, Sentrum Boligrehabilitering AS, andelene i borettslaget. Borettslaget hadde gjeld til BN Bank ASA i form av to lån på 109 millioner og 16 millioner, til sammen 125 millioner kroner og til Glitnir Luxembourg med 36,25 millioner kroner. Ved stiftelsen ble Mads Anda styreleder og Sigurd Stalheim og Jørgen Christoffer Flaa styremedlemmer i borettslaget. Ved omdanningen fra aksjeselskap til borettslag ble det etablert ca. 120 andeler/leiligheter.

Borettslagets totale gjeld var fordelt på andelene som fellesgjeld tilknyttet den enkelte andelen.

I mai 2008 solgte Sentrum Boligrehabilitering AS noe over 30 andeler i borettslaget med høy fellesgjeld til Wiedikon AS og Zollikon AS, i tillegg til en del andeler til Moxie AS. I salgskontraktene er som selger angitt Ise Invest AS, men lagmannsretten legger til grunn at dette er samme selskap som Sentrum Boligrehabilitering AS, jf. ovenfor. Det er ikke uenighet om at det var stifteren av borettslaget i egenskap av eier som solgte andelene. Lagmannsretten legger til grunn at kjøperselskapene leide ut noen leiligheter for å skaffe inntekter til delvis dekning av fellesutgiftene, mens andre leiligheter ble holdt ledige for å være klare for salg. Noen av disse ble pusset opp slik at markedet kunne tilbys både oppussede/rehabiliterte leiligheter og oppussingsobjekter med sikte på å nå et størst mulig publikum.

Wiedikon AS var eid med 49,5 prosent av Metropolitan AS (Reiakvam), 49,5 prosent av Bada Bing AS (Stalheim) og 1 prosent av Mads Anda personlig. Metropolitan AS og Garrincha AS (Anda) eide hver 50 prosent av Zollikon AS. Eier av Moxie AS var som nevnt Knut Harald Nylende. Geir Ole Reiakvam var styreleder i Wiedikon fra mars 2008 til selskapet gikk konkurs i 2011, mens Mads Anda var styremedlem og daglig leder i Wiedikon. I Zollikon var Anda styreleder og daglig leder, mens Reiakvam var styremedlem.

En hovedanførsel fra borettslagets side er at selskapenes erverv av disse andelene var i strid med bestemmelsene om hvem som kan eie andeler i borettslag.

Lagmannsretten viser til at det opprinnelig i praksis bare var boligbyggelag, som OBOS og USBL, som hadde adgang til å stifte borettslag. Gjennom den nye borettslagsloven av 2003 ble det fra 2005 adgang også for andre selskaper til å stifte borettslag. Lovendringen medførte at flere investorer fikk interesse for borettslagsmodellen, og flere bygårder i Oslo ble gjort om til borettslag i tillegg til at det var en del nybygging. På denne tiden ble det også introdusert salg av andeler med lave innskudd og høy andel fellesgjeld for å trekke til seg kjøpere med lavere egenkapital. Ved kjøp av en slik andel ville kontantbeløpet som utgjør innskuddet (egenkapitalen) være beskjedent, men kjøperen måtte så dekke andelens del av fellesgjelden for framtiden gjennom et betydelig høyere beløp i fellesutgifter, også betegnet husleie. Hvis kjøpere av slike andeler ikke greide å dekke de høye fellesutgiftene, og det ikke var andre som ville eller kunne overta andelene og klare forpliktelsene, måtte borettslaget fordele denne fellesgjelden på øvrige andelseiere for å unngå tvangssalg av lagets boligeiendom og konkurs. Borettslagsmodellen ga dermed større risiko for medandelseiere enn situasjonen var ved boligsameier, der den enkelte sameier bare hefter for gjelden på egen seksjon. I Gamle Aker Borettslag var fellesgjelden organisert ved at en del andeler hadde høye innskudd og lav fellesgjeld, mens resten hadde lavt innskudd og høy fellesgjeld, dette for å trekke til seg begge typer kjøpere.

Lagmannsretten legger videre til grunn at dette var forhold som ble tatt opp i media på denne tiden, noe som var en del av årsaken til at slike borettslagsandeler ble vanskeligere å selge. Til dels ble det advart mot kjøp av denne typen lavinnskuddsandeler. Dessuten medvirket det forholdsvis store tilbudet av borettslagsleiligheter etter lovendringen til tregere omsetning. I tillegg kom finanskrisen, som hadde sitt utspring i USA høsten 2007 og førte til lavkonjunktur og mindre etterspørsel i de fleste industrialiserte land fra høsten 2008. Markedet for salg av borettslagsleiligheter ble vanskelig mot slutten av 2007 og utover i 2008, og både omsetningshastigheten og prisene sank.

Borettslagets lån i BN Bank på 125 millioner kroner hadde en løpetid på bare to år. Stifteren Sentrum Boligrehabilitering AS, som fremdeles eide et betydelig antall andeler i borettslaget og på grunn av dårlig salg ikke fikk inn tilstrekkelige midler til å betale disse andelenes fellesutgifter til borettslaget, må antas å ha vært insolvent i 2008. Svært mange av de leilighetene selskapet eide, var tomme fordi de skulle kunne være klare til å selges, slik at selskapet heller ikke i særlig grad kunne dekke løpende forpliktelser i form av fellesutgifter til borettslaget ved leieinntekter. Manglende betaling av fellesutgifter fra stifteren innebar at borettslaget fikk betalingsproblemer høsten 2007 og i begynnelsen av 2008 og opparbeidet seg gjeld i form av ubetalte renter på banklånene.

I denne situasjonen kunne Sentrum Boligrehabilitering som andelseier etter borettslagsloven § 5-21 si opp boretten overfor borettslaget med en frist på seks måneder. Dette ville medført at borettslaget måtte begjære tvangssalg av alle Sentrum Boligrehabiliterings andeler og selge andelene/leilighetene selv. Retten legger til grunn at borettslaget ikke hadde noen mulighet til å klare å selge andelene selv tilstrekkelig raskt og til tilstrekkelige priser slik situasjonen var. Laget hadde riktignok krav mot Sentrum Boligrehabilitering på fellesutgifter for andelene i seks måneder etter oppsigelsen, men dette selskapet hadde på dette tidspunktet som nevnt ikke midler. Lagmannsretten legger til grunn at en oppsigelse av borettene fra Sentrum Boligrehabiliterings side etter all sannsynlighet ville medført konkurs både for dette selskapet og for Gamle Aker Borettslag.

Sentrum Boligrehabilitering valgte i stedet å selge andeler til selskaper som måtte kunne forutsettes å være i stand til å betale fellesutgiftene (fellesgjelden) en tid framover, og som derfor kunne sitte på leilighetene i påvente av salg i et bedre marked. Det er på det rene at dette ble gjort i samråd med styret i borettslaget. Både investorfellesskapet (Sentrum Boligrehabilitering AS) og de kjøpende selskapene, herunder Reiakvams, mente at et slikt salg lovlig kunne skje etter andre ledd andre alternativ i borettslagsloven § 4-2 om "Juridiske personar o.a. som kan eige andelar utan omsyn til vedtektene". Det følger av § 4-2 første ledd at det er begrenset hvem som kan eie andeler i borettslag. Etter andre ledd andre alternativ er det unntak fra disse begrensningene: Hvem som helst, for eksempel et aksjeselskap, kan eie en eller flere andeler i opp til to år hvis andelene "elles ikkje kunne seljast på lang tid". Bestemmelsen kom inn i loven i 1992 i forbindelse med nedgangen i

boligprisene etter krisen i eiendomsmarkedet i slutten av 1980-årene, da prisen på borettslagsleiligheter med fellesgjeld sank så mye at det ble vanskelig å selge dem. Borettslaget gjør gjeldende at denne unntaksbestemmelsen ikke kunne benyttes i dette tilfellet.

Advokat Preben Aas i Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange ble konsultert om lovligheten av salget, og skrev en uttalelse om dette som er lagt fram i ankesaken, der han konkluderte med at salgene var lovlige etter denne bestemmelsen.

Borettslagets hovedanførsel her er at andelene kunne selges til privatpersoner for samme pris som de ble solgt til selskapene, slik at vilkårene for salget til selskapene ikke var til stede. Andelene "kunne seljast".

I forarbeidene til bestemmelsen om adgang til andelserverv for juridiske personer, som kom inn i dagjeldende borettslagslov av 1960 § 13, Ot.prp. nr. 69 (1991-1992) side 9-10, står det:

> "3.2.2.2 Tomme bustader
>
> Svikta i bustadetterspurnaden har skapt problem i forhold til fleire av desse føresegnene. Når ikkje alle lutene let seg selje til fysiske personar, blir resultatet anten at bustadene blir ståande tomme eller at desse må seljast til juridiske personar. Røynslene har vist at det særleg er kredittinstitusjonar, entreprenørar og risikofond oppretta i regi av bustadkooperasjonen som har vore viljug til å kjøpe slike bustader, dels for å sikre eiga fordring på laget og dels for å redde burettslaget frå konkurs.
>
> Etter departementets skjøn bør instansar som er viljuge til mellombels å eige tregt omsetjelege luter i burettslag, få høve til dette, uavhengig av om dei elles fyller lovas eller vedtektenes vilkår for å bli luteigar. Alternativet til å innføre ein slik mellombels suspensjonsregel ville i mange tilfelle vere at bustadene blei ståande tomme og utan at nokon ville betale husleige for desse. Eit slikt resultat kunne fort få alvorlege følgjer for burettslaget, og ende med at burettslaget gjekk konkurs.
>
> På denne bakgrunn vil departementet foreslå at det blir innført reglar som gjer det mogleg å selje slike luter til juridiske personar, slik at dei kan eige lutene fram til at fysiske personar etterspør bustadene.
>
> Slik departementet ser det, er det ikkje nødvendig å avgrense kven som skal ha rett til å bli luteigar i medhald av ei slik føresegn. Utgangspunktet for at lutene vil bli selde i medhald av denne føresegna, er at prisen for desse er såvidt høg at den vanlege marknaden av bustadsøkjarar ikkje er viljuge til å betale denne. Det vil derfor neppe framstå som spesielt attraktivt for spekulantar å kjøpe slike luter, og etter departementets skjøn vil det då heller ikkje vere behov for å avgrense kven som kan bli luteigarar i medhald av føresegna."

Som det går fram av det siterte, var det sentrale ved lovendringen at selskaper måtte kunne eie andeler i en periode dersom andelene var tregt omsettelige, og at alternativet i mange tilfeller ville være at leilighetene ble stående tomme, noe som kunne ende med at borettslaget gikk konkurs. Regelen kom som nevnt etter erfaringene med kollapsen i eiendomsmarkedet i deler av Norge i 1988.

Lagmannsretten finner det klart at når det er angitt som et vilkår for andelssalg til juridiske personer at andelene "ikkje [må] kunne seljast" på lang tid, innebærer dette ikke at salg til selskaper er utelukket av den grunn at det vil være mulig å selge andelene i privatmarkedet uansett pris. Om andelene i dette tilfellet kunne vært lagt ut i privatmarkedet til samme pris som Zollikon og Wiedikon betalte, 10 000 kroner per andel, eller for den saks skyld for 1 krone, ville ikke dette etter rettens mening innebære at de aktuelle salgene var ulovlige. Lagmannsretten finner det klart at et forsøk på å få gjennomført slike billigkjøp fra enkeltpersoners side ikke ville innebære noen tilfredsstillende løsning for borettslaget. I et allerede sviktende marked ville et slikt forsøk på storsalg av "billige" andelsleiligheter med høy fellesgjeld til allmennheten innebære en full offentliggjøring av borettslagets svært vanskelige gjeldssituasjonen, og medieomtalen av dette ville sannsynligvis vært ødeleggende for borettslagets omdømme og dermed for omsetningsmulighetene.

Et hovedproblem for borettslaget var den betydelige gjelden til bankene, og det faktum at denne gjelden var kortsiktig og måtte innfris i sin helhet hvis man ikke fikk en løsning. Løsningen lå i at gjelden kom ned på et slikt nivå at BN Bank kunne la lånet gå over til et langsiktig lån i samsvar med det som er vanlig for borettslag. I stedet for et usikkert forsøk på billigsalg av leiligheter i privatmarkedet med risiko for spekulasjon og salgssvikt, framstår den løsningen som ble valgt, som fornuftig. Gjennom salget til selskapene oppnådde man forutsetningsvis at fellesutgiftene kunne bli betalt i en periode fram til borettslaget fikk ordnet langsiktig finansiering. Denne finansieringen ble ordnet senere ved at de to selskapene videresolgte 19 av sine andeler i oktober 2008 til Greftegreff Eiendom AS. Dette selskapet, som opprinnelig eide eiendommen, hadde ved salget av den garantert for lånet til Glitnir Luxembourg på vel 36 millioner kroner. Denne forpliktelsen var åpenbart bakgrunnen for at Greftegreff Eiendom gikk inn og kjøpte andelene for en tilsvarende pris. Kjøpesummen ble benyttet til å dekke lånet til Glitnir, slik at borettslagets samlete gjeld ble redusert til et nivå som gjorde at BN Bank aksepterte refinansiering til et langsiktig lån. Ved kjøpet betinget Greftegreff Eiendom seg at selgerselskapene skulle vente med å selge sine andeler, og Jan Gunnar Greftegreff har forklart at de slapp leilighetene forsiktig ut på markedet en etter en og oppnådde å selge dem i løpet av ca. et år. Borettslaget har ikke anført at salget til Greftegreff Eiendom AS var i strid med loven, og laget hadde åpenbart meget stor nytte av det. Lagmannsretten finner at den løsningen som ble valgt med salg til Wiedikon og Zollikon, var i samsvar med § 4-2 andre ledd andre alternativ. Borettslaget var nettopp i en slik situasjon som lovbestemmelsen tok sikte på å avhjelpe.

Lagmannsretten legger til at det riktignok senere oppsto tvist om i hvilken grad selskapene misligholdt sine forpliktelser til å betale fellesutgifter etter overtakelsen av andelene. Borettslaget har hevdet at selskapene overhodet ikke betalte. Dette er i atskillig grad tilbakevist, men det er fortsatt uenighet om utestående, jf. nedenfor. Etter rettens syn er dette uten betydning for lovligheten av selve salget. Under saken har borettslaget heller ikke anført noe om at Zollikon og Wiedikon var underkapitalisert da andelene ble anskaffet. Borettslagets prosessfullmektig streifet spørsmålet om underkapitalisering første gang i prosedyren, etter at Reiakvams prosessfullmektig innledningsvis under ankeforhandlingen hadde påpekt at underkapitalisering ikke var anført. Borettslaget har åpenbart ikke tidligere vurdert dette som et ansvarsgrunnlag, og det har ikke vært noen bevisførsel om det. Både Wiedikon og Zollikon har som nevnt gått konkurs senere, men Reiakvam har anført at han har grunnlag for å få tilbakelevert Wiedikon AS fra boet. Lagmannsretten går ikke nærmere inn på dette. Begge selskapene var eiendoms- og utleieselskaper som må antas også å ha fått vanskeligheter i tiden etter finanskrisen, uten at det har vært noen nærmere bevisførsel om dette.

Borettslagets krav mot Reiakvam personlig bygger i stor grad på en forutsetning om at selve ervervet av andeler fra Zollikons og Wiedikons side var lovstridig og ansvarsutløsende. Anførselen om ulovlig erverv er uholdbar, og det som synes å ha vært et hovedgrunnlag for borettslagets søksmål mot Reiakvam personlig, svikter.

Lagmannsretten tilføyer at hvis det skulle være slik at disse salgene ikke var lovlige, er det vanskelig å forstå hvordan et styremedlem i de kjøpende selskapene skulle kunne holdes erstatningsansvarlig for et eventuelt tap på transaksjonene. Ansvaret måtte eventuelt ligge hos selgeren Sentrum Boligrehabilitering eller dette selskapets styre, eller hos det daværende styret i borettslaget, som var enig i at salgene skulle gjennomføres. Gjennom salgene ble kjøperselskapene ansvarlige for fellesgjelden på andelene, og selv om det har vært og fortsatt er uenighet om hvor mye de rent faktisk har betalt, er det på det rene at de har betalt betydelige beløp til borettslaget. Dette er midler Sentrum Boligrehabilitering ikke kunne betale, og som borettslaget i realiteten heller ikke kunne oppnå gjennom tvangssalg eller billigsalg til private. Daværende styreleder Mads Anda har forklart at det ikke var tvil i styret om at salgene innebar den beste løsningen. Det er etter rettens mening noe spesielt at borettslaget i dag angriper en transaksjon det selv var med på å gjennomføre, uten at det er gjort noe ansvar gjeldende overfor lagets daværende styremedlemmer eller er framført noen kritikk av disse under ankeforhandlingen. Et av styremedlemmene var Arne Johan Myren, som som styreleder i dag har representert borettslaget under ankesaken, og som satt i styret da borettslaget sa seg enig i salgene. Det er forøvrig så vidt lagmannsretten kjenner til, heller ikke gjort noe ansvar gjeldende tilsvarende kravene mot styremedlem Reiakvam overfor Anda eller Stalheim som daglige ledere i henholdsvis Zollikon og Wiedikon, det vil si overfor dem som gjennomførte de forskjellige transaksjonene på selskapenes vegne.

Lagmannsretten bemerker også at dersom det var slik at selskapenes anskaffelse av andeler var ulovlig, er det sannsynlig at selskapenes representanter var i rettsvillfarelse om dette, blant annet på bakgrunn av uttalelsen om lovligheten fra Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange. Et vilkår for erstatningsansvar er at rettsvillfarelsen i denne situasjonen måtte anses som erstatningsbetingende uaktsom. Borettslaget har ikke berørt denne problemstillingen.

6. Krav på 1 770 000 kroner for fellesgjeld som ble lagt på Wiedikons og Zollikons andeler

Borettslaget tok opp et tilleggslån på 3,5 millioner kroner i BN Bank i februar 2009 til dekning av utestående renter til banken. Dette var renter borettslaget ikke hadde kunnet betale på grunn av manglende innbetalinger av fellesutgifter. Av dette beløpet ble 1 770 000 kroner plassert som tillegg til fellesgjelden på noen av Wiedikons og Zollikons andeler, slik at den økte borettslagsgjelden for framtiden skulle betjenes av fellesutgiftene for disse andelene. Selskapene hadde på det tidspunktet opparbeidet seg en del fellesutgiftsgjeld, og denne gjelden ble nedskrevet med samme beløp. Reiakvam er i tingretten ilagt erstatningsansvar på nevnte 1 770 000 kroner for påstått tap for borettslaget i forbindelse med denne endringen av fellesgjelden. Endringen var på 670 000 kroner for Wiedikons andeler og 1,1 millioner kroner for Zollikons.

Om fordeling av fellesgjeld i borettslag viser lagmannsretten til Borgarting lagmannsretts dom LB-2012-17299 nevnt ovenfor. I dommen står det:

> "Den enkelte andelseier i borettslag har begrenset ansvar og hefter ikke for borettslagets gjeld. Det følger av brl § 1-2 første ledd.
>
> Det er borettslaget som eier bygninger og eventuell grunn, mens andelseierne eier andeler som gir borett til en bestemt bolig i borettslaget. Ved stiftelse av et borettslag består finansieringen normalt av følgende elementer: andelskapital som innbetales av stifterne før laget kan registreres i Foretaksregisteret, innskudd fra andelseierne, og annen fremmedkapital, normalt banklån, som utgjør «fellesgjelden» i borettslaget. Fellesgjelden og fordelingen av den på andelene skal fremgå av en bygge- og finansieringsplan som skal legges ved stiftelsesdokumentet, jf. brl § 2-6.
>
> At andelseierne ikke har personlig ansvar for fellesgjelden, manifesterer seg blant annet i bestemmelsen om at andelseiere kan si opp boretten med seks månede[r]s frist. Når oppsigelsestiden er ute, faller også plikten til å betale felleskostnader bort, uavhengig av om leiligheten er blitt solgt til ny andelshaver som har overtatt andelen og ansvaret for felleskostnadene, jf. § 5-21 første ledd.
>
> Loven har ingen regel om hva som regnes som felleskostnader, og det er i utgangpunktet opp til laget selv å bestemme det i forbindelse med bygge- og finansieringsplanen. Det vanlige er at renter og avdrag på fellesgjelden og de løpende driftskostnader er felles og fordeles på andelseierne som «husleie». Det er styret som

> fastsetter hvor mye hver andelseier skal betale hver måned til dekning av felleskostnadene, jf. § 5-19 tredje ledd.
>
> Før lovendringen i 2010 fantes ingen særregler i loven om størrelse, fordeling eller omfordeling av fellesgjelden. Det har stor betydning for den enkelte andelseier hvor mye fellesgjeld som ligger på hans/hennes andel. Ved omsetning er prisen på borettslagsboliger summen av det man betaler for andelen og den forholdsmessige andelen av lagets fellesgjeld. Videre vil størrelsen av «husleien» for den enkelte avhenge av hvor stor andel av lagets fellesgjeld som hviler på boligen. Det kan også få betydning for den enkelte hvor stor andel av fellesgjelden som hviler på de andre andelseiernes leiligheter: Dersom en andelseier ikke kan betjene sin andel av fellesgjelden gjennom felleskostnadene, kan det ramme de øvrige andelseierne økonomisk.

I den saken, som i saken her, anførte borettslaget at det hadde lidt tap som følge av uforsvarlig endret fordeling av fellesgjeld mellom andeler. Lagmannsretten skrev om dette blant annet:

> "Det kreves særskilt rettsgrunnlag for å endre den opprinnelige fordelingen av felleskostnadene mellom andelene i borettslaget. Regler om dette er gitt i brl § 5-19. Av første ledd følger blant annet at justering skal skje ved vesentlige endringer av verdiforholdet mellom boligene, for eksempel dersom noen av leilighetene får en vesentlig stigning eller vesentlig reduksjon i verdi (f.eks. pga. utsikt eller omlegging av vei). Av særlig betydning for denne saken er § 5-19 annet ledd, som lyder: «Med tilslutning frå dei andelseigarane det gjeld, kan det fastsetjast ei anna fordeling [av felleskostnadene] enn nemnd i første ledd.»
>
> Dette innebærer at to andelseiere i prinsippet kan avtale en omfordeling av fellesgjeld seg i mellom, for eksempel at den ene skal overta en del av den fellesgjelden som ligger på den andre andelen. Slik omfordeling vil også innebære en tilsvarende omfordeling av den delen av felleskostnadene som knytter seg til betjening av gjelden som overføres.
>
> Ved lovendringen i 2010 ble blant annet tatt inn et nytt avsnitt IV i lovens kapittel 2 om fellesgjeld. Det ble blant annet satt en maksimalgrense for størrelsen på fellesgjelden i brl § 2-14.[.] Videre ble det i § 2-15 første punktum bestemt at ved stiftelse av borettslag må fordelingen mellom andelenes andel av fellesgjeld og innskuddet være prosentvis lik for alle andelene i borettslaget. Dette gjelder også ved senere endringer av finansieringsplanen, jf. brl § 2-6 (5) andre punktum. Av forarbeidene til endringsloven, Prop.115 L (2009-2010) pkt. 6.4.3, fremgår det at bakgrunnen for endringen var at man hadde blitt oppmerksom på eksempler med ulik prosentvis fordeling av fellesgjeld for boligene i ett og samme borettslag. Dette ble ansett uheldig da det ga andelseierne en ulik risiko."

Det går fram av dommen at Reiakvam, Anda og Stalheim satt i styret i borettslaget, og at det i den perioden ble foretatt diverse overføringer av fellesgjeld mellom andeler eid av medlemmer av investorgruppen og deres nærstående. Lagmannsretten skrev videre:

> "Partene er enige om at det ikke var noen restriksjoner i burettslagslova, slik den lød før lovendringen i 2010, på andelseiernes adgang til å avtale flytting av fellesgjeld mellom sine andeler. Også lagmannsretten legger det til grunn. Dog vil alminnelige erstatningsrettslige regler kunne komme inn og beskytte mot avtaler mellom andelseiere om overføring av fellesgjeld som innebærer en uforsvarlig overbeheftelse av andeler, og som derved utsetter andre andelseiere eller borettslaget for tap. Slikt ansvar for andelseiere er imidlertid ikke påberopt i denne saken.
>
> Det kan være grunn til å understreke at avtaler mellom andelseierne om omfordeling av fellesgjeld ikke innebærer noen økning i borettslagets totale gjeldsbelastning. Det er heller ikke anført i saken.

I saken hadde fellesgjelden på fire av andelene økt betydelig i den perioden Reiakvam, Anda og Stalheim satt i styret for borettslaget. Spørsmålet var om borettslaget hadde lidt tap som følge av denne økningen, og om styret i så fall kunne holdes ansvarlig for tapet. Lagmannsretten skrev:

> "Dette reiser en rekke spørsmål, blant annet hvilken økning av fellesgjelden som faktisk fant sted, og når; hvilken gjeldsbelastning andelene «tålte» i lys av utbyggingspotensialet; hvilken rolle styret i borettslag har i forbindelse med omfordeling av gjeld mellom andeler; og om det er borettslaget som sådan eller andelseierne som lider skade dersom andeler tillegges så stor andel av fellesgjelden at de får negativ verdi."

Etter de konkrete omstendighetene i saken kom lagmannsretten til at Reiakvam, Anda og Stalheim hadde et erstatningsansvar knyttet til endringer av fellesgjeld, blant annet på grunn av en feil i finansieringsplanen, og under dissens kom retten til at dette måtte anses som et tap for borettslaget fordi laget i dette tilfellet selv var andelseier. (Reiakvam ble også ilagt et kausjonsansvar.) Anke fra Reiakvam til Høyesterett ble ikke tillatt fremmet.

Lagmannsretten bemerker at det er helt sentralt at Reiakvam, Anda og Stalheim i den saken var styremedlemmer i borettslaget. Saken her ligger annerledes an på vesentlige punkter. Lagmannsretten går ikke nærmere inn på om borettslaget i dette tilfellet kan sies overhodet å ha lidt et tap, og hvilket grunnlag det skulle være for å ilegge Reiakvam personlig ansvar for selskapenes disponeringer. Avgjørende er uansett følgende:

Det er på det rene at Reiakvam bisto borettslaget i forhandlingene med BN Bank som førte fram til bankens tilbud om refinansiering av de to lånene på til sammen 125 millioner kroner. Lagmannsretten legger grunn at banken stilte seg positiv til å gi et langsiktig lån etter salget av andeler til Greftegreff eiendom og innfrielse av lånet i Luxemburg. I denne perioden hadde borettslaget dårlig likviditet, slik at det var utestående renter på lånene på ca. 3,5 millioner kroner. Banken tilbød å gjøre opp disse ubetalte rentene gjennom en forhøyelse av lånet til 128,5 millioner kroner. Tilbudet fra banken kom i februar 2009. Styret i borettslaget drøftet det, og i skriv til ekstraordinær generalforsamling datert 20. februar 2009, undertegnet av Mads Anda og Arne Johan Myren, anbefalte styret at

generalforsamlingen aksepterte bankens tilbud om refinansiering med et lån på 128 500 000 til dekning av borettslagets fellesgjeld. Videre viste styret til at det hadde utarbeidet ny finansieringsplan for borettslaget som var sendt ut sammen med innkallingen til generalforsamlingen, der den økte belåningen på 3,5 millioner kroner var fordelt på Zollikons og Wiedikons andeler. Styret anbefalte at denne reviderte finansieringsplanen ble vedtatt. I den ekstraordinære generalforsamlingen, som ble holdt 24. februar 2009, ble forslaget om å akseptere bankens tilbud, inkludert opplåningen på 3,5 millioner kroner, enstemmig vedtatt.

Situasjonen var altså at borettslagets ved styret gikk inn for den endrede fordelingen av fellesgjelden som borettslaget nå krever erstatning for, og der laget er representert i retten av en av dem i styret som anbefalte fordelingen, nemlig nåværende styreleder Arne Johan Myren.

På generalforsamlingen kom det opp at noen andeler var solgt til nye andelseiere med opplysninger om andel fellesgjeld som ikke var i samsvar med finansieringsplanen. Man ble så enige om at de som hadde kjøpt med feil angivelse av gjelden, måtte få dette endret i samsvar med sine kjøpekontrakter. Dette innebar at styret måtte se på fordelingen i finansieringsplanen på nytt for å justere dette. Vedtakene innebar at generalforsamlingen på grunn av uklarheten knyttet til disse enkelttilfellene valgte å gi styret fullmakt til å gjennomføre nødvendige korreksjoner av finansieringsplanen for å unngå erstatningskrav eller søksmål fra de nye kjøperne. I samsvar med fullmakten endret styret noe på fellesgjeldfordelingen, noe som ble akseptert av Zollikon og Wiedikon i avtaler med borettslaget 20. april 2009.

Det følger av dette at opplåningen og den endrede fordelingen av fellesgjelden skjedde i samråd mellom bank, borettslag og de involverte selskapene. Borettslagets erstatningskrav knyttet til disse endringene i fellesgjeldfordelingen framstår som grunnløst. Det er da ikke grunn for lagmannsretten til å gå inn på de høyst uklare spørsmålene om disse andelene er solgt med tap eller gevinst til nye andelseiere og om betydningen av oppussingsomkostninger.

Borettslaget har sterkt understreket at man må se de forskjellige forholdene i saken "i sammenheng". I tillegg til den grunnleggende, men uholdbare, anførselen om at salget av andeler til Reiakvams selskaper var ulovlig og anførselen om ulovlig endring av fellesgjeld, samt den opprinnelige anførselen om at selskapene overhodet ikke betalte fellesutgiftene, har det vært vist til at iHus Eiendomsforvaltning, som var Reiakvams selskap, fakturerte for lave fellesutgifter til selskapene eller lot være helt å fakturere, og at selskapet heller ikke sørget for tvangsinndrivelse av utestående. Borettslaget anfører blant annet at Mads Anda "satt på begge sider av bordet" når han som styreleder unnlot å beordre forretningsføreren til å innkreve utestående fellesutgifter fra Zollikon og Wiedikon.

Lagmannsretten bemerker at unnlatelsen av å tvangsinndrive fellesutgifter overfor kjøperselskapene var et bevisst valg som en del av de transaksjonene borettslaget deltok i der hovedformålet var å få redusert gjelden til bankene slik at man kunne oppnå et langsiktig lån. Økningen av fellesutgiftene på noen andeler var en del av denne transaksjonen, og en forutsetning for Reiakvams personlige dekning av utestående gjeld til bankene, som borettslaget aksepterte. Spørsmålet om å inndrive fellesutgifter fra selskapene ble drøftet i styremøte i borettslaget 28. april 2009, der Mads Anda, Sigurd Stalheim, Vidar Fiskum og Arne Myren deltok sammen med forretningsfører fra iHus Forvaltning. Det går fram av referatet at Anda og Stalheim ble ansett inhabile som involvert på eiersiden og i styrene i noen av de aktuelle selskapene, og at de to andre styremedlemmene skulle vurdere spørsmålet i samråd med forretningsfører. Lagmannsretten legger til grunn at Myren og Fiskum deretter i samarbeid med forretningsfører kom til at man skulle inngå avtalen med banken, og ikke gjennomføre noen tvangsinndrivelse overfor de selskapene som hadde utestående på sine andeler. Det er klart at det her har ligget en rekke vurderinger bak de beslutningene borettslaget tok. Blant annet vil det i slike situasjoner ligge under at man håper at markedsnedgang og finansiell krise mv. er forbigående, og at verdien av andeler i borettslag i attraktive områder i Oslo igjen vil stige når forholdene normaliserer. Men lagmannsretten kan ikke se hvordan dette saksforløpet skulle kunne utløse noe erstatningsansvar for Geir Ole Reiakvam personlig.

Videre er det anført at Wiedikon og Zollikon ikke overlot til borettslaget leieinntekter fra leiligheter de hadde leid ut, og at da borettslaget fikk tilgang til leieinntektene, sa selskapene opp boretten/andelene. Til dette har Reiakvam blant annet anført at selskapene sa opp boretten fordi borettslaget hadde gjort gjeldende så uriktige høye krav på utestående fellesutgifter at andelene var uselgelige. Noe nærmere om hvorfor det skulle være urettmessig og erstatningsbetingende for et selskap å si opp borett/andeler ervervet på lovlig måte når det er adgang til slik oppsigelse etter loven, har borettslaget ikke redegjort nærmere for. Og noen grunn til at slike selskapsmessige disposisjoner skulle kunne medføre et ansvar for Reiakvam personlig, som verken var daglig leder i Wiedikon eller Zollikon, har borettslaget ikke kunnet påvise.

7. Caspari Varmesentral AS

Når det gjelder Caspari Varmesentral, er spørsmålet om de angitte godskrivingene i mellomregnskapet mellom borettslaget på den ene siden og Zollikon og Metropolitan på den andre er rettmessige. Reiakvam har anført at disse transaksjonene har sin bakgrunn i at Zollikon og Metropolitan betalte direkte til leverandørene for utgifter til levering av fyringsolje i perioder hvor Caspari Varmesentral, som skulle stå for bestillingene og hadde ansvaret for levering av varme til borettslaget, ikke hadde midler til å betale. Det anføres at betalingene var nødvendige fordi oljeselskapene ikke ville levere på kreditt. Dette er bekreftet av andre vitner. Reiakvam har forklart at han selv ikke hadde noe med dette å gjøre. Begge sider har pekt på at det har vært vanskelig å finne dokumentasjon for hva som

rent faktisk har skjedd. Borettslaget har vist til at tingretten her korrekt har snudd bevisbyrden i den forstand at det må være riktig at den som hevder å ha dekket slike omkostninger, og dermed har behov for å få tilbakebetaling fra borettslaget, må godtgjøre dette.

Lagmannsretten går ikke nærmere inn på dette. Dette er en ordinær forretningsmessig tvist mellom borettslaget på den ene siden og Zollikon og Metropolitan på den andre. Noe grunnlag for ansvar for Reiakvam personlig er det ikke. At selskapene er konkurs, er uten betydning.

8. Krav mot Zollikon AS på utestående fellesutgifter på 572 000 kroner

En sentral anførsel fra borettslagets side har vært at Reiakvams selskaper ikke betalte sin del av utgiftene til dekning av fellesgjelden. Opprinnelig påsto borettslaget som nevnt at ingenting ble betalt, men senere er det bragt på det rene at selskapene har innbetalt betydelige beløp i fellesutgifter, også i form av motregning, motregningsdisposisjoner som borettslaget ikke har bestridt lovligheten av. Men det er fortsatt atskillig uenighet mellom partene om hvor store beløp selskapet til enhver tid hadde betalt og hva det fortsatt er skyldig i dag.

Argumentasjonen fra borettslaget synes generelt å gå ut på ta et styremedlem, som i dette tilfellet også er eneeier, er personlig ansvarlig for selskapets mislighold av avtaler. Dette er et uholdbart utgangspunkt. Det må påvises konkrete forhold som gjør at et slikt eventuelt mislighold fra selskapets side framstår som illojalt og tapsbringende for motparten, og at styremedlemmet konkret har vært involvert i dette på en måte som gjør at det oppstår et skyldansvar for vedkommende. Som nevnt har borettslaget uriktig tatt som utgangspunkt at det her foreligger et ulovlig og uaktsomt forhold i form av selskapenes kjøp av andeler i strid med borettslagsloven § 4-2 andre ledd andre alternativ. I borettslagets argumentasjon synes det personlige ansvaret for Reiakvam å være sentralt knyttet til dette forholdet.

