

# OSLO TINGRETT

## DOM

---

**Avsagt:** 19.01.2010

**Saksnr.:** 09-048628TVI-OTIR/04

**Dommer:**

Tingrettsdommer                      Vigdis Berg

**Saken gjelder:** Spørsmål om gyldighet av låneavtale mm.

---

Pilestredet 103 Borettslag

Advokat Harald Hjort  
Advokat Fredrik Einar Berger

**mot**

Glitnir Bank Luxembourg S.A.  
Nordisk Eiendomsforretning AS  
Nordisk Eiendomsutvikling AS  
Per Karsten Ims

Bo Christer Wik

Advokat Peter Christian Bugge Hjorth  
Advokat Anders Jørgen Lenborg  
Advokat Anders Jørgen Lenborg  
Advokat Per Christian Grant Carlsen,  
Advokatfullmektig Silje Lindvig  
Advokat Per Christian Grant Carlsen,  
Advokatfullmektig Silje Lindvig

## DOM

Saken gjelder spørsmål om gyldigheten av låneavtale, krav om erstatning i og utenfor kontraktsforhold, krav om betaling av forfalt husleie i borettslagsforhold.

Saksøker er borettslaget Pilestredet 103 Borettslag v/styrets leder. De saksøkte er borettslagets bankforbindelse Glitnir Bank Luxembourg S.A.(tidligere ISB Luxembourg S.A), borettslagets stiftere Per Karsten Ims og Bo Christer Wik og deres selskaper Nordisk Eiendomsutvikling AS og Nordisk Eiendomsforretning AS.

Selskapet Nunkun Invest AS(senere endret navn til Nordisk Eiendomsutvikling AS) var heleid av Nunkun Holding AS (senere endret navn til Nordisk Eiendomsforretning AS), som var eiet av Per Karsten Ims og Bo Christer Wik. Selskapet Ekagra Holding ANS, ble foretaksregistrert 2. juli 2005 (under navnet Stensgaten 7 ANS), med Ims og Wik som personlige deltagere.

Per Karsten Ims og Bo Christer Wik har som forretningspartnerne de siste årene og frem til 2008 gjennom sine selskaper etablert cirka 20 borettslag, basert på høy grad av fellesgjeld. Glitnir Banks filial i Luxembourg, ISB Luxembourg S.A. har vært bankforbindelse i borettslagsprosjektene. Bankens engasjement i disse prosjektene skal være i en størrelsesorden på over en milliard kroner. En vesentlig andel av dette skal utgjøres av fellesgjeld i de borettslag som er stiftet. Boligkjøperne er forutsatt å skulle betjene og tilbakebetale disse lån organisert som fellesgjeld i borettslaget.

Eiendommen Pilestredet 103 består av en tomt på 1.110 kvm. og en bygård. Med unntak for én større leilighet består gården av 1- og 2-roms leiligheter.

I desember 2004 ble eiendommen solgt fra eieren, Pilegården AS, til Møllergata 102 AS ved Helene Aune for cirka kr. 20.000.000 pluss omkostninger. Planen skal ha vært å seksjonere gården og selge ut selveierleiligheter. Det bodde da 12 leietagere i gården.

Den 16. juni 2005 ble borettslagslaget Pilestredet 103 Borettslag stiftet med Ims, Wik og en person ved navn Roger I. Kent. Borettslaget ble etablert med 20 andeler, og de tre nevnte tegnet seg med hver sin andel. Wik ble valgt til styrets leder, Ims og Kent til styremedlemmer. I stiftelsesprotokoll er protokollert følgende stiftelsesvilkår:  
”Ingen av stifterne har fått eller får særfordeler i anledning av avtalen som er inngått med sikte på stiftelsen eller som laget ifølge stiftelsesvilkårene skal overta, i tilfelle med nærmere angivelse av hva fordelingen går ut på. Er opplysningene uriktige har laget krav på provisjon.”

Den 24. juni 2005 kjøpte Nunkun Invest AS ved kjøpekontrakt av samme dato eiendommen Pilestredet 103 (bygården og tomtegrunnen) for kr. 24.971.759 fra Møllergata 102 AS. Etter kontakten skulle eiendommen overtas 1. juli 2005.

Etter at Nunkun Invest AS hadde kjøpt eiendommen Pilestredet 103 splittet Nunkun Invest AS eiendommen. Tomtegrunnen ble overført til Ekagra Holding ANS. Ved hjemmelsovergangen, som ble registrert 26. august 2005 ble det opplyst at kjøpesummen var kr. 2.052.000.

Tomtegrunnen og bygården i Pilestredet 103 ble således eiet av to ulike rettssubjekter, henholdsvis Nunkun Invest AS (bygningen) og Ekagra Holding ANS (tomtegrunnen).

Den 12. august 2005 ble bygningen i Pilestredet 103, oppgitt å stå på festet grunn, overskjøttet fra Nunkun Invest AS til Pilestredet 103 Borettslag for kr. 22.919.759.

Den 20. juli 2005 ble det mellom borettslaget og Ekagra Holding ANS inngått en festeavtale, basert på en årlig festeavgift kr. 68.400 og årlig indeksregulering. Ekagra Holding ANS solgte 26. juni 2006 denne festetomten til Oslo Hjemmelselskap AS for 1.3 millioner kroner.

Den 13. september 2005 inngikk borettslaget en låneavtale med banken ISB Luxembourg S.A., senere Glitnir Bank Luxembourg S.A. Lånebeløpet var på kr. 28.474.000. Lånet ble gitt med en løpetid på 40 år, med 10 års avdragsfrihet, basert på en flytende lånerente. Det fremgår av låneavtalen punkt 4.3 at effektiv rente for lånet ikke lar seg forhåndsberegne. Av låneavtalens innledning fremgår at låntager "ønsker å kjøpe den faste eiendommen i Pilestredet 103, gnr 216 bnr 164 i Oslo kommune" og at "Långiver skal finansiere Låntakers kjøp av den faste eiendommen med tilhørende rettigheter". Lånebeløpet ble utbetalt fra banken til selger av eiendommen, Nunkun Invest AS (Nordisk Eiendomsutvikling AS).

Ved hjemmelsovergangen for bygningen fra Nunkun Invest AS til borettslaget ble kjøpesummen oppgitt til for kr. 22.919.759. I regnskapet for 2005 er kjøpesummen opplyst å være kr. 37.965.250, jfr. note 3 og 4 til regnskapet for borettslaget.

Etter sommeren 2005 la Nunkun Invest AS (Nordisk Eiendomsutvikling AS) borettslagets andeler ut for salg i det åpne marked, markedsført gjennom Eiendomsmeidler Eiendomsnøkkelen Avdeling Øst, til dels også Poppe. I prospektet fra Eiendomsnøkkelen heter det bl.a. at "Gunstig finansiering er en av fordelene ved å etablere et borettslag på denne måten" og at "Det lave innskuddet, inngangsbilletten, er spesielt tilpasset studenter, unge par eller single". Videre heter der at "Det resterende (innskuddet / inngangsbilletten) må kjøperen selv skaffe tilveie, men dette blir overkommelig, selv for unge som ikke har mye egenkapital".

Den 22. september 2005 var minst 14 av de 20 andelene i borettslaget solgt.

Fire andeler av borettslagets forble usolgte (andel nr. 1,2,3 og 10). Tre av disse andelene (andel 1, 2 og 3) fremstår som tomme lagerlokaler/garasje i kjelleren og er derfor ikke beboelige. Da de øvrige andelene ble markedsført og solgt, ble det opplyst at selger skulle bygge og ferdigstille de tre kjellerleiligheten i løpet av 2006. Dette skjedde ikke.

Selgeren av bygningen til borettslaget, Nordisk Eiendomsutvikling AS (tidligere Nunkun Invest AS), skal fortsatt stå som eier av de nevnte fire andeler. Under hovedforhandlingen ble det opplyst at andelene er solgt. I 2008 sluttet Nordisk Eiendomsutvikling AS å betale den månedlige husleie for disse fire av borettslagets 20 andeler. Dette gjelder både de tre uinnredede kjellerleilighetene (andel nr. 1, 2, 3) og den leilighet som til dels har vært i bruk (andel nr. 10). Purringer har vært foretatt, men forgjeves.

Borettslaget søkte om refinansiering i OBOS, men fikk i brev av 14. april 2008 avslag fra OBOS Finans Boligselskaper. Den 28. april 2008 hadde borettslaget fått avslag fra 7 norske banker på forespørsel om muligheten for å refinansiere lånet i Glitnir Bank Luxembourg S.A.

En andelseier i borettslaget (Berit Østbye, andel nr. 18) nedbetalte sin andel av fellesgjelden i forbindelse med kjøp av andelen, i tillit til at hun derved var uten videre ansvar for fellesgjelden. Innbetalingen skjedde til tidligere forretningsfører for borettslaget, Akersgata Eiendom AS.

Eieren av andel nr. 17 i borettslaget meddelte 14. mai 2008 oppsigelse iht. borettslagsloven § 5-21, og flyttet ved oppsigelsestidens utløp. Andelseieren tapte derved sitt innskudd, men ble fritatt for sin plikt til å betale ytterligere husleie, dvs. forsette å betjene andel av fellesgjelden. Konsekvensen er at vedkommendes andel av plikten til å betjene fellesgjeld ble skjøvet over på de gjenværende andelseierne.

Nordisk Eiendomsutvikling AS har helt sluttet å betale leie for sine fire andeler i borettslaget. Dette gjelder både de tre uinnredede kjellerleilighetene (andel nr. 1, 2, 3) og den leilighet som til dels har vært i bruk (andel nr. 10). Årsaken til betalingsmisligholdet er ikke blitt forklart. Purringer har vært forgjeves.

De øvrige andelseiere har som følge av forannevnte fått et påslag på egen månedlig fellesutgift, for at lånet til Glitnir Bank Luxembourg S.A. skal betjenes. Borettslagets gjeldsbelastning har til nå utelukkende har dreid seg om rentebetaling. Avdragsbetalingen til banken har ennå ikke begynt.

I brev av 5. juli 2008 til ISB Luxembourg S.A., Nordisk Eiendomsutvikling AS, Nordisk Eiendomsforretning AS, Ims og Wik, meddelte borettslaget til banken at man fant å måtte

meddele at man ikke hadde økonomisk evne til å betjene rentene på fellesgjelden. I samme brev ble det rettet krav mot både banken, Ims, Wik, Nordisk Eiendomsutvikling AS og Nordisk Eiendomsforretning AS. Banken, ISB Luxembourg S.A., besvarte brevet 31. juli 2008 og anførte at borettslagets manglende innbetaling utgjorde mislighold av låneavtalen, og at banken således hadde rett til å erklære hele det utestående lånebeløp forfalt til betaling. Brevet av 5 juli 2008 ble ikke besvart av Ims, Wik, Nordisk Eiendomsutvikling AS eller Nordisk Eiendomsforretning AS. Purring ble avsendt ved brev av 8. september 2008. Borettslagets brev ble fortsatt ikke besvart. Borettslaget besvarte brevet fra banken ved brev 9. oktober 2008. Banken har senere etterlyst rentebetaling. Borettslaget har meddelt at man i den finansielle situasjon som er oppstått ikke er i stand til å oppfylle låneavtalens betalingskrav.

Nytt forsøk på refinansiering ble gjort sommeren/høsten 2009, men gikk ikke i orden.

Ved stevning av 20. mars 2009 har Pilestredet 103 Borettslag v/styrets leder reist sak mot Glitnir Bank Luxembourg S.A.(tidligere ISB Luxembourg S.A.), Nordisk Eiendomsutvikling AS, Nordisk Eiendomsforretning AS, Oslo Hjemmelselskap AS, Per Karsten Ims og Bo Christer Wik med påstand om at borettslaget er ubundet av lånebetingelsene i låneavtale med banken av 13. september 2005, at borettslagets plikt til å refundere mottatt lånebeløp fastsettes ved rettens skjønn, at Nordisk Eiendomsforretning AS dømmes til å etterbetale forfalt husleie til borettslaget med tillegg av forsinkelsesrenter fra forfall for de enkelte terminer hver måned, at banken, Ims, Wik, Nordisk Eiendomsutvikling AS, Nordisk Eiendomsforretning AS dømmes til å betale en for alle og alle for en erstatning til borettslaget fastsatt etter rettens skjønn, og at borettslagets festeavtale kjennes ugyldig. Det er krevet saksomkostninger. De saksøkte har alle inngitt tilsvarende og nedlagt påstand om frifinnelse og saksomkostninger.

Under saksforberedelsen har borettslaget og eier/bortfester av tomten, Oslo Hjemmelselskap AS, inngått utenrettslig forlik, og saken hevet for deres vedkommende.

#### Saksøkeren, Pilestredet 103 Borettslaget - påstandsgrunnlag og påstand

Pilestredet 103 Borettslag har i det vesentligste anført:

Saken dreier seg om et boligprodukt – et borettslag - i hovedsak markedsført mot førstegangs boligkjøpere, som har vist seg å være en gjeldsbombe. Dette må få rettslige konsekvenser for borettslagets stiftere, deres selskaper og deres bankforbindelse. Det gjøres gjeldende at borettslaget har krav på gjeldsreduksjon og krav på erstatning. I forhold til Glitnir Bank Luxembourg S.A. gjøres gjeldende at låneavtalen inngått 13. september 2005 mellom ISB Luxembourg S.A. (Glitnir Bank Luxembourg S.A.) og Pilestredet 103 Borettslag er ugyldig, jf. avtaleloven § 36. Det anføres at banken hadde en frarådingsplikt, Det anføres at det foreligger erstatningsansvar.

Formålet med låneavtalen fremgår av avtalen at "Låntaker ønsker å kjøpe den faste eiendommen i Pilestredet 103". Borettslaget kjøpte bygningen for kr 22 919 759 i skjøte av 12. august 2005. Lånebeløpet på kr 28 474 000 var dermed cirka kr 5,5 millioner høyere enn det borettslaget betalte for bygningen. Det er ikke fremkommet dokumentasjon som viser at differansen på kr 5,5 millioner er utbetalt til borettslaget. Beløpet er formentlig kanalisert til borettslagets stiftere personlig og/eller deres selskaper.

Borettslagets åpningsbalanse da andelene ble solgt fra Nunkun Invest AS hadde dermed en negativ saldo på cirka kr 5,5 millioner, Banken burde ikke ha foretatt en slik opplåning av borettslaget.

Det vises til særlig til dokumentet "Credit Request", som er et sentralt dokument. Borettslaget viser til at 1) kjellerandelene ikke var utbygget, 2) Oppgradering var ikke foretatt, 3) borettslaget eide ikke tomten og 4) underbudsjettering av borettslagets felles kostnader.

Bankens interne verdsettelse av borettslaget til kr 37 965 000 baserte seg på sviktende forutsetninger. Borettslaget eide ikke tomten (kr 2 052 000), borettslagets bygning er ikke blitt oppgradert (kr 6,5 mill.), og tre andeler i kjelleren er aldri blitt bygget ut (kr 5,75 mill.), Bankens verdsettelse av borettslaget til kr 37 965 000 den 13. september 2005, dvs. kr 15 000 000 mer enn det borettslaget betalte for bygningen den 12. august, baserte seg utelukkende på en udokumentert lånesøknad fra Ims og Wik og deres selskaper, og den var ikke fundert i tidligere omsetning av eiendommen eller takstvurderinger som tilsa en verdistigning på cirka 65 % i løpet av få uker.

Med en forsvarlig saksbehandling hadde banken kunnet basere sin vurdering av borettslagets verdier på korrekte opplysninger. At borettslaget ikke var oppgradert eller kjellerandelene bygget ut ville ha fremgått dersom banken hadde innhentet takstvurderinger eller tilstandsrapporter. Hva borettslaget faktisk betalte for bygningen ville ha fremgått dersom banken hadde innhentet kjøpekontrakten mellom borettslaget og Nunkun Invest AS, eller undersøkt grunnboken i løpet av de siste to og en halv ukene før låneavtalen ble inngått. Sistnevnte opplysning mottok banken først etter at lånet var utbetalt. Det vises til vitneforklaring fra banksjef Hobøl vedrørende kravene til forsvarlig saksbehandling. Når det gjelder det forhold at tomten var blitt bortfestet, vises til vitneforklaring fra takstmann Hansen om at man da allerede tatt ut noe av verdien. Det vises videre til banksjef Hobøls forklaring om at borettslaget i realiteten har kjøpt/betalt to ganger for tomten.

Ved at banken utbetalte lånet i sin helhet til borettslagets stiftere uten å forsikre seg om at de tre kjellerandelene var bygget og at eiendommen var oppgradert for kr 6,5 mill., plasserte banken samtidig en betydelig risiko hos borettslaget. Mens det var stifterne som forutsetningsvis skulle bygge ut kjellerandelene og oppgradere eiendommen, ble risikoen

for at byggearbeidene faktisk ble utført plassert hos borettslaget og dets fremtidige andelseiere som skulle nedbetale lånet. Dette misforholdet mellom grunnlaget for bankens lån og plassering av risiko for oppfyllelse, underbygger etter borettslagets oppfatning en grovt uaktsom handlemåte fra bankens side.

Det rettslige grunnlag er avtaleloven § 36 og bankens frarådingsplikt, jfr. finansavtaleloven § 47. Det vises til bemerkningene foran om bankens manglende forsvarlige behandling. Stifterne av borettslaget var inhabile i de disposisjoner som ble foretatt. Andelseierne, som skal betjene lånet, har ikke deltatt i disposisjonene, og var ikke kjent med lånebetingelsene m.v. Borettslaget anfører på denne bakgrunn at låneavtalen skal lempes, ved at lånets saldo reduseres. Det kreves reduksjon etter rettens skjønn.

Motparten har anført at prisen på kr. 37.5 millioner for borettslaget er korrekt fordi leilighetene ble solgt så raskt, noe som viser at markedet har godtatt prisen. Dette bestrides. Prisen på kr. 37.5 millioner har ikke vært testet i markedet. Borettsandelene ble markedsført med en markedsdrivende karakteristikk, så som lavt innskudd og lave fellesutgifter. De som kjøpte la vekt på dette.

Det anføres ikke at finansavtaleloven § 47 kommer direkte til anvendelse, men er innbakt i avtaleloven § 36 og de vurderinger som gjøres etter denne, selv om borettslaget ikke er "forbruker", slik finansavtaleloven § 47 stiller krav om. Det vises til de ulovfestede regler om frarådingsplikt. Det er ingen sikker grense mellom frarådingsplikten etter finansavtaleloven § 47 og den ulovfestede frarådingsplikt. Det vises til forarbeidene til finansavtale-NOU 1994:19 pkt. 19.4 og NOU 2007:5, pkt. 3.2. Det anføres at banken burde ha forstått at lånet var for høyt. Banken var den profesjonelle aktør. Det anføres at lånet kan lempes også dette grunnlag.

Når det gjelder erstatningsansvaret vises til Rt. 1983 side 773, som riktignok gjaldt et byggelån, men det anføres at det foreligger likhetstrekk som har betydning for vurderingen av bankens aktsomhetsplikt. Da banken utbetalte lånet uten å forsikre seg om at andelene var bygget og eiendommen var oppgradert m.v., ble borettslaget påført en betydelig risiko. Det vises i denne forbindelse til vitneforklaring fra banksjef Hobøl om at DnBs vilkår for utbetaling av lån bl.a. vilkår om vurdering av takstmann for at arbeidet er utført før lånet utbetales.

Motparten har anført at situasjonen er avhjulpet ved garantien fra Mithra Holding AS. Dette kan nok være riktig til en viss grad men fjerner ikke risikoen for borettslaget. Det er på det rene at garantien ikke har fungert etter sin forutsetning. Det anføres at det var grovt uaktsomt av banken å utbetale lånet.

Som nevnt kreves reduksjon av lånesaldo etter rettens skjønn. Det vises i denne forbindelse til fremlagte hjelpedokumenter. Borettslaget anfører at en forsvarlig og rimelig belåning av

borettslaget i 2005 - basert på borettslagets kjøp av bygningen for kr 22 919 759, og en belåningsgrad på 70-75 % tilsa en lånesaldo på ca. kr 16-17 mill. Etter at låneavtalen ble inngått har banken mottatt kr 1 290 000 som nedbetaling av lånet, ved at en andelshaver (Østbye) har innfridd sin andel av fellesgjelden.

Det gjøres gjeldende at banken skal restituere det borettslaget har betalt for mye ved at det er beregnet renter på en for høy lånesaldo siden 2005, jf. de ulovfestede regler om restitusjon. Kravet forutsetter at retten kommer frem til at lånets saldo skal reduseres. Hvor mye borettslaget har betalt for mye i renter siden 2005 vil fremgå av differansen mellom betalte renter og det banken skulle ha betalt i renter basert på en revidert lånesaldo. Beløpet kreves fastsatt etter rettens skjønn. Det vises i denne forbindelse til fremlagt hjelpedokument.

Borettslagets tilbakekjøp av festetomten er begrunnet i borettslagets ønske om et levedyktig borettslag på lang sikt. Borettslaget anser at tilbakekjøpet har bedret borettslagets situasjon i forhold til mulighet for å refinansiere. Det vises i denne forbindelse til vitneforklaring fra takstmann Hansen.

Borettslaget ble stiftet ved simultanstiftelse. Den gamle borettslagslov var da gjeldende. Det er her et sammensatt lovregime. Den gamle borettslagslovs krav til stiftelse som gjelder. Sentralt i gammel lov var "selvkostprinsippet". Først da ny lov trådte i kraft 15. august 2005 var det mulig for andre enn boligbyggelag å stifte borettslag. Ny lov åpnet for den motsatte ytterlighet av "selvkostprinsippet", jfr. banksjef Hobøls forklaring.

Etter gammel lov § 4 skulle det inntas i stiftelsesprotokollen om stifterne skulle ha særfordeler. Det står intet i protokollen som tilfredstiller lovens krav til opplysning om dette. Her er ikke inntatt noen opplysninger om særfordeler til stifterne. I mangel av opplysninger, må det legges til grunn at stifterne av borettslaget ikke skulle ha særfordeler.

I tilknytning til "selvkostprinsippet" bemerkes at ved vurderingen av borettslagets verdi må det bygges å kjøpekontrakten mellom Aune og NunKun Invest AS av 24. juni 2005 til en pris av kr. 24.971.759, som er den siste omsetning av eiendommen på armlengdes avstand. Meningen var å skjøte eiendommen direkte til borettslaget, jfr. Ims' beskjed til banken om dette. Borettslaget fikk ikke tomten. Ims og Wik overskjøtet tomten til sitt eget selskap, hvoretter borettslaget måtte betale leie for tomten. Ims og Wik ivaretok sine egne interesser på bekostning av borettslaget. Ims og Wik konstruerte således et mellomledd. Borettslaget har etterlyst kjøpekontrakt, styreprotokoller m.v. knyttet til disse transaksjoner, men ikke fått dette. Da transaksjonene fant sted var 14 av 20 andeler solgt. Borettslaget, dvs. Ims og Wik, representerte også disse. Det er graverende at borettslagets regnskap gjennom disse disposisjoner fikk en kostpris ikke på 24.9 millioner kroner, men på 37.9 millioner. I tillegg var tomten borte. Ims og Wik skjøt inn et mellomledd, blåste opp verdien med cirka 15 millioner kroner, og ble selv værende med gevinsten. Det var banken som gjorde dette

mulig ved å legge til grunn en verdi på 37.5 millioner kroner, låneopptaket og utbetalingen sv lånet, jfr. anførselene foran. Ims og Wik handlet da som borettslags tillitsvalgte. De hadde en kalkulert blanding av roller. Det er andelseierne som må betale.

Ims og Wik var inhabile da de foretok de disposisjoner som borettslaget nå angriper. Ved ervervet 1. oktober 2005 var et nytt lovregime i kraft. Borettslagsloven §§ 8-14 første setning og 8-15(1) om kravet til habilitet hos styremedlem og forbud mot misbruk av posisjon i laget o.a. er tilsidesatt og forsømt.

Det vises videre til borettslagsloven § 8-9 om krav om samtykke fra generalforsamlingen til visse disposisjoner. Denne bestemmelse er ikke overholdt, med den følge at kjøpende andeler ikke ble gitt mulighet til å påvirke. Det anføres at det foreligger brudd på selskapsprinsippet.

Det kreves erstatning med hjemmel i borettslagsloven § 13-1. Det er forsettlig voldt skade for borettslaget av de sittende styremedlemmer, og det er handlet i strid med selskapsprinsippet. Plikten for et styremedlem til ikke å handle i strid med borettslagets interesse er straffesanksjonert. Det vises til straffeloven § 275 om utroskap, jfr. § 276 for så vidt gjelder grov utroskap. Det vises i denne forbindelse også til uttalelsene i Rt. 1983 side 773. Det er her foretatt urettmessige disposisjoner, basert på inhabilitet og disposisjonene er rettsstridige i forhold til borettslaget.

Borettslaget anfører at banken er solidarisk ansvarlig med de øvrige saksøkte for det tap som har oppstått for borettslaget som følge av Nunkun Invest AS' uforvarlige etablering av borettslaget, jf. skadeserstatningsloven § 5-3.

Det er banken som har finansiert Nunkun Invest AS' kjøp av Pilestredet 103, og som har muliggjort selskapets urettmessige gevinst på bekostning av andelshaverne. Bankens solidaransvar omfatter også manglende betaling av fellesutgifter for andel 1, 2 og 3, på det grunnlag at banken har utbetalt lånet uten å forsikre seg om at kjellerandelene faktisk var, eller ville bli bygget ut. Det foreligger årsakssammenheng mellom bankens erstatningsbetingende handlemåte og borettslagets økonomiske tap.

Banken er solidarisk ansvarlig også på objektivt grunnlag. Det ble utviklet et tett forretningssamarbeid mellom banken og Ims og Wik og deres selskaper, som fikk karakter av joint venture. Det er ikke avgjørende hvordan partene har betegnet sitt samarbeid, men hva det faktisk og økonomisk innebar. Gjennom sin uvanlige form for finansieringsbistand, som i tilfellet Pilestredet 103 innbefattet lån utover kjøpesum og forhåndsutbetaling av en videresalgsgevinst, deltok banken i risikoen på en måte og i et omfang som gjør at samarbeidet vanskelig kan sammenlignes med et regulært kredittforhold. Ervervet av eiendommen Pilestredet 103 var bare ett av flere eksempler på gjennomføringen av en forretningsmodell som de nevnte aktører samarbeidet om. Som deltager i et joint venture

har banken solidarisk ansvar for virksomhetens forpliktelse! overfor tredjeparter. Det omfatter i dette tilfelle manglende husleiebetaling. At eiendomsvirksomheten til Ims og Wik i dag er blitt datterselskaper av Glitnir, med Ims og Wik som mindretallsaksjonærer, bekrefter den forretningsmessige integrasjon mellom de saksøkte.

Det anføres at borettslagets økonomiske tap skal utmåles etter tilsvarende prinsipper som en eventuell revisjon av låneavtalen. Etter borettslagets oppfatning har borettslagets tap vært omkring kr 12-13 millioner. Borettslagets økonomiske tap som følge av selskapets erstatningsbetingende handlemåte kan ikke konstateres før det er klart om låneavtalen blir revidert, og eventuelt i hvilket omfang.

Borettslaget gjør gjeldende at Nordisk Eiendomsutvikling AS, som eier av andelene 1,2 og 3 (kjellerandelene), er ansvarlig for innbetaling av fellesutgifter, jf burettslagslova § 5-19. Nordisk Eiendomsutvikling AS har erkjent betalingsansvar i tilsvaret. Borettslagets økonomiske tap utgjør per 30. november kr. 678.904,49, inklusive renter og omkostninger.

Videre gjøres det gjeldende at Nordisk Eiendomsutvikling AS er erstatningsansvarlig som selgere av andeler. Selskapet er erstatningsansvarlig som følge av etableringen av borettslaget. Ansvarsgrunnlaget baserer seg blant annet på at laget var overbeheftet da det ble etablert, konstruksjonen med festet tomt i eget selskap, unnlatt utbygging av kjellerandeler og konsekvenser av misligholdte fellesutgifter. Det vises til markedsføringen av andelene, og at det ble gitt manglende/uriktige opplysninger, bl.a. om borettslagets fellesgjeld. Det foreligger årsakssammenheng mellom selskapets erstatningsbetingende handlemåte og borettslagets økonomiske tap. Borettslagets økonomiske tap som følge av selskapets erstatningsbetingende handlemåte kan ikke konstateres før det er klart om låneavtalen blir revidert, og eventuelt i hvilket omfang. Det kreves erstatning etter rettens skjønn.

Det gjøres gjeldende at Nordisk Eiendomsforretning AS er erstatningsansvarlig overfor borettslaget, jf. aksjeloven § 17-1 og de ulovfestede reglene om ansvarsgjennombrudd overfor aksjonærer. Nordisk Eiendomsforretning AS er morselskapet til Nordisk Eiendomsutvikling AS. Det anføres at Nordisk Eiendomsforretning AS er solidarisk ansvarlig med de øvrige saksøkte, jf. skadeserstatningsloven § 5-3. Nordisk Eiendomforretning AS har hatt dominerende innflytelse i Nordisk Eiendomsutvikling AS. Nordisk Eiendomsutvikling AS har vært drevet med svært stor risiko og har i utilbørlig grad vært underkapitalisert. Det foreligger årsakssammenheng mellom selskapets erstatningsbetingende handlemåte og borettslagets økonomiske tap. Borettslagets økonomiske tap kan ikke konstateres før det er klart om låneavtalen blir revidert, og eventuelt i hvilket omfang. Det solidariske ansvaret omfatter uansett misligholdt innbetaling av fellesutgifter for andelene 1,2 og 3. Det kreves erstatning etter rettens skjønn.

Det gjøres gjeldende at Per Karsten Ims og Bo Christer Wik i egenskap av majoritetsaksjonærer og styremedlemmer i Nordisk Eiendomsutvikling AS og Nordisk Eiendomsforretning AS, er erstatningsansvarlige for uforsvarlig etablering av borettslaget, jf. aksjeloven § 17-1 og de ulovfestede reglene om ansvarsgjennombrudd. Videre gjøres det gjeldende at Ims og Wik er erstatningsansvarlige i egenskap av styremedlemmer i borettslaget i forbindelse med etableringen. Det anføres at Ims og Wik er solidarisk ansvarlige med de øvrige saksøkte, jf. skadeserstatningsloven § 5-3.

Ansvarsgrunnlaget baserer seg blant annet på at laget var overbeheftet da det ble etablert, konstruksjonen med festet tomt i eget selskap, unnlatt utbygging av kjellerandeler og konsekvenser av misligholdte fellesutgifter. De fortjenester som Ims og Wik sikret seg ved ervervet av eiendommen fra Aune og overdragelsen til borettslaget innebar brudd på garantien som er inntatt i borettslagets stiftelsesdokument. Garantibruddet innebærer at Ims og Wik plikter å tilbakeføre disse gevinster til borettslaget. Det foreligger årsakssammenheng mellom de saksøktes erstatningsbetingende handlemåte og borettslagets økonomiske tap.

Borettslagets økonomiske tap kan ikke konstateres før det er klart om låneavtalen blir revidert, og eventuelt i hvilket omfang, Det solidariske ansvaret omfatter uansett misligholdt innbetaling av fellesutgifter for andelene 1, 2 og 3 (kjellerandelene).

Borettslaget bestrider at det er grunnlag for noen foreldelsesinnsigelse, idet tilleggsfristen i foreldelsesloven § 10 kommer til anvendelse. Borettslaget hadde ikke nødvendig kunnskap om erstatningskravene eller skyldnerne før sommeren 2008. Borettslaget hadde ikke forutsetninger for å forstå den kompliserte økonomiske og juridiske situasjonen borettslaget befant seg i på noe tidligere tidspunkt, og det er dermed heller ikke grunnlag å hevde at borettslaget burde hatt slik kunnskap. Det er ikke tenkelig at tilleggsfristen begynte å løpe på noe tidligere tidspunkt enn sommeren 2008, og erstatningskravene mot saksøkte nr. 2, 3, 4 og 5 var under enhver omstendighet ikke foreldet da stevning ble tatt ut 20. mars 2009.

Pilestredet 103 Borettslag har nedlagt slik påstand:

1. Pilestredet 103 Borettslag er ubundet av lånebetingelsene i låneavtale med ISB Luxembourg S.A. av 13. september 2005. Pilestredet 103 Borettslags plikt til å refundere mottatt lånebeløp fastsettes ved rettens skjønn.
2. Glitnir Bank Luxembourg S.A. plikter å tilbakebetale innbetalte renter, basert på differansen mellom faktisk innbetalte renter og estimerte renter på en redusert lånesaldo siden 30. september 2005, jf. påstandens pkt. 1. Tilbakebetalingspliktens omfang fastsettes ved rettens skjønn.

3. Nordisk Eiendomsutvikling AS dømmes til å etterbetale forfalt husleie til Pilestredet 103. Borettslag, med kr. 678.904.49 inkludert renter og omkostninger per 30. november 2009.
4. Glitnir Bank Luxembourg S.A., Nordisk Eiendomsutvikling AS, Nordisk Eiendomsforretning AS, Per Karsten Ims og Bo Christer Wik dømmes til å betale en for alle og alle for en erstatning til Pilestredet 103 Borettslag fastsatt etter rettens skjønn.
5. Pilestredet 103 Borettslag tilkjennes sakskostnader.

#### Saksøkte, Glitnir Bank Luxembourg S.A. - påstandsgrunnlag og påstand

Glitnir Bank Luxembourg S.A. har i det vesentligste anført:

Banken har ytet et lån som er blitt betalt ut. Selger har fått vederlag og kjøper har fått bygning på markedsmessige betingelser. Konsekvensen ved nedskrivning vil derfor være at Glitnir vil kompensere borettslaget for forventninger skapt av andre enn Glitnir. Glitnir rolle må avgrenses tillångiverrollen. Spørsmålet tilknyttet selgers ferdigstillelse og spørsmål knyttet til selgers manglende betaling av husleie vil falle utenfor.

Verken borettslaget eller de enkelte andelshavere har sett på lånets størrelse som et problem. Borettslagets var velfungerende frem til mars 2008, hvor den økonomiske situasjonen ble forverret av forhold som ikke kan tilskrives Glitnirs rolle. Manglende husleiebetaling er årsaken. Renteutvikling er i seg selv styrt av markedet og er ikke mulig å kontrollere for Glitnir. At utviklingen kan føre til økt belastning, er vel kjent og gjennomgående opplyst.

Saksøker krever i realiteten et prisavslag mot Glitnir, i all hovedsak begrunnet i at man mener at man har betalt for mye. Glitnir er ikke selger

Det er kun frarådningsplikten etter finansavtaleloven § 47 som er påberopt som grunnlag for revisjon etter avtaleloven § 36. Finansavtaleloven § 47 gjelder avtale med "forbruker", jfr. definisjon i § 2; Borettslag faller utenfor, jfr. lovens forarbeider.

Utenfor finansavtaleloven er det kun en begrenset frarådningsplikt. Det er et utslag de ulovfestede regler om lojalitetsplikt i kontraktsforhold og avtaleloven § 36. Terskelen høy utenfor forbrukerforhold og vurderingsmomentene er færre. Kun "økonomisk evne", ikke "andre forhold" slik som i finansavtaleloven § 47, er relevant, jfr. Hagstrøm: Obligasjonsrett. Det rettslige utgangspunkt er at låntaker selv bærer risikoen for at han har økonomisk evne til å betjene lånet. Dette gjelder også i forbrukerforhold, jfr. Rt. 2003 s. 1252. Utenfor forbrukerforhold vil utgangspunktet gjøre seg gjeldene i enda sterkere grad. Risikoen vil kun overføres til långiver i svært få tilfeller, hvor terskelen er svært høy, jfr. Hagstrøm og Rt. 1959 s. 1048 og Rt. 2003 s. 1252. Terskelen utenfor finansavtaleloven

§ 47 er således hevet fra "må anta" til "håpløst foretagende" (åpenbart ikke oppfylle kontrakten). Vurderingen skal foretas ut fra tidspunktet for inngåelsen av låneavtalen, jfr. Rt. 2004 side 156.

Det anføres at det forelå ikke forhold som gjorde det åpenbart at borettslaget ikke hadde økonomisk evne til å oppfylle låneavtalen. Borettslaget hadde "økonomisk evne" på avtaletidspunktet. Låneavtalen rent faktisk ble oppfylt frem til mars 2008. Dette forhold indikerer alene at borettslaget på avtaletidspunktet hadde økonomisk evne til å oppfylle avtalen. Det eneste det er nødvendig å gå inn på er hva som påvirket den økonomiske evnen i mars 2008; Nordisk Eiendomsutviklings manglende betaling av husleie. Det er dette forhold som i dag gjør at borettslaget ikke kan betjene lånet. Det fremsto ikke som åpenbart for banken på avtaletidspunktet at Nordisk Eiendomsutvikling ikke skulle være i stand til å betjene lånet i mars 2008. Retten kan alene avskjære revisjon på dette grunnlag.

At det eksisterte en festetomt sier ikke noe om borettslagets økonomiske evne, og er ikke rettslig relevant. Uansett er det ikke årsakssammenheng mellom festeordningen og borettslagets økonomiske situasjon. Også DnB Nor har gitt lån til borettslag med festet tomt, slik som i denne saken. Grunnen til at denne banken ikke gjør det knytter seg ikke til økonomisk evne, men bankens sikkerhet.

Det forhold at Ims og Wik som utbyggere ikke skulle være med å betjene fremtidig gjeld, eller det forhold at Ims og Wik hadde ett profittmotiv, sier ikke noe om borettslagets økonomiske evne. Det er heller ikke relevant i forbrukerforhold. Det har ingen betydning når markedet fastsetter prisen. Det forhold at borettslaget selv mener de betalte overpris i 2005 sier ikke noe om økonomisk evne. Dette er ikke relevant som "andre forhold" i forbrukertilfeller etter finansavtaleloven § 47, jfr. Hagstrøm side 167. Borettslaget betalte uansett ikke for mye - markedet bestemte.

Det forhold at det er solidaransvar svekker ikke, men styrker den økonomiske evnen til borettslaget. Det ligger i selve formålet med å ha et solidaransvar ettersom borettslaget er et foretak.

Spørsmålet om det ble foretatt befaring, knytter seg til Glitnirs sikkerhet i bygget, ikke til borettslagets evne til å betjene lånet Tilsvarende gjelder spørsmål om skjøte. Formålet er at banken mottar bekreftelse på at borettslaget har hjemmel, før utbetaling av lånet. Hvorvidt det foreligger fysisk lånedokument, er ikke relevant i forhold til den økonomiske evnen. Møter og telefon uansett tilstrekkelig

Av forhold som delvis kunne hatt betydning hvis det ikke hadde vært foretatt en forsvarlig vurdering, nevnes forholdet mellom egenkapital og gjeld. Dette kunne hatt betydning dersom forholdet mellom egenkapital og gjeld var uforsvarlig, noe som ikke er tilfellet. Etter NOU 2009-17 punkt 6.3.2 - Andel fellesgjeld på 75 % tilstrekkelig og forsvarlig, og

ikke regnet som lavinnskudd, s.d. punkt 2.4.1. Det var innenfor grad 4-5 i Ravekmodellen. Det var ansett som forsvarlig, jfr. også forklaring fra Hobøl

Forholdet er riktig og forsvarlig basert på markedsverdi . Dette er bekreftet av forklaring fra Grønneflåta, Hobøl, Aarnes, Kristensen, Øreide, Ims og Wik, Thorsen og en rekke av andelshaverne selv. Tilsvarende gjøres i DnB, jfr. forklaring fra Hobøl. Banken la til grunn forventet salgssum på andelene basert på budsjett fremlagt fra borettslaget. Budsjettet var utarbeidet i samarbeid med megler som hadde tett tilgang til markedsinformasjon, jfr. forklaring fra Ims og Grønneflåta. Banken hadde finansiert andre borettslag hvor man så at prisnivået man oppnådde var tilsvarende, jfr. forklaring fra Knut Øvreide. At 14 av 20 andeler var solgt etter kun 1 uke som bekreftet riktig vurdering. Det ble faktisk oppnådd tilsvarende nivåer i andre prosjekter. Området og bygningen ble befart utenifra og bekreftet svært god beliggenhet i attraktivt område, jfr. forklaring fra Øvreide. Markedet bekreftet budsjettet før utbetaling av lånet.

Det eksisterte ingen forhold som innebar at Glitnir ikke skulle stole på de vurderingene informasjonen om salg. Informasjonen kom direkte fra megler som foresto salg. DnBs praksis for 2009 av forholdet 70/30 gjør det ikke uforsvarlig, og uansett ytterligere forsikring ved margin for renteøkning, jfr. Credit Request. Rentestrukturen bygger på flytende rente, som var fullt opplyst og forklart i låneavtalen. Avdragsfri periode bedrer den økonomiske likviditeten i en startfase. Dette blir brukt for å bedre borettslags økonomi, jfr. forklaring fra Kjersti Hobøl, kombinert med rentereduksjon i borettslag med problemer i DnB. Hobøl har forklart at DnB ønsker ikke å ha avdragsfri periode på mindre enn 10 år. Enhver må forberede seg på avdragsperioden ved avsetning når renten er lav. Konsekvensene er klart angitt i vedlegg til låneavtale

Sikringsfond var ikke vanlig i 2005, jfr. forklaring fra Hobøl, og uansett ikke av avgjørende betydning i forhold til evnen, jfr. vitneforklaring fra Grønneflåta. Aktiv styring er det sentrale.

Det var forbrukere som i neste omgang skulle betjene lånet. Banken ingen direkte kontakt med forbruker. Det vare ikke moment som sådan ved vurdering av den økonomiske evne Banken la inn en margin for renteøkning på 3,65% ved å ta høyde for at renten kunne øke til 6 %, jfr. Credit Request og budsjett, jfr. også forklaring fra Øvreide.

Rentenivået ved inngåelse av avtalen av lånet i 2005 var 2,35% med en gjennomsnittlig rentebelastning for hver andel på under NOK 3000/mnd, økte og er igjen nå nede på lavt nivå. Nedbetalingsplan var utarbeidet og vedlagt låneavtalen. Finansieringsplan var utarbeidet og vedlagt låneavtalen. Forholdet mellom gjeld og egenkapital gir i seg selv en sikkerhet i forhold til renteøkning. Det vises til forklaring fra Hobøl. Uansett ble 14 av 20 andeler tilsvarende 70 % solgt før utbetaling av lånet. Dette sikret forsvarlig økonomisk evne i borettslaget og sikkerhet for banken.

Borettslagets økonomiske evne ytterligere sikret gjennom garantierklæring fra Mithra Holding ANS før utbetaling av lånet. Det var en forsvarlig egenkapitalsgrad, og rentemargin sikret evnen til laget ytterligere.

At ferdigstillelse av kjeller ikke har skjedd har ingen direkte betydning så lenge fellesgjelden blir betjent. Det foreligger garantiansvar Mithra Holding ANS om at fellesgjelden skulle betjenes. Banken hadde ingen kunnskap om at dette ikke var gjort, eller burde hatt slik kunnskap. Borettslaget har ikke informert banken om at dette ikke har blitt gjort, jfr. forklaring fra Myrland. Nordisk Eiendomsutvikling har sagt at man ønsker il å ferdigstille.

Når det gjelder differensierte innskudd, vil innskuddene uansett bli differensierte ved videresalg av andelene. Sentralt for banken er ikke differensiering, men forholdet mellom innskudd og lån ut fra de totale beløp. Forklaring fra Kjersti Hobøl om at grunnen til at man ikke ønsker differensiering er at størst andel vil bli liggende på de minst attraktive slår ikke til:

En eventuell undersøkelsesplikt for banken har kun betydning dersom den ville avdekket forhold på avtaletidspunktet som gjorde det åpenbart for banken at borettslaget ikke hadde økonomisk evne til å oppfylle låneavtalen. Det vises til NOU 1994: 19 s. 55 i forbrukerforhold: "Frarådningsplikten pålegger ikke institusjonen aktivt å innhente opplysninger for å undersøke om låntakeren har økonomi til å klare å betjene lånet" Risikoen for feilopplysninger vil bli lagt på kunden selv, også i forbrukerforhold BKN-2009-060. Kunden har risikoen for egne opplysninger med mindre disse fremstår som åpenbart urealistiske.

En eventuell undersøkelsesplikt for långiver utover dette kunne i forbrukerforhold kun hvis låneforholdet ikke fremsto som "ordinært", jfr. Rt. 1995 side 1540. Utenfor forbrukerforhold er det en markert høyere terskel. Det vises her til forklaring fra Knut Øvreide - nå ansatt i DnB om at "Låneforholdet fremsto som helt ordinært".

Når det gjelder spørsmålet om det forelå det en undersøkelsesplikt i forhold til ikke utbygde leiligheter, er utgangspunktet at låntaker selv har risikoen for feilaktig informasjon. Glitnir hadde allerede fått opplysninger om at kjelleren skulle oppgraderes og ferdigstilles e-post fra Ims og la dette til grunn i lånevurderinger, jf. Credit Request og forklaring Knut Øvreide. En utvidet plikt dersom låneforholdet ikke fremsto som ordinært var ikke tilfelle, jfr. forklaring Knut Øvreide. Glitnir sikret seg garanti som sørget for betjening av lånet. Plikten vil ikke inntre med mindre undersøkelsen vil gi långiver bedre innsikt i låntakers økonomiske stilling enn det låntaker selv har - Rt. 2003 s. 1252.

Festetomt, at Ims og Wik ikke skulle betjene fremtidig gjeld, profittmotiv og borettslagets oppfatning av å ha betalt overpris, solidaransvar og er (i) ikke relevante og (ii) uansett

opplyst og kjent for låntaker. Andre forhold som eventuelt kunne ha utløst en undersøkelsesplikt foreligger ikke.

En forutsetning for at mislighold av en eventuell frarådingsplikt skal kunne føre til revisjon av låneavtalen, er at frarådingen ville ha blitt fulgt av låntager - LB 2002-3967 U: 160

Det er ikke sannsynliggjort fra saksøker at en eventuell frarådning ville ført til at avtalen ikke ville blitt inngått.

Når det gjelder generelle rimelighetsbetraktninger må borettslagets egne disposisjoner vektlegges. Borettslaget har ikke informert om at fremdriften i kjelleren er forsinket, ikke krevet ferdigstillelse, eller ferdigstilt på selgers regning. Borettslaget har misligholdt sine forpliktelser til å betale renter siden mars 2008. Borettslaget har ikke krevd øvrige andelshavere om økt leie som følge av misligholdt betaling av andre. Borettslaget har senest gjennom disposisjoner i 2009 gjort borettslaget ute av stand til å dekke løpende forpliktelser.

Hvis retten kommer til at lånet skal skrives ned, er konsekvensen de facto prisavslag for andelshaverne uansett størrelse på nedskrivning, som reduserer andel fellesgjeld og øker direkte verdien på andelene. Det er ikke grunn til at banken skal kompensere andelshaverne når det selv var villig til å betale den prisen de gjorde i markedet, eller når andelshaverne ved kjøp av andelen ikke så på størrelsen på fellesgjelden som et problem. Størrelsen av fellesgjeld var opplyst og synbar i prospekt, og ikke kjøpsdrepene. Det vises til vitneforklaringer fra Fugelsnes og Haga. Prisavslag har allerede kommet kjøpere til gode i forholdet kjøper og selger

En nedskrivning til 15 millioner innebærer kostpris mindre enn egen takst, jfr. forklaring fra Myrland, Haga og Fugelsnes. I denne sammenheng vises til LB-2009-1161.

Banken ville hatt risikoen for at markedet fastsatte riktig pris. Av konsekvenser vil være et enormt risikopåslag og nesten ingen ville fått lån og kollaps av utlånsmarkedet

Når det gjelder saksøkers krav om solidarisk erstatningsansvar, skadeserstatningsloven § 5-3, anføres at det foreligger ikke ansvarsgrunnlag. Saksøkers joint-venture anførsel er konstruert. Bankens lånebehandling som sådan har vært forsvarlig. Manglende utbygging av kjelleren kan ikke danne grunnlag for erstatning. Det foreligger ikke årsakssammenheng. Bankens rolle som långiver kan ikke knyttes sammen med et evt. økonomisk tap for borettslaget. Det foreligger ikke økonomisk tap for borettslaget. Banken har ytet et lån, og borettslaget har kjøpt bygget til markedspris.

Glitnir Bank Luxembourg S.A. har nedlagt slik påstand:

1. Glitnir Bank Luxembourg S.A frifinnes

2. Pilestredet 103 Borettslag dømmes til å erstatte Glitnir Bank Luxembourg S.A. sine sakskostnader innen 14-fjorten-dager fra dommens forkynnelse.

Saksøkte, Nordisk Eiendomsutvikling AS og Nordisk Eiendomsforretning AS, -  
påstandsgrunnlag og påstand

Nordisk Eiendomsutvikling AS og Nordisk Eiendomsforretning AS har i det vesentligste anført:

Saken er en konstruert erstatningssak som følge av dårlig økonomi i borettslaget grunnet renteøkninger og dårlig økonomistyring. Det er ikke grunnlag for borettslagets krav om erstatning mot Nordisk Eiendomsutvikling AS og Nordisk Eiendomsforretning AS. Borettslagets problem er ikke lånets størrelse, men økende renter og dårlig økonomisk styring.

Saken er egentlig en mangelsak. Det er spørsmål om misligholdt fellesgjeld, og manglende utbygde kjellerandeler.

Nordisk Eiendomsutvikling AS og Nordisk Eiendomsforretning AS har erkjent ansvar for ubetalt fellesgjeld som borettslaget opplyser utgjør per 30. november kr. 678.904,49, inklusive renter og omkostninger. Det er ikke innsigelser mot beløpet. Nordisk Eiendomsutvikling AS og Nordisk Eiendomsforretning AS påstår seg frifunnet for øvrig.

Det anføres prinsipielt at borettslagets krav er foreldet, subsidiært at vilkårene for erstatning ikke er til stede.

Borettslagets krav er foreldet. Når det gjelder foreldelse, og fristens utgangspunkt, vises til at kravet springer ut av kontrakt, jfr. foreldelsesloven § 3 nr. 1. Fristens utgangspunkt er når borettslaget tidligst kunne kreve oppfyllelse. Dette er en objektiv norm. Borettslaget ble overdratt 14. oktober 2005. Fristens utgangspunkt er således 14. oktober 2005. Fristens lengde er 3 år. Etter foreldelsesloven § 2 var fristens utløp var 14. oktober 2008. Tilleggsfristen etter foreldelsesloven § 10 kommer ikke til anvendelse. Den kan kun anvendelse siste året av 3 års fristen eller etter 3 års fristens utløp. Styret hadde nødvendig kunnskap fra 2006 .

Det er ikke foretatt erstatningsbetingende handlinger fra denne side. Det ble foretatt kjøp av leiegård på det åpne markedet. Deretter endret objektet karakter. Det vises til forklaring fra Wik og Grønneflåta.

Borettslaget ble etablert ihht lov og praksis. Det er gyldig stiftet, og alle har innrettet seg.

Når det gjelder prisfastsettelse av borettslagets andeler, vises til at det er tale om to ulike objekter hhv leiegård og borettslag. Prisfastsettelsen av totale andeler skjedde ut fra markedsverdi. Det vises til forklaring fra Wik og Grønneflåta, også om at det ikke er vanlig å benytte takstmann for dette. Megler/selger har minst like stor kompetanse. Det er selgers risiko dersom markedet ikke vil gi prisen som er fastsatt. Det vises til banksjef Hobøls forklaring om at det er markedet som bestemmer om et objekt blir solgt eller ikke. Aarnes har i sin vitneforklaring sagt seg enig i dette.

Det gjaldt ikke noe selvkostprinsipp. Dette gjelder ikke for frittstående borettslag, jfr. lovens forarbeider. Det gjaldt tidligere for boligbyggerlag, som ikke er aktuelt her. Det vises til banksjef Hobøls forklaring om at det ikke er galt å ta godt betalt.

Det ble utført oppgradering av eiendommen for ca 4,5 millioner kroner. Det vises til forklaring fra Ims.

Når det gjelder festekontrakten, er dette lovlig og vanlig. Det er ikke av betydning at det er festetomt, så lenge kjøperne er klar over det, og det var tilfelle her. At tomten var festet ble opplyst i prospektet. Det er ikke ulovlig eller uforsvarlig å skille ut tomten som gjort her. Det er intet i loven som forbyr slik utskilling. En rekke private aktører har gjort dette. Det er ikke erstatningsbetingende handlinger for Nordisk Eiendomsutvikling AS og Nordisk Eiendomsforretning AS.

Når det gjelder markedsføring og salg av andelene i Pilestredet 103, var markedssituasjonen i 2005/2006 slik at det var et oppdemmet behov for små sentrale leiligheter, jfr. særlig forklaring fra Aarnes. Når det gjelder salgsgrunnlaget, er det slik at prospekter og informasjon oppfyller alle krav. Prospektet gir fulle opplysninger. Eiendomsmeglerloven 2007 var ikke gjeldende rett på dette tidspunkt. Ingen av eiendomsmeglerne har mottatt reklamasjon. At 14 av 20 andeler ble solgt raskt viser at prisen var riktig. Det har også vært 8 re-salg. Høsten 2008 falt boligmarkedet. Dette gjelder også for Pilestredet 103.

Om andelseierne skal få prisavslag slik det kreves av borettslaget, vil det innebære at andelseierne får leiligheten til langt under markedspris. Andelseierne kan selge med stor gevinst.

Om det skulle vært grunnlag for erstatning, måtte det i så fall alene ha vært på grunnlag av manglende utbygging av kjellerandelene og fellesutgifter. Men Wik har forklart at det ikke er mottatt noen reklamasjoner.

Når det m2pris tilsvarende en rekke andre boliger i Oslo, er det feil å sammenligne på generelt grunnlag slik motparten gjør. Det er stort sprik i takster. Det er slik at markedet avgjør. Det er ikke grunnlag for prisavslag. Det er den markedsmessige utvikling som

avgjør. Det er den markedsmessige utvikling som har slått inn også for andelseierne i Pilestredet b103.

Når det gjelder erstatningskravet mot Nordisk Eiendomsutvikling AS anføres at det ikke er grunnlag for erstatning. Det er ikke ansvarsgrunnlag. Ansvarsgrunnlaget må i så fall bygge på culpa. Det foreligger ingen ansvarsbetingede handlinger fra saksøkte. Borettslaget er lovlig stiftet. Prisen var riktig. Det viser det faktum at den ble godtatt av markedet. Forholdet med festetomten er lovlig og vanlig, og ble opplyst. Det var ikke noe selvkostprinsipp. Motpartens krav, - hjelpedokument C -, forutsetter selvkostprinsipp. Motpartens tap skyldes renteøkning og dårlig økonomisk styring. Dette har ikke relevans i forhold til Nordisk Eiendomsutvikling AS og Nordisk Eiendomsforretning AS har nedlagt slik. Det foreligger følgelig heller ingen årsakssammenheng.

Når det gjelder erstatningskravet mot Nordisk Eiendomsforretning AS, som er morselskapet, vises til bemerkningene ovenfor. Motpartens krav om ansvarsgjennombrudd har ikke gjennomslagskraft. Det er ikke dokumentert underkapitalisering. Det er ikke dokumentert sammenblanding. Mor-/datter-selskap har vært adskilte.

Når det gjelder aksjeloven § 17-1, er vilkårene ikke til stede. Det vises til forklaring fra Kristensen om at selskapet 2006-2007 hadde et betydelig overskudd og en solid egenkapital. Det er saksøker som må sannsynliggjøre at vilkårene etter aksjeloven § 17-1 foreligger. Saksøker har ikke dokumentert eller sannsynliggjort.

Nordisk Eiendomsutvikling AS og Nordisk Eiendomsforretning AS har nedlagt slik påstand:

1. Nordisk Eiendomsutvikling AS frifinnes mot at:

(i) Nordisk Eiendomsutvikling AS betaler utestående felleskostnader som per. 30. november 2009 utgjør NOK 678.904.49 til Borettslagt Pilestredet 103 for andel 1, 2 og 3 innen 14 dager etter dommens forkynnelse med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer, og

(ii) Nordisk Eiendomsutvikling AS nedkwitterer direkte overfor Glitnir Bank Luxembourg S.A. NOK 4312500 av Borettslaget Pilestredet 103s gjeld tilknyttet andel 1, 2 og 3 i Glitnir Bank Luxembourg S.A., senest innen 14 dager etter dommens forkynnelse. Samtidig nedkwitteres andel 1, 2 og 3s andel av borettslagets fellesgjeld i sin helhet og andel 1, 2 og 3 fritas for å betale finanskostnader for den nedkwitterte gjelden.

2. Nordisk Eiendomsutvikling AS tilkjennes sakens omkostninger.

Saksøkt nr. 3:

1. Nordisk Eiendomsforretning AS frifinnes.

2. Nordisk Eiendomsforretning AS tilkjennes sakens omkostninger.

## Saksøkte, Per Karsten Ims og Bo Christer Wik - påstandsgrunnlag og påstand

Per Karsten Ims og Bo Christer Wik har i det vesentlige anført:

Saksøkers anførsler er høyst uklare. Såvidt skjønnes anføres at Ims og Wiik er erstatningsansvarlig for uaktsom opptreden ved etablering av borettslaget. Så vidt skjønnes bygger dette på at borettslagt var overbeheftet, d.v.s. hadde for høy gjeld. Alle anførsler bygger på culpa-betraktninger. Det mangler fullstendig ansvarsgrunnlag og tap. De saksøkte bestrider alle anførsler.

Saksøker krever fellesgjelden redusert til mellom 14,7 og 15,7 millioner kroner, eventuelt via erstatning. 75 % belåning av "fornuftig verdi", som anses å være 16-17 millioner kroner, jfr. saksøkers sluttinnlegg. Det konstateres enighet om at 75 % belåning er ok. Betraktningene om beregningsgrunnlaget er feilaktige. Vurderingsgrunnlag er samlet markedsverdi på lånetidspunkt. "Tapet" må da formodes å være gjeldens størrelse. Intet annet tap er anført.

Borettslaget er lik andelseierne. Disse kan ikke holdes atskilt. Alt som skjer i borettslaget, berører andelshaverne direkte og umiddelbart. Borettslaget lever ikke sitt eget liv utenfor andelshaverne. Boligkollektiv - aktive eiere involvert i daglig drift. Betydelig tid brukt på andelseiernes (økonomiske) situasjon. Det er også flere/flest som ikke har kjøpt av Norsk Eiendomsutvikling AS. Kan ikke skilles fra borettslagets situasjon.

Andelseiernes forutsetningsgrunnlag må stå sentralt. Dett er en grunnleggende erstatningsmessig forutsetning. Er man kjent med et forhold kan erstatning for dette ikke kreves. Alle har her vært på det rene med sin fellesgjeld. Det er ikke relevant at man ikke visste om totalen. Det vises til forklaringene fra vitnene Grønneflåta/Hobøl. Alle kjøpere (førstehånds) har vært kjent med månedlige utgifter. Alle har vært kjent med risiko for økning ved gjeldsøkning, jfr prospekter. Kjøperne har gjennomgående vært voksne mennesker.

Alle kjøpere var kjent med sin andel fellesgjeld. Dette gjelder også annenhåndskjøpere. Dette er bevist gjennom prospekt, kontrakter og vitneforklaringer. Også kollektivt har man hatt full kunnskap.

Saksøkers anførsel er så vidt skjønnes at fellesgjeldens absolutte størrelse "er for stor". Dette er et irrelevant og ulogisk vurderingstema. Alle vitner bekrefter at det er spørsmål om likviditet, jfr. forklaring fra vitnene Myrland, Engelsnes, Thorsen og Haga. Ingen kunne hefte noe på gjeldens størrelse isolert. Vitnet eiendomsmeidler Grønneflåta skjønnte ikke problemstillingen. Banken har gitt lånet. Ingen individer har reklamert over gjeldens størrelse. Ville ikke hatt noe krav, jfr avhendingsloven § 3-10(1). Det har funnet sted totalt 25 overdragelser med fulle opplysninger om gjeld. At alle individer er ok med sin gjeld harmonerer ikke med at det samlet er for høy gjeld.

Vitner avkrefter at gjeldens størrelse er problemet. Alle vitner bekrefter at de betaler sin husleie. Altså har de evne. Dette underbygger i seg selv at lånet er håndterlig. Problemene skyldes etterslep fra de som ikke vil betale. Alle vitner peker på restanse fra Nordisk Eiendomsutvikling AS og kjellerleilighetene. Restanse er erkjent. Kjellerandelenes status kan ikke i seg selv gi svikt i økonomien. Problemet er likviditeten. Renteøkning er ikke saksøktes skyld.

Egentlig er saken en anførsel om at "vi har kjøpt for dyrt", og saken er derved spørsmål om prisreduksjon. Verken alminnelig kontraktsrettslige prinsipper, avhendingsloven eller bustadoppføringsloven hjemler dette. Motparten ser nok at ingen individer har krav i behold, og kjøper dette derfor gjennom borettslaget. Det er like fullt et reklamasjonskrav, kun formelt annet rettssubjekt.

Gjelden er ikke "for høy". Vurderingstemaet er vurdering av markedspris 2005. Det vises forklaring fra Grønneflåta; markedet var hett for små leiligheter. Kvadratmeterprisen var normal. Det vises til vitneforklaringer fra Øvreeide, Hobøl og Myrland. Markedet for små leiligheter har falt. At man i dag ikke får slikt lån betyr ikke at det var galt i 2005. Det har vært finanskriser i mellomtiden, og videre en betydelig negativ publisitet omkring enkelte borettslag. Uansett er det ikke borettslaget som taper. "For høy gjeld" har kun relevant betydning for sikkerhetsgrad, og er irrelevant for kunden, jfr Hobøls vitnemål. Dette er bankens problem. Andelshaverne berøres ikke. Er kjent med sin gjeldsstørrelse. At rentebelastningen øker er ikke et isolert fenomen for dette borettslaget. At husleien øker ved øket rente er allment kjent og dertil opplyst ved kjøp. Renteutvikling er ikke saksøktes skyld eller risiko.

Når det gjelder verdibetraktninger, er motpartens regneøvelser irrelevante, jfr flere vitneprov. Lånet må vurderes i forhold til markedspris på lånetidspunktet. Banken har vurdert det slik. DnB Nor ville vurdert det slik. Fellesgjelden er opplyst. Markedet har betalt for andelsbeviset. Vurdering av underliggende fysisk/teknisk verdi irrelevant. Beliggenhet er sentralt. Vurdering av verdi pr 2009 irrelevant. Når det gjelder lånet, vises i hovedsak til bankens prosedyre.

Spørsmålet om kravets faktiske konsekvens er et meget sentralt spørsmål. Det vises til oppdatert hjelpedokument. Det er umulig å holde borettslaget og andelseierne atskilt. Hver andelseier vil få redusert gjeld med gjennomsnitt kr 600.000. Verdi på andelen = fellesgjeld + innskudd. Innskuddet røres ikke, dvs en tilfeldig fordel for hver enkelt på kr 600.000. Andelseier kan selge i markedet med voldsom gevinst. Det vises til eksepler. Dette gjelder også andelseiere som ikke engang har kjøpt av Norsk Eiendomsutvikling AS. Retten må i tilfelle besvare hvorfor slik gjeldsreduksjon er rimelig. Kravet er reelt sett et krav om prisavslag, dvs et mangelskrav. Ingen krav er fremmet fra noen kjøpere.

Den prinsipale anførsel er at kravet er foreldet. Fristavbrytende handling er ved stevning av 20.3.2009. Det er krav om erstatning. Kravet bygger på avtaleforhold. De som krever er/har vært styremedlemmer i borettslaget. Her gjelder den alminnelige foreldelsesregel i foreldelsesloven § 2. Foreldelsesfristen løper fra den påståtte erstatningsbetingende handling ble begått, her senest ved overlevering av bygget til borettslaget - da ble gjelden pådratt, - 14.10.2005. Alminnelig foreldelse inntrådte 14.10.2008. Når det gjelder spørsmål om tilleggsfrist, jfr. foreldelsesloven § 10, løper denne fra man fikk eller burde fått kunnskap om kravet og skyldneren. Styret valgt 28.11.2007, og fikk umiddelbart opplyst om økonomisk status. Styret påbegynte refinansieringsprosess. Styret/borettslaget fikk, eller burde fått kunnskap om lån, etterslep etc pr november/desember 2007, og var da i stand til å fremme krav. Foreldelse inntrådte senest årsskiftet 2008/2009. Konklusjonen er at kravet fra borettslaget er foreldet.

Subsidiært anføres ingen erstatningsbetingende opptreden er utvist fra Ims/Wiks side. Erstatning forutsetter ansvarsgrunnlag, årsakssammenheng og økonomisk tap. Når det gjelder ansvarsgrunnlaget, er det en culpa-betraktning, uavhengig av hjemmelsanførsel. Borettslaget er ikke uaktsomt etablert. Det er registrert i Foretaksregisteret, og offentlig godkjent. Det var en komplisert prosess. Det var rådgiving av advokat Bente Marie Nørgård. Alle formelle forhold er ivaretatt. Stiftelsesprotokoll ble satt opp. Vedtekter etablert. Andelsinnskudd innbetalt. Banken har akseptert borettslaget som etablert, dvs som debitor. Andelene er solgt, ingen har hatt innsigelser. Andelene er også videresolgt. Det som er foretatt, er i tråd med nytt lovforslag anno 2009. Det var ingen differensiert fellesgjeld. Ingen har betinget seg fordeler som laget skal betale for. Det har ikke vært foretatt uaktsomme eller skadevoldende handlinger i borettslaget, som har fungert i og fungerer etter 4 år. Driftskostnader satt opp i henhold til praksis, jfr. forklaring fra Grønneflåta. Den økonomiske situasjon har ikke noe med stiftelse å gjøre, men et spørsmål om likviditet.

Etablering av lånet er ikke uaktsomt. Kravet bygger på en anførsel om overbeheftelse. Ved etablering var andelskapital kr 300. Lån og kjøp av eiendom er tilkommet senere. Lånet er fullt ut forsvarlig etablert i tråd med gjeldende praksis, jfr. forklaring fra Øvreeide og Hobøl. Det var ikke mulig å få deltagelse i sikringsfond for frittstående borettslag i 2005. Kun et fåtall boligbyggelags- tilknyttede borettslag er medlemmer. Saksøkte har aldri lovet kjøperne dette.

Når det gjelder festetomt en var dette en fullt ut lovlig modell, og kan ikke anses som uaktsomt eller kritikkverdig. Helt vanlig modell.

Andelene er solgt i markedet med full åpenhet og informasjon, jfr. Grønneflåtas forklaring, jfr. prospektene. Alle kjøpekontrakter er detaljerte. Det har aldri kommet noen reklamasjon.

Aksjeloven § 17-1 gjelder rent uaktsomhetsansvar i egenskap av styremedlem etc. Det er ikke relevant her, jfr over. Når det gjelder spørsmål om ansvarsgjennombrudd, er denne anførsel ikke tidligere redegjort for, og fremstår som uklar. Det er uansett ikke grunnlag for slikt ansvar i norsk rett. Det er intet grunnlag for ansvar. Intet uaktsomt forhold påvist eller bevist.

Når det gjelder spørsmål om tap, må det påståtte økonomiske tap være relevant. Det er umulig å konstatere noe tap hos borettslaget. Saksøker har bevisbyrde for å påvise økonomisk tap. Høy gjeld som sådan er ikke noe tap. Andre tap ikke aktuelt. Påstanden/kravet er gjeldsreduksjon. Alle andeler av gjelden er uansett kjent og akseptert. Vitnene peker på likviditet som problem. Økonomisk situasjon er ikke en følge av for høy gjeld som sådan.

Lavere gjeld er lik høyere innskudd, og samme belastning for individet. Kjøper må forventes å gjøre egne betraktninger. ”Tapet” skyldes økede renter. Dette er markedsmessig og alle berøres. Heller ikke manglende utvikling av kjelleren er tap i seg selv. Vitnene peker igjen på manglende betaling. Alle klarer å betale. Høy gjeld vs verdigrunnlag er eventuelt bankens problem. Det er spørsmål om sikkerhet, jfr Hobøls forklaring, og først problem ved mislighold og inndrivelse. Banken har aldri varslet om tvangsrealisering.

At saksøkte har tjent penger på salg av borettslaget er ikke tap for borettslaget, eventuelt ville lavere lån bare gitt høyere innskudd.

Forutsatt eventuelt ansvarsgrunnlag, anføres at det er ingen årsakssammenheng. Eventuelt tap er ikke knyttet til etablering av borettslaget. Eventuelt tap er ikke knyttet til opptagelse av lån. Borettslagets økonomiske situasjon skyldes restanser og likviditetsproblem. Renteøkning er ikke saksøktes ansvar og risiko. Det er intet grunnlag for erstatningskrav mot Ims og Wik

Når det gjelder spørsmålet om garantiansvar, må dette være knyttet opp mot stiftelsesdokumentet. Det er ikke påvist noen særfordeler ved stiftelsen. Det måtte vært nedfelt i stiftelsesdokumentet. Det dreier seg om forpliktelse av laget. Henviser til avtaler inngått med sikte på stiftelsen – slikt finnes ikke. Viser til avtaler som laget i følge stiftelsesvilkårene skal inngå - finnes ikke. Fortjeneste ved salg av eiendommen/andelene er ikke slik særfordel.

Per Karsten Ims og Bo Christer Wik har nedlagt slik påstand:

Ims:

1. Per Karsten Ims frifinnes.
2. Per Karsten Ims tilkjennes sakens omkostninger.

### Wik:

1. Bo Christer Wik frifinnes.
2. Bo Christer Wik tilkjennes sakens omkostninger

### **Rettenns vurdering:**

#### **Foreldelse**

De saksøkte har anført at saksøkers, borettslagets, krav er foreldet. Retten er kommet til at saksøkers krav ikke er foreldet overfor noen av de saksøkte. Etter rettens vurdering må tilleggsfristen i foreldelsesloven § 10 komme til anvendelse. Denne bestemmelse kommer til anvendelse dersom fordringshaveren ikke har gjort fordringen gjeldende fordi fordringshaveren manglet nødvendig kunnskap om fordringen eller skyldneren. I et slikt tilfelle inntreffer foreldelse tidligst 1 år etter den dag da fordringshaveren fikk eller burde skaffet seg slik kunnskap. Retten bemerker at det var Wik og Ims som satt i styret for borettslaget og avla årsberetning for 2005. Nødvendig kunnskap kunne etter rettens vurdering ikke saksøker få i hvert fall før nye personer kom inn i styret, valgt inn 28. november 2007.

Akersgata Eiendom AS, Ims og Wiks samarbeidspartner, var borettslagets forretningsfører fra laget ble stiftet og frem til 1. juni 2007, da overtok Obos som forretningsfører. Borettslagets stiftere, Ims og Wik, hadde forsømt å etablere et ordinært og forsvarlig arkiv. Obos hadde problemer med å få dokumenter. Etter bevisførselen bygger retten på at borettslaget ikke hadde nødvendig kunnskap. Det vises til at styreleder Tove Fugelsnes i april/mai 2008 trodde det gjaldt en forsikringsordning for borettslaget, jfr. e-post av 28. april 2008 til Obos. Etter bevisførselen bygger retten på at borettslaget ikke nødvendig kunnskap om kravet og skyldnerne før dette tidspunkt.

Borettslaget hadde etter rettens vurdering heller ikke forutsetning for å forstå den komplekse og uoversiktlige situasjon som borettslaget rettslig og økonomisk befant seg i. Retten i denne forbindelse også til vitneforklaring fra banksjef Hobøl som har forklart at det tok en del tid før hennes bank DnB Nor tok inn over seg rekkevidden av denne type borettslagskonstruksjoner som det er tale om i denne saken. Når landets største bank med sin spisskompetanse må bruke såvidt tid på å få nødvendig kunnskap, kan ikke sies at borettslaget, som ikke-kyndig, burde ha hatt kunnskap på et tidligere tidspunkt enn våren/sommeren 2008.

Før 28. april 2008 kan det etter rettens vurdering ikke løpe foreldelsesfrist. Forut for dette tidspunkt hadde borettslaget ikke nødvendig kunnskap om kravet og skyldnerne, og burde

heller ikke hatt slik kunnskap. Stevning er uttatt 20. mars 2009, og følgelig innenfor fristen. Saksøkers krav er således ikke foreldet.

### **Låneavtalen med Glitnir Banks Luxembourg S.A**

Saksøker, Pilestredet 103 Borettslag, gjør gjeldende at låneavtalen inngått 13. september 2005 mellom Glitnir Banks Luxembourg S.A og Pilestredet 103 Borettslag er ugyldig, jfr. avtaleloven § 36. Det er videre vist til finansavtaleloven § 47, og ulovfestede regler om frarådningsplikt..

Avtaleloven § 36 lyder som følger:

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

Ved avgjørelsen tas hensyn ikke bare til avtalens innhold, partenes stilling og forholdene ved avtalens inngåelse, men også til senere inntrådte forhold og omstendighetene for øvrig. Reglene i første og annet ledd gjelder tilsvarende når det ville virke urimelig å gjøre gjeldende handelsbruk eller annen kontraktrettslig sedvane.”

Finansavtaleloven § 47 om ”Plikt til å frarå,” lyder som følger:

”Dersom långiveren før låneavtale inngås med en forbruker 1 eller lånet utbetales til denne, må anta at økonomisk evne eller andre forhold på låntakerens side tilsier at denne alvorlig bør overveie å avstå fra å ta opp lånet, skal långiveren skriftlig underrette låntakeren om dette. Gjør långiveren ikke det, kan låntakerens forpliktelser lempes for så vidt dette finnes rimelig.”

Retten bemerker innledningsvis at borettslaget Pilestredet 103 Borettslag ble stiftet 16. juni 2005 av Ims, Wik og en tredjeperson. Wik ble valgt som styrets leder, og Ims som styremedlem. Som tillitsmenn i borettslaget pliktet Ims og Wik ikke å handle i strid med borettslagets tarv.

Da Ims og Wiks selskap Nunkun Invest AS (Nordisk Eiendomsutvikling AS) 12. august 2005 overskjøt bygningen i Pilestredet 103 til Pilestredet 103 Borettslag, undertegnet Ims og Wik både for selger og kjøper. For kjøper, borettslaget, undertegnet Wik som borettslagets tillitsmenn, henholdsvis styrets leder og styremedlem. Kjøpesummen var kr. 22.919.759. I regnskapet for Pilestredet 103 Borettslag for 2005 er imidlertid kjøpesummen for borettslaget oppført med kr. 37.965.250, d.v.s. hele 15 millioner kroner høyere enn beløpet ved overskjøtningen 12. august 2005.

Saksøkte har anført at ovennevnte differanse på cirka 15 millioner kroner er begrunnet i at det er tale om to ulike produkter. Således var eiendommen Pilestredet 103 en leiegård med 12 leietagere, mens det borettslaget var annet eiendomsprodukt. Borettslaget overtok

en oppgradert eiendom, herunder oppgradert bygning med flere, til dels nybygde, leiligheter, organisert som et borettslag.

Det er ikke blitt fremlagt dokumenter, som for eksempel kjøpekontrakt eller styreprotokoller, for Nunkun Invest AS (Nordisk Eiendomsutvikling AS), som kan belyse forholdene vedrørende dette selskaps behandling av eiendommen Pilestredet 103. Saksøker, borettslaget, har gjentatte ganger bedt slik dokumentasjon fremlagt, uten at kravet er imøtekommet.

Det er ikke fremlagt åpningsbalanse for borettslaget med revisorbekreftelse jfr. borettslagsloven (2003)§ 2-5, hvoretter det skal utarbeides åpningsbalanse for borettslaget med revisorbekreftelse. Ims har i sin partsforklaring forklart, slik retten oppfattet det, at det ble utarbeidet åpningsbalanse. Åpningsbalanse er som nevnt ikke fremlagt, og er antagelig heller ikke utarbeidet. Borettslagsloven(1960) som var gjeldende på stiftelsestidspunktet stilte ikke krav om åpningsbalanse. Det foreligger således ingen revisorbekreftelse for at borettslagets verdier virkelig var til stede på stiftelsestidspunktet.

Når det gjelder lånesøknaden fra borettslaget til Glitnir Banks Luxembourg S.A. er fremlagt e-post fra Ims til banken av 30. juni 2005, e-post fra Ims til banken av 2. juli 2005, og et udatert excel ark – merket ”Budsjett Pilestredet 103”. Excel arket angir verdi på hver av leilighetene i borettslaget, summert til kr. 37.965.000, som da er angitt som verdien av borettslaget. Ims har forklart at talloppsettet ble laget av ham selv, i samråd med eiendomsmegler Grønneflåta i eiendomsmeglerfirmaet Eiendomsnøkkelen, som senere markedsførte og solgte andelene på vegne av Nunkun Invest AS (Nordisk Eiendomsutvikling AS). Takstmann ble ikke benyttet ved verdivurderingen.

Når det gjelder Glitnir Banks Luxembourg S.A.s behandling av lånesaken, er fremlagt bankens dokumenter ”Credit Approval Levels”, ”Credit Request”, og ”Approval Luxembourg Credit Committee”. Banken bygget sin verdsettelse av borettslaget på opplysningene fra Ims og Wik, og bygget således på en verdi av kr. 37.965.000.

Det fremgår av låneavtalens innledning at låntager ”ønsker å kjøpe den faste eiendommen i Pilestredet 103, gnr 216 bnr 164 i Oslo kommune” og at ”Långiver skal finansiere Låntakers kjøp av den faste eiendommen med tilhørende rettigheter”. Men borettslaget eide ikke tomtegrunnen i Pilestredet 103. Den var underveis i prosessen blitt overført til for kr. 2.052.000 til Ekagra Holding ANS, kontrollert av Ims og Wik Borettslaget måtte betale for tomten gjennom en festeavtale med en årlig festeavgift på kr. 68.4000, med indeksregulering, som kom som påslag i fellesutgiftene som andelseierne skulle betale. Takstmann Hansen har i sin vitneforklaring forklart at siden tomtegrunnen var solgt ut, var noe av verdien av eiendommen allerede tatt ut. Retten legger til grunn at denne verdien utgjør vel 2 millioner kroner.

Glitnir Banks Luxembourg S.A. fant ved sin behandling av lånesøknaden ikke grunn til innhente opplysninger om, eller legge vekt på tidligere omsetning av eiendommen. Banken innhentet heller ikke taksvurderinger. En taksvurdering måtte i så fall ha kommet til en verdistigning på 15 millioner kroner, eller cirka 65 pst., i løpet av noen få uker. Retten viser til at Nunkun Invest AS(Nordisk Eiendomsutvikling AS) 24. juni 2005 hadde kjøpt eiendommen ( både bygården og tomtegrunnen) for kr. 24.971.759. Dette var et salg i det åpne marked mellom to uanhengige markedsaktører. Etter rettens vurdering er en fersk salgspris i det åpne marked av vesentlig verdi ved en verdifastsettelse. Retten viser til særlig forklaring fra takstmann Hansen. Banken kunne enkelt ha innhentet opplysninger om tidligere omsetning av eiendommen, taksvurderinger eller tilstandsrapporter, men nøyde seg med opplysninger fra Ims og Wik. Saksbehandleren i banken, Øvreeide, har forklart at banken ikke foretok noen befarng av eiendommen i forbindelse med behandlingen av lånesøknaden. Øvreeide fikk pekt ut eiendommen på en kjøretur har hadde sammen med Ims og Wik.

Glitnir Bank Luxembourg S.A. la således ved sin saksbehandling om lån og lånebeløp, som senere ble påheftet borettslaget, til grunn at borettslaget hadde en verdi på kr. 37.965.000. Retten viser til dokumentet "Credit Request" av 1. september 2005 at banken verdsatte borettslagets verdier med tilsammen kr. 37.965.000. Banken la her til grunn salg av 20 leiligheter. Det ble videre lagt til grunn at eiendommen var blitt oppgradert ("has been redeveloped") for cirka kr. 6.500.000 . Banken har videre angitt kr. 5.865.000 skulle betales som "Profit (for Nunkun Invest AS)".

Banken la til grunn en gjennomsnittlig m2-pris på kr. 24.000. Høyeste m2-pris var kr. 75.000 per m2. Banksjef Hobøl i DnB Nor har i sin vitneforklaring forklart at hennes bank ikke ville ha finansiert et borettslag med så høy m2 som i dette borettslaget.

Etter bevisførselen finner retten bevist at Glitnir Banks Luxembourg S.A. bygget sin vurdering på sviktende forutsetninger. Bygningen i Pilestredet 103 bestod av 17 leiligheter, ikke 20 leiligheter, ettersom de tre andeler i kjelleren er ikke blitt bygget ut, slik banken la til grunn ved verdivurderingen. Retten bygger på at dette representerer en verdi på cirka kr. 5.750.000, jfr. excel arket. Med opplåning på 75 pst, utgjør dette kr. 4.312.500.

Når det gjelder garantien som Mithra Holding AS 29. september 2005, har stillet overfor banken for usolgte andeler i borettslaget, knyttet til låneavtalen mellom banken og borettslaget 13. september 2005, bemerker retten at det synes å være endel uklarhet rundt denne garantien. Det som etter bevisførselen fremstår som klart er at garantien ikke er blitt innkalt og gjort virksom etter sitt innhold. Retten kan derfor ikke se at borettslaget er avhjulpet ved denne garantien.

Når det gjelder spørsmålet om oppgradering av eiendommen, bemerker retten at det ikke foreligger dokumentasjon for at borettslagets bygning er blitt oppgradert, slik banken har bygget på. Banken la til grunn for lånet at eiendommen var oppgradert for cirka kr. 6.500.000. Saksøker har under saksforberedelsen gjentatte ganger bedt de saksøkte om dokumentasjon for at eiendommen er oppgradert. Verken banken eller de øvrige saksøkte har fremlagt slik dokumentasjon. Ims forklarte i sin partsforklaring at de ikke hadde noe eget regnskap for Pilestredet 103, dels fordi det var et lite prosjekt, dels fordi egne ansatte ble benyttet. Ims refererte tall fra et dokument, som ikke er fremlagt, og ga uttrykk for, om retten forstod det riktig, at omkostningene for oppgradering har vært cirka 4.5 millioner kroner, inkludert avvikling av leieforholdene. Skriftlig dokumentasjon for dette er ikke fremlagt. Retten er under tvil blitt stående ved å legge Ims' forklaring til grunn, slik at oppgraderingskostnader, inkludert avvikling av husleieforhold, settes til kr. 4.500.000.

Lånesøknaden til banken anga fellesutgifter for borettslaget. Fellesutgiftene ble budsjettet til kr. 180.410, jfr. excel ark, som ble fremlagt for banken, utarbeidet av Ims. Fellesutgiftene ble reflektert i husleien på salgstidspunktet. Retten finner godtgjort at de oppgitte boutgifter ikke var realistiske, verken med hensyn til rentekostnader eller kostnader for øvrig. Etter bevisførselen bygger retten på at fastsettelsen av de månedlige boomkostninger som resultat av uforsvarlig underbudsjettering. Retten anser at dette bidro til at borettslagsleilighetene ble solgt til kjøpere som kunne ha mindre evne og mulighet til å forutse og betale de reelle fremtidige kostnader ved betjening av fellesgjelden. Ved Nunkun Invest AS' (Nordisk Eiendomsutvikling AS) salg av andelene gjennom megler ble det gitt konkret opplysning om månedlig fellesutgift, fordelt på renter på fellesgjeld og andre utgifter. Retten finner etter bevisførselen bevist at underbudsjettingen av fellesutgifter, som fremstår som uforsvarlig, var villet, og at formålet var lettere å få solgt borettsandelene i markedet.

Når det gjelder verdivurderingen av borettslaget, viser retten til at ved siste overdragelse i det åpne markedet 24. juni 2005 var overdragelsessummen kr. 24.971.759 – for både bygården og tomtegrunnen. Etter rettens vurdering er det grunn til å tro at denne prisen reflekterer eiendommens markedsverdi. Retten viser videre til forklaring fra takstmann Hansen, som støtter denne vurderingen. Det forhold at Ims og Wik kunne gjøre opp kjøpesummen til Møllergata 102 AS i sin helhet og gjennom sitt selskap kunne bevilge seg fortjeneste på cirka 5 millioner kroner, videre få fortjeneste gjennom salg av andeler i borettslaget, fortjeneste ved videresalg av festetomten og endelig verdien av 4 usolgte andeler, støtter opp under at borettslaget var overpriset i forhold til markedsverdien.

Retten legger etter bevisførselen til grunn som bevist at verdsettelsen av borettslaget til kr. 37.965.250 var overpriset i forhold til markedsverdien. Ved at borettslaget var overpriset i forhold til markedsverdien, medførte dette at lånet på 75 % ledet til at opplåningen på borettslaget ble for høy i forhold til borettslagets markedsverdi.

Retten bemerker at Glitnir Banks Luxembourg S.A.s lånebehandling skiller seg markert fra hvordan landets største bank ville ha behandlet en tilsvarende sak, jfr. vitneforklaring fra banksjef Hobøl i DnB Nor. Hadde Glitnir Bank Luxembourg S.A. basert sin saksbehandling på det som etter banksjef Hobøls redegjørelse må stilles av krav til dokumentasjon m.v., bygger retten på at Glitnir Bank Luxembourg S.A. hadde kunnet basere sin vurdering av borettslagets verdier på korrekte opplysninger.

Glitnir Bank Luxembourg S.A. utbetalte lånet 4. oktober 2005. Ved at banken utbetalte lånet i sin helhet til borettslagets stiftere Ims og Wik uten bl.a. å forsikre seg om at de tre kjellerandelene var bygget og at eiendommen var oppgradert for kr 6,5 millioner kroner., plasserte banken samtidig en betydelig risiko hos borettslaget. Mens det var stifterne som forutsetningsvis skulle bygge ut kjellerandelene og oppgradere eiendommen, ble risikoen for at byggearbeidene faktisk ble utført plassert hos borettslaget og dets fremtidige andelseiere som skulle stå ansvarlig for å nedbetale lånet til banken. På det tidspunkt banken utbetalte lånet, var flere andelene solgt. Borettslagets andelseiere bestod således ikke lenger av bare av Ims/Wik.

Retten bemerker at borettslaget, som ble påheftet lånet på kr. 28.474.000, ikke fikk hele lånesummen utbetalt, idet kr.5.865.000 gikk til et formål som var borettslaget uvedkommende. Det vises til bankens "Credit Request", hvor banken har lagt til grunn at kr. 5.865.000 av lånesummen skulle være "Profit(for Nun Kun Invest AS)". Retten bemerker at i egenskap av tillitsmenn i borettslaget, henholdsvis styreleder og styremedlem, lot Wik og Ims således borettslaget oppta et lån i Glitnir Bank Luxembourg S.A. på kr. 5.865.000 høyere enn nødvendig, idet kr. 5.865.000 av lånet ikke gikk til en uavhengig selger, men til Ims og Wik selv, gjennom deres selskap Nunkun Invest AS (Nordisk Eiendomsutvikling AS). Dersom Nunkun Invest AS (Nordisk Eiendomsutvikling AS) skulle ha krav på disse pengene må det foreligge et rettsgrunnlag. Det forhold at Ims og Wiks eller deres selskaps vurdering om de har krav på pengene, eller har gjort seg fortjent til pengene, er ikke et rettsgrunnlag for utbetaling.

Da utbetalingen fant sted, var som nevnt ihvertfall 14 av 20 andeler solgt. Disse andelseierne, som skulle være ansvarlig for å betjene lånet til banken, inklusive utbetalingen til Nunkun Invest AS (Nordisk Eiendomsutvikling AS), var ikke klar over denne utbetalingen. Disse andelseierne var ikke blitt meddelt dette, og hadde heller ikke mulighet til å etterspore hva som hadde skjedd. Selv om andelseierne skulle ha anses for å ha akseptert prisen, noe retten mener de ikke har jfr. nedenfor, innebærer dette etter rettens syn uansett ikke at andelseierne kan ha anses for å ha godtatt at borettslagets tillitsmenn skulle tilgodeses med slik utbetaling. Det er ikke opplyst eller sannsynliggjort at Nunkun Invest AS (Nordisk Eiendomsutvikling AS) hadde et materielt krav mot borettslaget som kunne berettige utbetalingen. Etter bevisførselen må det etter rettens vurdering legges til grunn at Nunkun Invest AS (Nordisk Eiendomsutvikling AS) var faktisk og rettslig

berettiget til beløpet på kr. 5.865.000 som banken overførte til Nunkun Invest AS (Nordisk Eiendomsutvikling AS).

Ved vurderingen av bankens handlemåte må det etter rettens syn sees hen til at Ims og Wik hadde flere og ulike roller i prosessen, og at banken var klar over dette. Som borettslagets tillitsmenn var Wik og Ims forpliktet til å ivareta borettslagets interesser. Samtidig var Ims og Wik gjennom sine selskap selger av eiendommen til borettslaget hvor de selv var tillitsmenn, og hadde i egenskap av selger en direkte økonomisk interesse i at borettslaget ble priset høyest mulig. Ims og Wiks hensikt med å etablere borettslaget var profittmotiv, ved å selge borettslagsandelene. Det var således ikke Ims/Wik/deres selskaper som skulle betjene lånet til banken, men kjøperne av borettslagsandelene. Det fremgår av eiendomsprospektene at borettslagsandelene ble markedsført mot spesielt mot studenter, unge par eller single, og unge som ikke har mye egenkapital. Dette var personer som forutsetningsvis hadde liten eller ingen erfaring fra boligmarkedet, og liten egenkapital. Retten bygger på at Glitnir Bank Luxembourg S.A., som kjente godt til Ims og Wik og deres borettslagsmodell, var klar over disse forholdene.

Lånet i Glitnir Bank Luxembourg S.A. ble utformet med avdragsfrihet i 10 år, med en løpetid på nesten 40 år, noe som innebærer at avdragsbelastningen for borettslaget, som gir seg utslag i markerte husleieøkninger for andelseierne, ville ligge langt frem i tid. Retten legger til grunn at i praksis vil et lån med såvidt lang avdragsfri periode innebære at husleieøkningene er skutt så langt ut i fremtiden at tilbakebetalingsforpliktelsen bare får mindre prisdempende betydning.

Dette gjelder særlig i den av boligmarkedet som Nunkun Invest AS (Nordisk Eiendomsutvikling AS) rettet markedsføringen av andelene mot, nemlig ”studenter, unge par eller single”. Disse vil normalt regne med å flytte og selge igjen etter relativt få år - før det skal betales avdrag på fellesgjelden. De vil derfor i kjøps situasjonen typisk være mindre aktpågivende i forhold til reelle finanskostnader, finansiell risiko og evnen til å tåle fremtidige husleieøkninger når avdragsbetalingen skal begynne. Retten bygger på, slik eiendomsmevlertviter i retten ga uttrykk for, at den typiske andelskøper fokuserer på hva andelen koster, ”inngangsbilletten”, og hva de månedlige fellesutgifter, ”husleien”, utgjør. Som bemerket ovenfor anser retten at de månedlige fellesutgifter var uforsvarlig underbudsjettert av Nunkun Invest AS (Nordisk Eiendomsutvikling AS), at denne underbudsjettingen var villet, og at formålet var lettere å få solgt andelene i markedet.

Eiendommen Pilestredet 103 var delt i bygning, organisert som et borettslag, og tomt som var solgt ut, med borettslaget som fester og forpliktet til festeavgift. Dette, sammen med innretningen av lånet, innebar en komplisert faktisk og rettslig situasjon, som kjøperne av andelene ikke hadde forutsetninger for å kunne forstå. Markedsføringen av andelene inneholdt markedsdrivende karakteristikk, så som lavt innskudd og lave fellesutgifter. Retten viser særlig til sitat fra prospekt inntatt innledningsvis. Flere av andelseierne har

som vitner forklart at de i kjøpssituasjonen fokuserte særlig på dette. Etter bevisførselen fremgår det at andelseierne ikke forstod den rettslige og økonomiske situasjon. Etter rettens vurdering er det klart ikke grunn til å bebreide andelseierne dette. Retten viser i denne sammenheng til vitneforklaring fra banksjef Hobøl, omtalt foran, om at det tok tid før hennes bank fullt forstod de rettslige og økonomiske implikasjoner knyttet til borettslag organisert tilsvarende som borettslaget i Pilestredet 103. Situasjonen for borettslaget er at fellesutgiftene har økt betydelig, allerede før avdragsbetalingen til banken har begynt. Etter at forholdene i borettslaget er blitt offentlig kjent, har det vist seg at andelene i Pilestredet 103 Borettslag i praksis er uomsettlige i markedet.

Det forhold at borettslagets andeler ble solgt raskt – 16 andeler ble solgt i 2005 – innebærer etter rettens vurdering ikke at prisen som var fastsatt for borettslaget, kr. 37.965.000, ble akseptert i markedet. Markedet hadde ikke kunnskap om de underliggende forhold. Prisen på kr. 37.965.000 har etter rettens vurdering ikke vært testet i markedet, og salget av andelene kan derfor ikke tas til inntekt for at den fastsatte pris var markedsmessig.

Etter en samlet vurdering anser retten at det var uaktsomt av Glitnir Bank Luxembourg S.A. å utbetale lånet uten å undersøke å undersøke forholdene nærmere, for eksempel gjennom en takstmann, jfr. banksjef Hobøls forklaring om hva som er rutine i hennes bank. Hadde Glitnir Bank Luxembourg S.A. undersøkt, ville banken ha visst at kjellerandelene var utbygget, eiendommen ikke var oppgradert som forutsatt og at tomten var solgt ut. Banken var klar over Ims og Wiks profittmotiv. Banken var videre klar over partsforholdene, nemlig at Ims og Wik representerte det selgende selskap og samtidig var tillitsmenn i borettslaget som lånet ble påheftet, og det var slik at det var borettslagets andelseiere, ikke Ims og Wik, som ville bli ansvarlig overfor banken for at lånet ble betjent.

Selv om finansavtaleloven § 47 ikke kommer til anvendelse – borettslaget er ikke ”forbruker” - er retten enig med saksøker i at spørsmålet om bankens frarådingsplikt er sentralt. For låneavtaler banken inngår med forbrukere er prinsippet om plikt til å fraråde, når omstendighetene krever dette, lovfestet i finansavtaleloven § 47. Finansavtalelovens regel innebærer et mer tydelig forbrukervern gjennom en kodifisering av bakgrunnsrettens generelle, ulovfestede regler om lojalitet i kontraktsforhold, samt en presisering av mer alminnelige avtalerettslige regler. Retten viser lovens forarbeider, NOU 1994: 19, hvor komitéens mindretall som begrunnelse for at lovfesting av frarådningssplikt ikke skulle være nødvendig (side 54-55):

"Det er vanskelig å forestille seg at det skulle kunne være i samsvar med god bankpraksis å yte lån i et tilfelle hvor det i utgangspunktet fortoner seg som sannsynlig at låntakeren ikke vil være i stand til å betjene lånet - enten dette skyldes at kunden har urealistiske forestillinger om egen tilbakebetalingsevne, låneformålets karakter eller andre forhold. Heller ikke om lånet tilbys godt sikret med for eksempel pant eller kausjon, ville det harmonere med god bankpraksis å gå inn i et slikt låneforhold uten at kunden blir gjort

kjent med institusjonens betenkeligheter. Ut fra institusjonens stilling som den profesjonelle part i låneforholdet, ville en forsømmelse her vanskelig kunne forenes med de alminnelige prinsipper i norsk rett om redelighet og god tro i avtaleforhold"

Retten legger til grunn at det ikke er noen skarp grense mellom frarådingsplikten etter finansavtaleloven § 47 og de ulovfestede regler om frarådingsplikt. Lånevilkårene tilfredsstilte etter rettens vurdering ikke de krav som må stilles til forsvarlig vurdering og rådgivning fra bankens side som ledd i en boligfinansiering. Etter rettens syn burde banken – som den profesjonelle aktør- ha forstått at lånet til borettslaget var for høyt i forhold til bygningens markedsverdi. Retten viser til bemerkningene foran vedrørende verdsettelsen av borettslaget. Det forhold at andelseierne i borettslaget har fått betydelige økonomiske problemer og problemer med å betjene fellesgjelden – allerede før avdragsbetalingen har begynt – understøtter etter rettens syn at borettslagets gjeldsgrad var uforvarlig høy fra først av, og at banken ikke kan ha foretatt en forsvarlig vurdering av andelshavernes muligheter til å betjene et så stort lån. Borettslaget er blitt påført en betydelig risiko.

At en bank kan komme i ansvar for manglende kontroll, er lagt til grunn i Rt. 1983 side 773, som riktignok gjaldt et byggelån. Saken gjaldt et boligbyggelag som hadde kontorstiftet et borettslag. De to lag hadde i startfasen også identiske styrever. Høyesterett uttalte som utgangspunkt for vurderingen at det først og fremst måtte være boligbyggelaget som pliktet å påse at byggelånsmidlene ikke ble brukt til formål som ikke vedkom borettslaget. Men hvis banken forsto eller burde forstå at det var en nærliggende risiko for at de som disponerte over lånet ville bruke det urettmessig, ville banken kunne bli ansvarlig om den ikke utviste kontroll med sikte på å avverge tap. I det foreliggende tilfelle fant Høyesterett under dissens at banken hadde utvist uaktsomhet og måtte være erstatningspliktig for tap ved at borettslagets byggelån gjennom to overføringer til boligbyggelaget ble belastet utover hva det den gang var utført arbeider for.

Her er det ikke tale om byggelån, men det forelå spesielle omstendigheter som etter rettens vurdering var av betydning for bankens aktsomhetsplikt, jfr. bemerkningene foran. Etter rettens vurdering har Glitnir Bank Luxembourg S.A., etter omstendighetene, brutt sin aktsomhetsplikt.

Etter rettspraksis er det en høy terskel for å anvende avtaleloven § 36, men retten anser at terskelen overskredet i denne saken. Retten er derfor kommet til at det er grunnlag for anvende avtaleloven § 36 når det gjelder borettslagets låneavtale med Glitnir Bank Luxembourg S.A. slik at lånets saldo lempes/redueres, idet retten etter en samlet vurdering anser at det etter omstendighetene vil være urimelig og i strid med god forretningsskikk å gjøre låneavtalen gjeldende etter sitt innhold overfor borettslaget.

Ved lempningen tar retten utgangspunkt i hva som anses som en forsvarlig verdi av borettslaget (bygningen) i 2005. Som nevnt var eiendommen (bygning og tomt) solgt i det

åpne marked i juni 2005 for kr. 24.971.759. Fratrukket tomt, som ble skilt ut for kr. 2.052.000, gir dette en bygningsverdi på kr. 22.919.759. Takstmann Hansen, som avga takst i 2009, verdsatte verdien for eiendommen, inkludert tomt, til kr. 22.180.000. Fratrukket festetomt med kr. 1.130.000, gir dette en bygningsverdi på kr. 21.050.000. I Credit Request la Glitnir Bank Luxembourg S.A, på grunnlag av opplysninger fra Ims og Wik, til grunn en verdi på kr. 37.965.000.

Etter rettens vurdering gir den ferske salgpris det beste mål for borettslagets verdi, jfr. bemerkningene foran. Bygningsverdien settes derfor til kr. 22.919.759. Retten legger så til kr. 4.500.000, som ifølge Ims er påkostninger på eiendommen. Retten har da tatt hensyn til saksøktens anførsler om endring i eiendomsprodukt – fra leiegård til borettslag med påkostninger. Verdien blir da kr. 27.419.759. Retten er blitt stående ved en belåningsgrad på 75 %, som gir en lånesaldo på kr. 20.564.819. Etter en samlet vurdering er retten blitt stående ved at en lånesaldo på kr. på kr. 20.564.819 anses som en rimelig lempning av låneavtalen i medhold av avtaleloven § 36.

Berit Østbye(andel nr. 18), har innbetalt sin andel av fellesgjelden, kr. 1.290.000, som går til fradrag. Lånesaldoen blir da kr. 19.274.819.

Borettslaget har i retten meddelt at borettslaget vil sørge for å ta hensyn til Berit Østbys innbetaling, slik at hun ikke blir dobbelt belastet. Retten legger dette til grunn, og utformer derfor ingen særskilt domsslutning i forhold til Berit Østbye.

### **Restitusjon av renter**

Saksøker, Pilestredet 103 Borettslag, krever videre erstatning fra Glitnir Bank Luxembourg S.A. på bakgrunn av at banken har beregnet renter på en for høy lånesaldo siden 2005. Retten bygger tilbakebetalingen på de ulovfestede regler om restitusjon, som retten finner foreligger, jfr. bemerkningene foran. Retten fastsetter erstatningen til differansen mellom betalte renter og det banken skulle ha hatt i renter basert på en revidert lånesaldo. Reduksjonen av hovedstolen fra kr. 27.184.000 til kr. fra dette fastsettes beløpet til kr. 19.274.819, innebærer at hovedstolen reduseres med 29 %. Borettslaget har totalt betalt kr. 3.772.418 i renter til banken(2005-2008). Reduksjon på 29 % innebærer at borettslaget har betalt kr. 1.094.000 for mye i renter på lånet, som dermed blir å restituere.

### **Husleie/Fellesutgifter**

Saksøker, Pilestredet 103 Borettslag, krever videre dom for betaling av manglende husleie, jfr. borettslagslova § 5-19. Saksøkte Nordisk Eiendomsforretning AS sluttet å betale husleie for sine 4 andeler i borettslaget i 2008. Borettslaget har krevet dom for skyldig fellesutgifter, som for per november 2009 utgjør kr 678.904,49, inklusive renter og

omkostninger. Nordisk Eiendomsutvikling AS har erkjent betalingsansvar, og har ikke innsigelser mot kravets størrelse. Retten avsier dom i samsvar med kravet.

## **Erstatning**

Borettslaget har anført at Ims og Wik i egenskap av majoritetsaksjonærer og styremedlemmer i Nordisk Eiendomsutvikling AS og Nordisk Eiendomsforretning AS, er erstatningsansvarlige for uforsvarlig etablering av borettslaget, jf. aksjeloven § 17-1 og de ulovfestede reglene om ansvarsgjennombrudd. Videre gjøres det gjeldende at Ims og Wik er erstatningsansvarlige i egenskap av styremedlemmer i borettslaget i forbindelse med etableringen. Borettslaget anført at Nordisk Eiendomsutvikling AS er erstatningsansvarlig som selgere av andelene, og etableringen av borettslaget, videre at Nordisk Eiendomsforretning AS er erstatningsansvarlig overfor borettslaget og at de saksøkte er solidarisk ansvarlig.

## **Erstatningsansvar for Ims og Wik som stiftere av borettslaget og borettslagets tillitsmenn**

Retten bemerker at Pilestredet 103 Borettslag ble stiftet 16. juni 2005 av Ims og Wik og en tredjemann som simultanstiftelse etter reglene i borettslagsloven(1960). Borettslagsloven(1960) ble 15. august 2008 avløst av gjeldende borettslagslov, borettslagsloven(2003). Pilestredet 103 Borettslag er undergitt regler dels etter det gamle, dels etter den nye loven, borettslagsloven(2003) § 14-1.

I borettslagets stiftelsesprotokoll er det ikke inntatt noe om særfordeler for stifterne av borettslaget, borettslagsloven(1960) § 4 punkt a), eller opplysninger om antatt verdi av formuesgjenstand som laget ifølge stiftelsesvilkårene skal overta, og som ikke består i penger, punkt b), eller hvor meget en slik formuesgjenstand har kostet overdrageren dersom han eller hun er en av stifterne, og når han eller hun i tilfelle har ervervet den, punkt c) eller utlegg i anledning stiftelsen som kreves dekket av laget, punkt d).

Fravær av protokollasjon etter borettslagsloven(1960) § 4 punkt a) –d) om særfordeler m.v. innebærer etter rettens vurdering at det ikke skulle foreligge noen slike forhold som bestemmelsen omhandler. Men etter rettens syn fikk Wik og Ims gjennom sitt selskap Nunkun Invest AS (Nordisk Eiendomsutvikling AS ) en slik særfordel. Retten viser til at Nunkun Invest AS (Nordisk Eiendomsutvikling AS ) kjøpte eiendommen Pilestredet 103(bygning og tomtegrunn) på vegne av borettslaget og skjøttet direkte til borettslaget med Wik og Ims som tillitsmenn for borettslaget.

Som det fremgår foran ble tomtegrunnen i Pilestredet 103 i løpet av transaksjonen overført til Ims og Wik ved deres selskap Ekagra Holding ANS, som deretter inngikk festeavtale

med borettslaget med Wik og Ims som tillitsmenn. Borettslaget måtte således betale for leie av tomten gjennom festeavtalen, som andelseierne fikk som et fast påslag på husleien. Gjennom sitt selskap sikret Ims og Wik seg derved en tilsvarende kontantstrøm. En slik kontantstrøm i form av løpende festeavgift får etter rettens syn en karakter av provisjon til stifterne, og var etter rettens syn uberettiget. Etter rettens vurdering ivaretok Ims og Wik i egenskap av tillitsmenn i borettslaget gjennom forannevnte konstruksjon med festet tomt i eget selskap sine egne økonomiske interesser på bekostning av borettslagets. Etter rettens syn har derved Wik og Ims i egenskap av tillitsmenn i borettslaget handlet i strid med borettslagets tarv, og også rettsstridig i forhold til borettslaget.

Det er ikke fremlagt for retten skriftlig dokumentasjon i form av kjøpekontrakt protokoller el.l. som belyser konstruksjonen med å skyte inn Nunkun Invest AS (Nordisk Eiendomsutvikling AS ) som mellomledd i transaksjonen av eiendommen Pilestredet 103, som ble overskjøttet direkte fra Møllergata 102 AS til borettslaget(dvs. bygningen). Saksøker har bedt om skriftlig dokumentasjon, men dokumentasjon er ikke fremlagt.

Det er fremlagt et dokument som er blitt angitt å være en kjøpekontrakt mellom Nunkun Invest AS (Nordisk Eiendomsutvikling AS ) og borettslaget, men dette dokumentet inneholder ingen kjøpesum.

Borettslagsloven (2003) § 8-14 vedrørende inhabilitet og § 8-15 vedrørende misbruk av posisjon i laget o.a., lyder som følger:

#### § 8-14. Inhabilitet

Ein styremedlem må ikkje vere med i behandlinga eller avgjerda av noko spørsmål som medlemmen sjølv eller nærstående har ei klar personleg eller økonomisk særinteresse i. Det same gjeld for forretningsføraren.

#### § 8-15. Misbruk av posisjon i laget o.a.

(1) Styret og forretningsfører må ikkje gjere noko som er skikka til å gi visse andelseigarar eller andre ein urimeleg fordel til skade for andre andelseigarar eller laget.

Retten bemerker at Wik og Ims var inhabile da de som tillitsmenn i borettslaget disponerte på vegne av borettslaget i forhold til Nunkun Invest AS (Nordisk Eiendomsutvikling AS) og Ekagra Holding ANS, de disposisjoner som nå angripes av borettslaget. Det vises til borettslagsloven §§ 8-14 og 8-15(1). Etter rettens vurdering har Wik og Ims som styreleder og styremedlem i borettslaget tilsidesatt og forsømt nevnte bestemmelser.

Borettslagsloven(2003) § 12-1. Erstatningsansvar, lyder som følger:

” Den som i eigenskap av styremedlem, forretningsfører, granskar eller andelseigar valdar tap forsettleig eller aktaust for laget, andelseigarar eller andre under utføringa av oppgåva

si, har plikt til å bøte tapet. Det same gjeld for medlem av andre organ som er skipa etter vedtektene.”

Borettslagsloven(2003) § 3-3. Forsvarleg drift, lyder som følger:

(1) Det skal ikkje takast opp nye skyldnader eller delast ut midlar til andelseigarane dersom dette fører til at ein ikkje forsvarleg kan rekne med at lagsskyldnadene kan dekkjast gjennom kravet mot andelseigarane på dekning av felleskostnader.

(2) Utanom oppgjer etter oppløysing av laget 1 kan utdeling til andelseigarane berre skje etter vedtak i generalforsamlinga med to tredjedels fleirtal.

(3) Utdeling i strid med første og andre ledd skal mottakaren føre tilbake til laget. Det gjeld likevel ikkje dersom mottakaren korkje kjende eller burde kjenne til at utdelinga var ulovleg. Kravet på tilbakeføring kan setjast ned etter skadeserstatningsloven 2 § 5-2.

Etter rettens vurdering er Wik og Ims erstatningsansvarlige overfor borettslaget i egenskap av stiftere av og styremedlemmer i borettslaget, jfr. burettslagslova §§ 12-1 og 3-3 og ulovfestet erstatningsrett. Wik og Ims har som styremedlemmer i borettslaget forsettlig voldt tap for borettslaget.

Retten bygger var overbeheftet da det ble etablert, jfr. bemerkningene foran. Det var uforsvarlig av Ims og Wik å påhefte borettslaget en gjeld til banken på ca. kr. 28,5 millioner kroner, basert på avtaler hvor Ims og Wik på grunn av sine ulike roller selv kunne fastsette prisen. Videre viser retten til konstruksjonen med festet tomt i eget selskap, unnlatt utbygging av kjellerandeler og konsekvenser av misligholdte fellesutgifter, jfr. bemerkningene foran. Wik og Ims har i egenskap av tillitsmenn i borettslaget med vitende og vilje gjennom sine selskap tilgodesett egne økonomiske interesser på bekostning av borettslaget hvor de var henholdsvis styreleder og styremedlem. Wik og Ims har derved etter rettens vurdering handlet i strid med borettslagets tarv og rettsstridig i forhold til borettslaget.

Retten finner bevist at det foreligger økonomisk tap for borettslaget, jfr. bemerkningene foran. Retten finner bevist at det er Ims og Wiks uforsvarlige drift, og som tillitsmenn i borettslaget, rettsstridige disponering i forhold til borettslaget som har gjort at etterfølgende andelshavere ikke kan møte borettslagets låneforpliktelser, og hvor det er økonomisk risiko for andelshaverne. Retten finner videre bevist at det foreligger adekvat årsakssammenheng mellom Ims og Wiks erstatningsbetingende handlemåte og borettslagets økonomiske tap. Når det gjelder tapets størrelse, og utmåling av erstatning, vises til bemerkningene nedenfor.

**Erstatningsansvar for Nordisk Eiendomsutvikling AS(Nunkun Invest AS) og Nordisk Eiendomsforretning AS (Nunkun Holding AS) Ims og Wik som majoritetsaksjonærer og styremedlemmer og Glitnir Bank Luxembourg S.A.**

Retten er kommet til at Nordisk Eiendomsutvikling AS (Nunkun Invest AS) er erstatningsansvarlig som selgere av andeler i borettslaget. Retten bygger dette på at borettslaget var overbeheftet ved stiftelsen, kjellerandelene var ikke utbygget og fellesutgiftene var forsettlig uforvarlig underbudsjettet. Nordisk Eiendomsutvikling AS(Nunkun Invest AS) var ansvarlig for dette. Det vises til bemerkningene foran. Kjøperne av andelene ble ikke informert om disse forholdene. Det vises til bemerkningene foran. Dette foreligger erstatningsbetingende ansvarsgrunnlag for Nordisk Eiendomsutvikling AS (Nunkun Invest AS).

Retten bemerker videre at borettslagsandelene ble markedsført og solgt gjennom eiendomsmeglerfirmaene Eiendomsnøkkelen og Poppe. Andelene ble markedsført med billig inngangsbillett, d.v.s. lavt innskudd og lav husleie. Kjøperne fokuserte på dette. At lav husleie var en avgjørende markedsfaktor var eiendomsmegler klar over. Det vises til forklaring fra eiendomsmegler Grønneflåta i Eiendomsnøkkelen. Borettslagets fellesutgifter har som nevnt økt betydelig, allerede før avdragsbetalingen til banken har begynt. Som nevnt finner retten bevist at Nordisk Eiendomsutvikling AS(Nunkun Invest AS) vitende underbudsjetterte fellesutgiftene, dette for lettere å få solgt andelene i markedet..

Samlet forelå et komplisert og uoversiktlig rettslig og økonomisk bilde av risiko og virkelige kostnader for kjøperne av borettslagsandelene, som kjøperne ikke hadde forutsetninger for å forstå. Nordisk Eiendomsutvikling AS(Nunkun Invest AS) informerte ikke kjøperne om dette. Det vises til bemerkningene foran.

Heller ikke ble kjøperne informert om informert om Ims og Wiks ulike roller som ga dem mulighet til å fastsette pris og fortjeneste i forbindelse med etableringen av borettslaget, jfr. bemerkningene om dette foran. Som nevnt lot Wik og Ims i egenskap av tillitsmenn i borettslaget, henholdsvis som styrets leder og styremedlem, borettslaget oppta lånet i Glitnir Bank Luxembourg S.A. på kr. 5.865.000 høyere enn nødvendig, idet kr. 5.865.000 av lånet ikke gikk til en uavhengig selger, men til Nordisk Eiendomsutvikling AS(Nunkun Invest AS), hvor Ims og Wik var majoritetsaksjonærer og styremedlemmer. Retten viser til bemerkningene foran. Selger av borettslagsandelene, Nordisk Eiendomsutvikling AS (Nunkun Invest AS), ga ikke informasjon til kjøperne av andelene om nevnte forhold.

Når det gjelder markedsføringen av andelene særlig gjennom Eiendomsnøkkelen, bemerker retten i tilknytning til det som er fremlagt som bilag til prospektet – ”Diverse salgsinformasjon – Prisliste –Kjøpstilbud” - at denne sier intet om misligholdsrisikoen. Det opplyses i prislisen at andel nr. 1, 2, 3 og 10 er solgt. Dette var ikke riktig, ettersom

disse 4 andeler var usolgte. Tre av de nevnte andelene (andel 1, 2 og 3) var ikke engang utbygd, noe som ikke heller ikke opplyses i denne salgsinformasjonen, som det er forklart ble jevnlig oppdatert og lagt inn som innstikk til salgsprospektene. At andeler som ikke var solgt figurerte som solgt, var av betydning i markedsføringen av andelene – særlig i forhold til den første kjøper av andelene. Retten er ikke i tvil om at selger, Nordisk Eiendomsutvikling AS(Nunkun Invest AS), var innforstått med dette.

Retten finner bevist at borettslaget har lidt økonomisk tap som følge av Nordisk Eiendomsutvikling AS' (Nunkun Invest AS) erstatningsbetingende handlemåte. Det foreligger årsakssammenheng mellom dette selskapets erstatningsbetingende handlemåte og borettslagets økonomiske tap. Når det gjelder tapets størrelse, og utmåling av erstatning, vises til bemerkningene nedenfor.

Retten finner videre at det, i tråd med borettslagets anførsel, er grunn til å tillate ansvarsgjennombrudd overfor Nordisk Eiendomsforretning AS ( Nunkun Holding AS), morselskapet til Nordisk Eiendomsutvikling AS(Nunkun Invest AS), etter de ulovfestede regler om ansvarsgjennombrudd overfor aksjonærer. Etter rettens vurdering er det omstendigheter som tyder på at Nordisk Eiendomsutvikling AS har vært drevet med stor risiko og i utilbørlig grad har vært underkapitalisert. Retten viser i denne forbindelse til at Nordisk Eiendomsutvikling AS har unnlatt å utbygge kjellerandelene i borettslaget, andel 1, 2 og 3, slik som lovet, uten at det er gitt noen begrunnelse for dette. Senere har selskapet misligholdt sin forpliktelse til å betale husleie.

Retten bemerker videre at Ims og Wik i egenskap av tillitsmenn har opptrådt rettsstridig overfor borettslaget. Nordisk Eiendomsutvikling AS(Nunkun Invest AS), har utvist ihvertfall uaktsomt forhold. Det vises til bemerkningene foran. Nordisk Eiendomsforretning AS har hatt dominerende innflytelse i Nordisk Eiendomsutvikling AS (Nunkun Invest AS).

Ims og Wik var vært majoritetsaksjonærer og styremedlemmer. Etter bevisførselen legger retten til grunn at motivet for de disposisjoner som har vært foretatt gjennom Ims og Wiks selskaper, har vært å sikre Ims og Wik profitt, på bekostning av borettslaget, på grunnlag av rettsstridige handlinger foretatt av Ims og Wik i egenskap av tillitsmenn i borettslaget. Etter en samlet vurdering anser retten at reelle hensyn taler for ansvarsgjennombrudd her.

Retten anser videre at Ims og Wik i egenskap av majoritetsaksjonærer og styremedlemmer i Nordisk Eiendomsutvikling AS og Nordisk Eiendomsforretning AS, er erstatningsansvarlige i medhold av aksjeloven § 17-1. Det vises til bemerkningene foran.

Retten finner bevist at det foreligger økonomisk tap for borettslaget. Retten finner videre bevist at det foreligger adekvat årsakssammenheng mellom nevnte selskapers og Ims og Wiks erstatningsbetingende handlemåte og borettslagets økonomiske tap. Det vises til

bemerkningene foran. Når det gjelder tapets størrelse, og utmåling av erstatning, vises til bemerkningene nedenfor.

Retten anser at Nordisk Eiendomsutvikling AS(Nunkun Invest AS) og Nordisk Eiendomsforretning AS(Nunkun Holding AS), Ims og Wik er solidarisk ansvarlige for borettslagets tap, jfr. skadeserstatningsloven § 5-3.

Når det gjelder Glitnir Bank Luxembourg S.A. anser retten at banken er solidarisk ansvarlig med de øvrige saksøkte for borettslagets tap, jfr. skadeserstatningsloven § 5-3, med kr.5.865.000, som banken utbetalte til et formål som banken var klar over var borettslaget uvedkommende, nemlig profitt for Nun Kun Invest AS( Nordisk Eiendomsutvikling AS) Etter forholdene anser retten at det var en erstatningsbetingende handlemåte av banken, som ledet til tilsvarende tap for borettslaget. Det vises til bemerkningene foran.

### **Erstatningsutmåling.**

Når det gjelder erstatningsutmålingen, tar retten utgangspunkt i at Wik og Ims i egenskap av tillitsmenn i borettslaget pliktet å ikke handle i strid med borettslagets interesser. v Retten legger til grunn at Wik og Ims i egenskap av tillitsmenn i borettslaget pliktet å ikke la borettslaget betale mer enn nødvendig for eiendommen Pilestredet 103. Det vises til Rt . 1967 side 1211 og Borgarting lagmannsretts dom av 19. desember 2000. Borettslaget kunne ha kjøpt eiendommen Pilestredet 103(bygården og tomtegrunnen) for kr. 24.971.759. Det vises til at dette var overdragelsessummen 24. juni 2005 mellom Møllergata 102 AS og Nunkun Invest AS. I stedet lot Wik og Ims egenskap av tillitsmenn i borettslaget overta bygården i Pilestredet 103 Borettslag for kr. 37.965.250 – uten tomtegrunnen. Tillagt tomtegrunnens verdi kr. 2.052.000, blir beløpet som Wik og Ims i egenskap av tillitsmenn i borettslaget belastet borettslaget med kr. 40.017.250, dvs kr. 15.045.491 høyere enn nødvendig. Fra dette beløp trekkes omkostninger, som retten legger til grunn er meglerprovisjon kr. 468.150 og påkostning, herunder avvikling av leieforhold, som retten i tråd med Ims' forklaring har fastsatt til kr. 4.500.000, slik at samlet beløp til fradrag blir kr. 4.968.150. Dette innebærer at Wik og Ims i egenskap av tillitsmenn i borettslaget i strid med borettslagets interesser lot borettslaget betale kr.10.077.341 for meget for eiendommen Pilestredet 103. Retten legger til grunn at beløpet er tilfalt Ims, Wik og/eller deres selskaper. Beløpet kr.10.077.341 utgjør borettslagets tap, som borettslaget har krav på å få restituert.

Nordisk Eiendomsutvikling AS(Nunkun Invest AS), Nordisk Eiendomsforretning AS(Nunkun Holding AS), Ims og Wik er solidarisk ansvarlige for beløpet, jfr. skadeserstatningsloven § 5-3.

For Glitnir Bank Luxembourg S.A. settes erstatningsbeløpet til kr. kr.5.865.000,

jfr. skadeserstatningsloven § 5-3, jfr. bemerkningene foran, og banken er da solidarisk ansvarlig med de øvrige saksøkte med dette beløp.

### **Saksomkostninger**

Borettslaget har nedlagt påstand om sakskostnader. Etter det resultat retten har kommet til anser retten at søksmålet har ført frem. Borettslaget tilkjennes sakens omkostninger i tråd med lovens hovedregel, jfr tvisteloven § 20-2 flg. Lovens unntaksbestemmelser er vurdert, men ikke funnet anvendelige i saken. Advokat Hjort har fremlagt omkostningsoppgave, inkludert korrigert beløp for vitnegodtgjørelse, hvorav kr. 940.000 er salær, kr. 16.000 er vitnegodtgjørelser, til sammen kr. 956.000, som med tillegg av merverdiavgift utgjør kr. 1.195.000, som tilkjennes som sakskostnader. I tillegg kommer rettens gebyr.

## Domsslutning:

1. Pilestredet 103 Borettslag er ubundet av lånebetingelsene i låneavtale med ISB Luxembourg S.A. av 13. september 2005. Pilestredet 103 Borettslags plikt til å refundere mottatt lånebeløp fastsettes til 19.274.819 –nittenmillionertohundreogsyttifiretusenåttehundreognitten – kroner.
2. Glitnir Bank Luxembourg S.A. plikter å tilbakebetale innbetalte renter, basert på differansen mellom faktisk innbetalte renter og estimerte renter på en redusert lånesaldo siden 30. september 2005, jf. pkt. 1, fastsatt til 1.094.000- enmillionognittifiretusen – kroner.
3. Nordisk Eiendomsutvikling AS dømmes til å etterbetale forfalt husleie, inkludert renter og omkostninger per 30.november 2009, til Pilestredet 103 Borettslag, med 678.904,49 – sekshundreogsyttiåttetusennihundreogfire- kroner,.
4. Nordisk Eiendomsutvikling AS, Nordisk Eiendomsforretning AS, Per Karsten Ims og Bo Christer Wik dømmes til å betale en for alle og alle for en erstatning til Pilestredet 103 Borettslag med 10.077.341 – timillionerogsyttisyvtusentrehundreogførtien – kroner. For 5.865.000 femmillioneråttehundreogsekstifemtusen –kroner av beløpet er de nevnte solidarisk ansvarlig med Glitnir Bank Luxembourg S.A.
5. Glitnir Bank Luxembourg S.A. dømmes til som solidarisk ansvarlig med Nordisk Eiendomsutvikling AS, Nordisk Eiendomsforretning AS, Per Karsten Ims og Bo Christer Wik å betale erstatning til Pilestredet 103 Borettslag med 5.865.000 –femmillioneråttehundreogsekstifemtusen - kroner
6. Glitnir Bank Luxembourg S.A., Nordisk Eiendomsutvikling AS, Nordisk Eiendomsforretning AS, Per Karsten Ims og Bo Christer Wik dømmes til å betale en for alle og alle for en sakskostnader til Pilestredet 103 Borettslag med 1.195.000 - enmillionett-hundreognittifemtusen – kroner. I tillegg kommer rettens gebyr.
7. Oppfyllelsesfristen er 2 – to –uker fra forkynnelsen av dommen.

Retten hevet

## Rettledning om ankeadgangen i sivile saker

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

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

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

### Anke til lagmannsretten over dom i tingretten

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

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

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

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

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

Ankeerklæringen skal angi:

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

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

#### Anke til lagmannsretten over kjennelser og beslutninger i tingretten

Som hovedregel kan en *kjennelse* ankes på grunn av feil i bevisbedømmelsen, rettsanvendelsen eller saksbehandlingen. Men dersom kjennelsen gjelder en saksbehandlingsavgjørelse som etter loven skal treffes etter et skjønn over hensiktsmessig og forsvarlig behandling, kan avgjørelsen for den 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.

