



# NORGES HØYESTERETT

Den 3. april 2013 ble det av Høyesteretts ankeutvalg bestående av justitiarius Schei og dommerne Bårdsen og Bergsjø i

**HR-2013-00713-U, (sak nr. 2013/336), sivil sak, anke over beslutning:**

A (advokat Bjarte Aambø)

mot

B (advokat Endre Rutledal)

avsagt slik

## K J E N N E L S E :

- (1) Saken gjelder anke over lagmannsrettens beslutning om ikke å gi samtykke til fremme av anke over dom, jf. tvisteloven § 29-13 første ledd.
- (2) A inngikk 2. august 2010 avtale med B om leie av en sokkelleilighet i Bs bolig i X. B sa opp leieforholdet flere ganger, senest i brev 31. oktober 2011. Oppsigelsen var begrunnet med at familien selv trengte rom i sokkeleiligheten. A reiste innsigelser mot oppsigelsen. B brakte tvisten inn for Sunnmøre tingrett ved stevning 19. januar 2012.
- (3) Tingretten avsa 10. juli 2012 dom med slik domsslutning:

**"1. Bs oppsigelse 31. oktober 2011 av leiekontrakten med A, er gyldig.**

**2. A dømmes til å flytte fra leiligheten i ----gata -- i X innen 2 - to - uker fra forkynning av denne dommen.**

**3. A dømmes til å betale skyldig husleie til B med 66 800 kroner, med tillegg av lovens forsinkelsesrente av 6600 kroner fra 1. juni 2011, av 2300 kroner fra 1. juli 2011, av 1000 kroner fra 1. august 2011, av 1000 kroner fra 1. september 2011, av 6600 kroner fra 1. oktober 2011, av 6600 kroner fra 1. november 2011, av 6600 kroner fra 1. desember 2011, av 6600 kroner fra 1. januar 2012, av 6600 kroner fra 1. februar 2012, av 3100 kroner fra 1. mars 2012, av 6600 kroner fra 1. april 2012, av 6600 kroner fra 1. mai 2012 og av 6600 kroner fra 1. juni 2012 inntil betaling finner sted. Fristen for å oppfylle er 2 - to - uker fra forkynning av denne dommen.**

**4. A dømmes til å erstatte Bs sakskostnader i anledning tvisten med 57 522,5 - femtisju tusen fem hundre og tjueto komma fem - kroner. Fristen for å oppfylle er 2 - to - uker fra forkynning av denne dommen."**

- (4) Tingretten fant at A hadde reklamert for sent over mulige mangler, og dermed hadde tapt retten til å tilbakeholde leie. Tingretten fant videre at oppsigelsen var lovlig, og at denne ikke var urimelig hensett til at A vesentlig hadde misligholdt sin plikt til å betale husleie."
- (5) A anket tingrettens dom til Frostating lagmannsrett.
- (6) Lagmannsrettens avsa 4. desember 2012 beslutning med slik slutning:
- "1. Det gis ikke samtykke til å fremme anken.**
- 2. I sakskostnader for lagmannsretten betaler A til B 7 500 – sjutusenfemhundre – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av lagmannsrettens beslutning."**
- (7) Lagmannsretten fant at den vesentlige del av tvisten gjelder formuesverdier, idet den ankende parts betalingsmislighold etter lagmannsrettens syn er det dominerende element i saken. Lagmannsretten fant videre at tvistegjenstandens verdi er klart under 125 000 kroner, jf. tvisteloven § 19-2.
- (8) A har i rett tid anket lagmannsrettens beslutning. Anken gjelder lagmannsrettens lovtolkning, konkrete rettsanvendelse og bevisbedømmelse.
- (9) Det anføres prinsipielt at saken hovedsakelig gjelder ideelle interesser, jf. tvisteloven § 17-1 tredje ledd. Kravet til ankesum i tvisteloven § 29-13 første ledd kommer derfor ikke til anvendelse. Det vises til at det sentrale spørsmålet i saken er om oppsigelsen av leieavtalen er gyldig. Dette er av vesentlig sosial og velferdsmessig betydning for den ankende part og hennes datter.
- (10) Saken må også anses å gjelde ideelle verdier for det tilfellet at det ikke lar seg fastslå hva som er sakens dominerende karakter.
- (11) Dersom saken i det vesentlige anses å gjelde formuesverdier, anføres det subsidiært at tvistegjenstandens verdi skal fastsettes til ti ganger årlig husleie i medhold av tvisteloven § 17-4 første ledd første punktum. Bestemmelsen kommer til anvendelse fordi leieforholdet er tidsbestemt, og den avtalte husleien derfor skal betales et ubestemt antall ganger.
- (12) A har nedlagt slik påstand:
- "1. Lagmannsrettens beslutning oppheves og anken tillates fremmet.**
- 2. A/eventuelt det offentlige tilkjennes sakens omkostninger."**
- (13) B har tatt til motmæle.
- (14) Det anføres prinsipielt at anken bør nektes fremmet, jf. tvisteloven § 30-5. Subsidiært gjøres det gjeldende at lagmannsretten korrekt har lagt til grunn at tvistelovens krav til ankesum kommer til anvendelse. Det er den ankende parts vesentlige mislighold av betaling av husleie, og ikke ideelle interesser, som er det dominerende elementet i saken. Rettspraksis knyttet til tvister i arbeidsforhold som den ankende part påberoper, kan ikke lede til et annet resultat.
- (15) Lagmannsretten har korrekt anvendt tvisteloven § 17-2 ved fastsettelsen av tvistegjenstandens verdi.