Kravet mot Zollikon i tingretten var på ca. 1,5 millioner kroner. Etter at Reiakvam hadde skaffet kontoutskrifter og lagt dette fram under saksforberedelsen for lagmannsretten, reduserte borettslaget kravet til 572 000 kroner, som er kravet for lagmannsretten.

Etter lagmannsrettens mening er det tvilsomt om borettslaget har noe utestående krav på 572 000 kroner mot Zollikon. Mye kan tyde på at Zollikon uriktig er belastet for fellesutgifter i form av renter på fellesgjeld etter at selskapet hadde solgt 12 andeler til Greftegreff Eiendom slik at Zollikon ikke lenger var ansvarlig for fellesutgiftene. Det kravet som gjenstår, synes begrunnet i at Zollikon av forskjellige grunner ble avkrevd for lite renter i 2008 og derfor er ansvarlig for restbeløpet. Det sentrale er at det uansett ikke er påvist noe grunnlag for at Reiakvam personlig skulle være ansvarlig for disse utestående fellesutgiftene, i den grad det foreligger et krav. Dette er en ordinær tvist mellom to

selskaper der den ene hevder å ha et krav mot den andre, og den andre bestrider kravet. Det ikke anført noe fra borettslagets side som skulle tilsi at Reiakvam personlig skulle være ansvarlig for selskapets eventuelle gjeld her.

9. Krav på erstatning på 800 000 kroner pluss renter for oppjusteringer av fellesgjelden på andel 424

Fellesgjelden på denne andelen ble økt i to omganger, med 400 000 kroner i 2008 og med ytterligere 400 000 kroner i 2009. Det var et lagerlokale. Reiakvams selskap som eide andelen, tidligere iHus Eiendomsmegling AS, nå Lillestrøm Næringsbygg AS, gjorde 29. september 2008 avtale med Zollikon om å øke andelens fellesgjeld med 400 000 kroner mot et kontantvederlag på 300 000 kroner fra Zollikon og en tilsvarende reduksjon i andel fellesgjeld der. Reiakvam har forklart at han ut fra mulighetene for å utvikle lokalet mente denne økningen i fellesgjeld var fullt forsvarlig. Økningen på 400 000 kroner innebar en økning av andel fellesgjeld til 1 250 000 kroner.

Lagmannsretten viser til bemerkningene ovenfor om "flytting" av fellesgjeld, også slik det er redegjort for dette i dom LB-2012-17299. Om en økning av andel fellesgjeld på en andel er "forsvarlig", må til en viss grad vurderes ut fra markedsforventninger og eventuelt utbyggingspotensial. Det er uenighet mellom partene om hva verdien av lokalet forsvarlig kunne anslås til på den tiden denne avtalen ble inngått. Borettslaget viser til en takst på 800 000 kroner, mens Reiakvam har vist til at eieren, Næringsbygg Lillestrøm AS, hadde en kontrakt på utleie av lokalene for 10 000 kroner per måned, noe som etter hans syn tilsier en avkastningsverdi i størrelsesorden 1,5 millioner kroner.

Den andre økningen finnes i den nye finansieringsplanen borettslaget utarbeidet etter den ekstraordinære generalforsamlingen i 2009, som med hånd er datert 25. mai 2009. Her er fellesgjelden for andel 424 oppgitt til 1 650 000 kroner. Det er opplyst at selskapet gikk til søksmål mot borettslaget for å få denne siste økningen annullert, men tapte søksmålet. Det er ikke opplyst noe om at Reiakvam har hatt noe med denne økningen å gjøre, og noe erstatningskrav i denne forbindelse mot ham personlig er det ikke grunnlag for. Det er heller ikke grunnlag for erstatning knyttet til den første oppjusteringen. I den grad det skulle være oppstått et tap her, og dette i så fall er et tap borettslaget selv kan gjøre gjeldende, må kravet rettes mot eieren av andelen, Lillestrøm Næringsbygg AS.

10. Krav på vel 199 000 kroner mot Reiakvam personlig for påstått utestående fellesutgifter for andel 424

Det er uenighet om hvor stor andel av driftsutgiftene i borettslaget som denne andelen hefter for, og det er uenighet mellom borettslaget og Næringsbygg Lillestrøm AS om det er inngått en avtale om dette som gjør at det ikke foreligger noe krav. Borettslaget har tatt ut forliksklage mot andelseieren Næringsbygg Lillestrøm AS, og saken er innstilt i

forliksrådet. Lagmannsretten bemerker at også dette er et ordinært fakturakrav som er omtvistet mellom partene, og borettslaget har ikke kunnet påvise noe grunnlag for å gjøre Reiakvam personlig ansvarlig for det som eventuelt måtte bli resultatet av denne tvisten.

11. Tolkningen av omsetningsgjeldsbrevet av 29. oktober 2008

Da salget av andeler fra Wiedikon og Zollikon til Greftegreff Eiendom AS fant sted i oktober 2008, var borettslagets skyldig vel 5,6 millioner kroner i ubetalte renter på lånet i Glitnir Luxembourg. Dette var en del av det islandske Glitnir-konsernet, som senere ble insolvent. Rentesatsen hadde til dels vært meget høy. Greftegreff ønsket å gjøre opp lånet i Glitnir, som selskapet hadde garantert for, og en del av avtalen var at Reiakvam personlig skulle betale disse rentene mot å få en tilsvarende fordring på borettslaget i et gjeldsbrev, noe borettslaget aksepterte og undertegnet på. Reiakvam har senere brukt fordringen til motregning mot borettslagets krav på fellesutgifter. Gjeldsbrevet inneholder et motregningsforbud. Spørsmålet om motregningsadgang har etter det opplyste begrenset betydning ettersom en stor del av gjeldsbrevet skal være nedskrevet.

Borettslaget krever dom for at motregningsforbudet ikke gjelder for laget, det vil si at laget kan motregne. I gjeldsbrevet står det under avsnittet "Innfrielse og betaling":

> "Gamle Aker Borettslag har til enhver tid rett til å innfri lånet. Kreditor kan til enhver tid erklære motregning for egne og andres fellesutgifter."

Videre står det under avsnittet "Begrensninger":

> "Det er ikke adgang til å motregne for andre forhold enn fellesutgifter. Herunder om borettslaget beslutter oppgraderinger, bytting av dører etc. så må dette betales av andelseierne uten motregningsrett under nærværende avtale."

Lagmannsretten viser til det Oslo tingrett skriver om dette spørsmålet:

> "Spørsmålet om avsnittet «Begrensninger» i gjeldsbrevet innebærer en begrensning i borettslagets motregningsrett, ble vurdert av Oslo Byfogdembete og Borgarting lagmannsrett i forbindelse med begjæring om tvangssalg av andeler tilhørende Reiakvam. Lagmannsretten avsa kjennelse 10. februar 2012, og det fremgår av kjennelsen på side 8 første avsnitt:
>
> > "Lagmannsretten er enig med borettslaget i at siste setning [i avsnittet "Begrensninger"] isolert sett kan sies å støtte den tolking borettslaget gjør gjeldende. Lagmannsretten er likevel under tvil blitt stående ved at, i mangel av andre avtalerettslige holdepunkter, så må begrensningen i motregningsadgangen gjelde begge parter i samsvar med en naturlig forståelse av ordlyden lest i sammenheng."
>
> Forbudet mot å motregne for andre forhold enn fellesutgifter i første setning er generelt utformet. Så langt taler ordlyden for at forbudet gjelder for begge parter. Neste setning kan, som påpekt av lagmannsretten, støtte borettslagets tolkning av bestemmelsen. Det fremgår der at Reiakvam som andelseier ikke kan motregne mot

krav som knytter seg til typiske oppgraderings- og vedlikeholdskostnader i borettslag. Samtidig er det etter rettens syn ikke så unaturlig at borettslagets motregningsadgang ikke er særskilt nevnt, ettersom det i kontraktsforholdet mellom partene sjelden oppstår andre krav enn de som er nevnt i gjeldsbrevet. Når det heller ikke er andre klare holdepunkter i ordlyden eller i andre tolkningsmomenter som støtter borettslagets syn, mener retten at motregningsforbudet gjelder for begge parter.
[...]
Retten finner det klart at motregningsbegrensningen i gjeldsbrevet ikke må settes til side etter avtaleloven § 36."

Lagmannsretten er enig med tingretten i dette. Reiakvam har anført at motregningsforbudet var viktig fordi han hadde erfaring for at borettslaget kunne presentere uholdbare krav som de så kunne motregne mot hans krav etter gjeldsbrevet. På bakgrunn av saken her er dette et argument som styrker resultatet.

Tingrettens formulering i domsslutningen om at gjeldsbrevet "inneholder et motregningsforbud fra borettslagets side" betyr at borettslaget ikke kan motregne.

12. Saksomkostninger

Konklusjonene ovenfor innebærer at Geir Ole Reiakvam frifinnes for borettslagets søksmål og at den avledete anken fra borettslaget forkastes. Partene har inngått utenrettslig forlik på to punkter i løpet av ankeforhandlingen, men dette er mindre poster, og det er ikke tvilsomt at Reiakvam har vunnet saken i det vesentlige. Han tilkjennes derfor saksomkostninger både for tingretten og lagmannsretten i samsvar med hovedregelen i tvisteloven § 20-2 første og andre ledd. Det er ingen tungtveiende grunner som tilsier unntak fra hovedregelen. Særskilt nevnes at det ikke er grunnlag for å bebreide Reiakvam når det gjelder framleggelse av bevis mv. Det er borettslaget som har vidløftiggjort saken.

Advokat Vestrheim har levert omkostningsoppgaver på 462 500 kroner for tingretten og 861 438 kroner for lagmannsretten. Beløpene inkluderer merverdiavgift. Omkostningene for lagmannsretten omfatter ankegebyr og andre utgifter. Borettslaget har protestert mot størrelsen. Lagmannsretten bemerker at borettslagets søksmål har brakt opp en rekke forskjellige faktiske og rettslige forhold som det må ha krevd atskillig arbeid for motparten å sette seg inn i, og borettslagets krav og anførsler har til dels vært så uklare at retten har forståelse for at forsvaret måtte legges bredt opp og har tatt mye tid. Etter omstendighetene anser lagmannsretten de omkostningene som er krevd, som nødvendige, og beløpene tilkjennes.

Dommen er enstemmig. Den er på grunn av ferie og andre arbeidsoppgaver ikke avsagt innenfor lovens frist.

D O M S S L U T N I N G :

1. Anken fra Geir Ole Reiakvam:

   Geir Ole Reiakvam frifinnes.

2. Den avledete anken fra Gamle Aker Borettslag:

   Anken forkastes.

3. I saksomkostninger for tingretten betaler Gamle Aker Borettslag 462 500 -firehundreogsekstitotusenfemhundre- kroner til Geir Ole Reiakvam senest to uker etter forkynnelsen av denne dommen.

4. I saksomkostninger for lagmannsretten betaler Gamle Aker Borettslag 861 438 -åttehundreogsekstientusenfirehundreogtrettiåtte- kroner til Geir Ole Reiakvam senest to uker etter forkynnelsen av denne dommen.

Anders Bøhn Jan-Fredrik Wilhelmsen Mary-Ann Hedlund

Dokument i samsvar med undertegnet original.
Elin Dalholt, signert elektronisk.

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. Ankefristen avbrytes av rettsferien. Rettsferie er følgende: Rettsferiene varer fra og med siste lørdag før palmesøndag til og med annen påskedag, fra og med 1. juli til og med 15. august og fra og med 24. desember til og med 3. januar, jf domstolloven § 140.

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 ankegjenstanden 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 ankegjenstanden – 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:

1. ankedomstolen
2. navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger
3. hvilken avgjørelse som ankes
4. om anken gjelder hele avgjørelsen eller bare deler av den
5. det krav ankesaken gjelder, og en påstand som angir det resultatet den ankende parten krever
6. de feilene som gjøres gjeldende ved den avgjørelsen som ankes
7. den faktiske og rettslige begrunnelse for at det foreligger feil
8. de bevisene som vil bli ført
9. grunnlaget for at retten kan behandle anken dersom det har vært tvil om det
10. 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.