(16) B har nedlagt slik prinsipal påstand:

"1) Anken avvises.

2) B tilkjennes sakens omkostninger."

Subsidiært er det nedlagt slik påstand:

"1) Anken forkastes.

2) B tilkjennes sakens omkostninger."

(17) *Høyesteretts ankeutvalg* bemerker at tvisteloven § 29-13 første ledd bare kommer til anvendelse i saker "om formuesverdier". Den får ikke anvendelse hvis saken for den ankende part gjelder ideelle interesser, jf. tvisteloven § 17-1 tredje ledd.

(18) A er oppsagt fra husleieleieforholdet. Hun bestrider gyldigheten av oppsigelsen. Etter lovgivningen har leietaker en vidtgående beskyttelse i husleieforhold – nettopp begrunnet i beskyttelsesbehov som går ut over de rene økonomiske interesser i leieforholdet. Denne særlige lovgiverbeskyttelsen av leietaker i husleieforhold tilsier at tvister om huseiers oppsigelse av slike leiekontrakter faller utenfor tvisteloven § 29-13 første ledd. De ikke-økonomiske sidene ved leieforholdet må i denne sammenheng være avgjørende. Skal det gjøres unntak fra dette utgangspunktet, må det foreligge helt særlige forhold som tilsier at det i det konkrete tilfellet ikke er knyttet vesentlige ideelle interesser til leieforholdet. Det er ikke situasjonen i nærværende sak – iallfall var det ikke situasjonen da anken ble inngitt.

(19) Etter det opplyste bor nå A i et annet husvære, uten at det er klarlagt om dette nye husværet er permanent. Hun har personlige eiendeler igjen i leiligheten, og det er ikke opplyst om hun vil eller ikke vil flytte tilbake dersom anken fører frem. I denne situasjon er det ikke grunnlag for å konstatere at hun ikke lenger har rettslig interesse i å få prøvd gyldigheten av oppsigelsen.

(20) Lagmannsrettens beslutning må etter dette oppheves. Det er krevet saksomkostninger. Kravet tas til følge og omkostningene settes til 6 000 kroner.

(21) Kjennelsen er enstemmig.

#### SLUTNING :

1. Lagmannsrettens beslutning oppheves.

2. I saksomkostninger for Høyesteretts ankeutvalg betaler B til A 6 000 – sekstusen – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne kjennelsen.

Arnfinn Bårdsen  
(sign.)

Tore Schei  
(sign.)

Per Erik Bergsjø  
(sign.)

Riktig utskrift: